

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 62, TONTILLA 9
(ENTINEN PALVELUTALO SUMMANKOTI)

571

1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Summassa osoitteessa Kerrospolku 3. Alueella on voimassa oleva asemakaava.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevassa karttakuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on rajattu sinisellä.

2 SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Vehka-asuntojen Tuki ry on hakenut entisen Palvelutalo Summankodin kohdalta asemakaavan muuttamista niin, että kaavamerkintä YSA-1 (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palveluasuntoja) muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Palvelutalotoiminta kiinteistöllä 75-406-56-12 on päätynyt 28.2.2021 Kymsoten lopetettua toiminnan kohteessa. Entiset palveluasunnot ovat tällä hetkellä nk. senioriasuntoja, joihin palveluja saa tarvittaessa kotihoidolta. Ryhmäkodin osa on ollut tyhjillään 1.3.2021 lähtien.

Rakennukselle ei ole löytynyt kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaista käyttöä yrityksistä huolimatta. Kohteeseen on haettu ARA:lta vapautusta aravarajoituksista. Kohde on laitettu myyntiin. Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa kohteen tulevia käyttömahdollisuuksia.

Maanomistajana on kaupunki. Tontti on vuokrattu sillä sijaitsevan rakennuksen nykyiselle omistajalle eli Vehka-asuntojen Tuki ry:lle.

Kaavamuutoksen hakija on sitoutunut maksamaan kaavan muuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

3 KAAVATILANNE, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntakaava kuulutettiin voimaantulleeksi 31.8.2020.

Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

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.

Kaavamutoksen ei katsota olevan ristiriidassa Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 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 suunnittelualueella on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.6.1998 vahvistettu asemakaava 378.

Asemakaavan aluevaraus:

YSA-1	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhus-ten palveluasuntoja.
e=0.35	Tonttitehokkuusluku eli kerrosalansuhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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 tehdyt aiemmat selvitykset

Haminan kaupunki on teettänyt aiempia selvityksiä, joita hyödynnetään tarvittavin osin yleiskaavan valmistelussa.

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

4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten, laadittavien selvitysten ja maastokäyntien, sekä osallisilta ja viranomaisilta saatavan palautteen avulla. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusalue on lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa. Vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen.

5 OSALLISTUMINEN

5.1 OSALLISET

Välittömiä osallisia tässä kaavassa ovat:

- Kaava-alueen ja sen naapuruston kiinteistönomistajat, vuokralaiset, yritykset, yhdistykset ja asukkaat
- Alueen rakentamiseen suoraan tai toimensa puolesta osallistuvat
- Yhdyskuntateknisten järjestelmien rakentamisesta ja ylläpidosta vastaavat yhteisöt
- Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen

- Kaupungin ympäristöviranomainen
- Kaakkois-Suomen ELY –keskus

Välillisiä osallisia ovat kaikki, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

5.2 OSALLISTUMISEN JÄRJESTELYT

Kaavan etenemisestä kuulutetaan ilmaisjakelulehti Reimarissa, Haminan kaupungin verkkosivuilla (Hamina Ajankohtaiset) ja kaavamuutosalueeseen kuuluville sekä siihen rajautuville maanomistajille ja -haltijoille kirjeitse.

6 TIEDOTTAMINEN

Suunnittelun käynnistymisestä ja tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan 24.5.2023 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 tarvittavat lausunnot Kaakkois-Suomen ELY -keskukselta ja Haminan kaupungin 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.

8 KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä 31.3.2023 (§ 2/2023, Dnro Hamina/102/2023). Vireilletulosta ilmoitetaan naapureille kirjeillä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 24.5.-26.6.2023. Asemakaavamuutoksen luonnos ja kaavaselostus asetetaan nähtäville samaan aikaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Mahdolliset huomautukset kaavaluonnoksesta tulee toimittaa viimeistään ennen nähtävilläoloajan päättymistä postitse osoitteella Haminan kaupunki, kaavoitus, PL 70, 49401 Hamina tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@hamina.fi.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute käsitellään, ja valmisteltavaan kaavaan tehdään mahdolliset tarvittavat muutokset. Tämän jälkeen asemakaavaehdotus esitellään kilpailukykyvaliokunnalle, joka päättää kaavan nähtäville asettamisesta MRA 27 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi. Ehdotuksen nähtävillä olon 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, arvioidun aikataulun mukaan asemakaava saisi lainvoiman vuoden 2023 loppuun mennessä.

9 YHTEYSTIEDOT

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

Kaavoitusinsinööri Susanna Askonen Haminan kaupunki Kaavoitus Puistokatu 2, PL 70, 49401 HAMINA	Puhelin: 050 432 0317 e-mail: susanna.askonen@hamina.fi
--	---

10 PALAUTE ASEMAKAAVALUONNOKSESTA, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-SUUNNITELMASTA SEKÄ SELOSTUSLUONNOKSESTA

Palaute asemakaavaluonnoksesta, kaavaselostuksesta ja OAS:sta pyydetään antamaan em. yhteystiedoilla kirjallisesti **26.6.2023 mennessä**. Vastauksenanto palautteeseen tapahtuu henkilökohtaisella yhteydenotolla yhteystietonsa jättäneille.

Haminassa 16.5.2023



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti



Susanna Askonen
Kaavoitusinsinööri