

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)**ASEMAKAAVAN MUUTOS LINNOITUKSEN KAUPUNGINOSASSA KORTTELISSA 24 TONTILLA 4, OSOITTEESSA SATAMAKATU 3****(ENTINEN UIMAHALLIN TALO)****493****1 SUUNNITTELUALUE**

Suunnittelualue sijaitsee Haminan keskustassa Linnoituksen kaupunginosassa korttelissa 24, osoitteessa Satamakatu 3. Alueella on voimassa oleva asemakaava.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevassa karttakuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti rajattu sinisellä.

2 SUUNNITTELUTEHTÄVÄN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Satamakadun varrella sijaitsee asunto-osakeyhtiö, johon kuuluu käytöstä poistettu uimahalli.

Haminan kaupungin omistamat Asunto Oy Haminan Satamakatu 3:lle (jäljempänä AsOy) rekisteröidyt osakkeet ovat oikeuttaneet hallitsemaan kiinteistössä 75-1-24-4 sijaitsevaa huoneistoa nro 25, joka käsittää entisen uimahallin. Kaupungin tarve uimahallin käytölle on lakannut eikä kaupungilla ole muutakaan tarvetta huoneistolle. Osapuolet ovat neuvotelleet uimahallin hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistuksen siirtämisestä AsOy:lle.

Osapuolten allekirjoittamaan sopimukseen osakkeiden hankinnan toteutuksesta on kirjattu, että kaupunki sitoutuu kaavoituksenvalmistuksessa AsOy:n kaavan mukaisen rakennusoikeuden kasvattamiseen AsOy:lle osakkeiden hallinnasta johtuvan kulurasituksen kompensoimiseksi. Kaavamuutoksen tavoite on, että lisärakennusoikeus on määrältään vähintään 800 k-m² ja se voidaan toteuttaa esimerkiksi korottamalla nykyisiä rakennuksia tai rakentamalla uimahallisiiven tilalle uudisrakennus. Lisärakennusoikeutta koskevan kaavamuutoksen tulisi olla lainvoimainen 31.5.2024 mennessä.

Kaupunki tekee kaavamuutoksen omana työnään ja kustannuksellaan. Muutostarve on syntynyt kaupungin omistamien osakkeiden siirtämisestä taloyhtiön haltuun. Näin ollen toimenpide lisää rakennusoikeutta taloyhtiölle.

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 keskustatoimintojen alueella (C). Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) asetetaan alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita valtakunnallisella tasolla. Viisi valta-

kunnallista 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 alueidenkäyttötarkoitusten mukaista 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.

Kaavamuutoksen 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 suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) sekä aluetta, joka on valtakunnallisesti merkittävä sen kulttuurihistoriallisen arvon, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten kohteiden ja aluekokonaisuuksien sekä kaupunkiarkeologian vuoksi (/s-1).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 31.5.1978 vahvistettu asemakaava 143.

Asemakaavan aluevaraus:

ALK	Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue
e=0.80	Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan
IV	Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun

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 aiempia selvityksiä, joita hyödynnetään tarvittavin osin asemakaavan 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:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Alueen rakentamiseen suoraan tai toimensa puolesta osallistuvat
- Yhdyskuntateknisten järjestelmien rakentamisesta ja ylläpidosta vastaavat yhteisöt
- Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen
- Kaupungin ympäristö- ja terveydensuojeluviranomainen
- Kaakkois-Suomen ELY –keskus
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Telia Finland Oyj

Välillisiä osallisia ovat kaikki, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

6 TIEDOTTAMINEN

Suunnittelun käynnistymisestä ja tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan 23.8.2023 kaupungin verkkosivuilla, ilmaisjakelulehti Reimariissa sekä kaupungin asiointipalvelu Rinkelin ilmoitustaululla (Puistokatu 2). Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille sekä naapuruston kiinteistönomistajille ja mahdollisille vuokralaisille tieto annetaan kirjeellä. OAS:n muutoksista ilmoitetaan kaavaa koskevan muun tiedottamisen yhteydessä.

7 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavamutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot Kaakkois-Suomen ELY -keskukselta, Kymenlaakson pelastuslaitokselta, Telia Finland Oyj:ltä 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 14.7.2022 (§ 8/2023, Dnro Hamina/254/2022). Asemakaavan viireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla, ilmaisjakelulehti Reimarissa, sekä kaupungin verkkosivuilla Kaupungin viralliset kuulutukset -kohdassa 23.8.2023.

Kaavaluonnos, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuille ja kaupungintalon asiointipalvelu Rinkelin seinälle (Puistokatu 2, Hamina) 23.8. - 21.9.2023 väliseksi ajaksi.

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 valmistettavaan kaavaan tehdään mahdolliset tarvittavat muutokset. Tämän jälkeen asemakaavaehdotus esitellään kilpailukykyvaliokunnalle hyväksyttäväksi ja MRA 27 §:n mukaan nähtäville asetettavaksi 30 vuorokauden ajaksi. 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, arvioidun aikataulun mukaan asemakaava saisi lainvoiman vuodenvaihteessa 2023/2024.

9 YHTEYSTEDOT

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 **21.9.2023 mennessä**. Vastauksenanto palautteeseen tapahtuu henkilökohtaisella yhteydenotolla yhteystietonsa jättäneille.

Haminassa 15.8.2023



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti



Susanna Askonen
Kaavoitusinsinööri