

HAMINAN KAUPUNKI
Kaavoitus
PL 70
49401 HAMINA

**ASEMAKAAVAN MUUTOS RUOTSINKYLÄN KAUPUNGINOSAN
KORTTELISSA 120 SEKÄ VIEREISILLÄ KATU- JA
PYSÄKÖINTIALUEILLA**

SELOSTUS NRO 497

LUONNOS



Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Asemakaavan tarkoitus	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Kaavan keskeinen sisältö	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.2	Rakennettu ympäristö	5
3.3	Suunnittelualan luonto ja maisema	5
3.4	Pilaantuneen maaperän kohteet	5
3.5	Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet	5
3.6	Pohjavesialue	6
3.7	Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen.....	6
3.8	Maanomistus	6
4	SUUNNITTELUTILANNE	6
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
5.1	Asemakaavan muutoksen tarve ja tavoitteet	10
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
5.3.1	Osalliset.....	10
5.4	Vireilletulo	11
5.5	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
5.6	Viranomaisyhteistyö.....	11
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
6.1	Kaavan rakenne.....	11
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	12
7.1	Ekologiset vaikutukset	12
7.2	Taloudelliset vaikutukset – vaikutukset yhdyskuntatalouteen	12
7.3	Sosiaaliset vaikutukset	12
7.4	Kulttuuriset vaikutukset.....	12
7.5	Selvitettävät vaikutukset	12
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	13

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavakartan päiväys: 21.5.2024
Piirosnumero: 497
Asemakaavan nimi: Asemakaavan muutos Ruotsinkylän kaupungin-
osan korttelissa 120 sekä viereisillä katu- ja pysä-
köintialueilla

Asemakaavan laatija: Haminan kaupunki, kaavoitus
Käyntiosoite: Puistokatu 2
Postiosoite: PL 70 49401 HAMINA

Vireilletulopäätös: 20.5.2024 § 4
Kilpailukykyvaliokunta:
Kaupunginhallitus:
Kaupunginvaltuusto:
Lainvoimaisuus:

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Haminan kaupungin keskustan tuntumassa, noin puoli-
toista kilometriä ydinkeskustasta, Ruotsinkylän kaupunginosassa korttelissa 120.
Aluetta rajaavat Cygnaeuksentie, Mechelinintie, Toivonkatu ja Savonkatu.

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualueen sijainti on
esitetty alla olevassa karttakuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualue on rajattu sinisellä.

1.3 ASEMAKAAVAN TARKOITUS

Haminan kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt ovat sopineet vuonna 2018 allekirjoittamallaan sopimuksella Pampyölin (sopimuksessa Ruotsinkylän) kasarmialueen asemakaavamuutoksesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa puolustusvoimien korttelialuetta viereisille katu- ja pysäköimisalueille, jotka kaupunki on sopimuksen mukaisesti luovuttanut Senaatti-kiinteistöille Tervasaarelta Holsveriin siirtyneen ajoharjoitteluradan siirron yhteydessä. Nykyään Senaatti-kiinteistöjen tytäriikelaitos Puolustuskiinteistöt vastaa kaavamuutosalueen hallinnoinnista.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään myös tonttijako ja tonttijaon muutos.

Ajoharjoitteluradan siirtoon liittyvään yleissopimukseen (sopijaosapuolet Senaatti-kiinteistöt/Puolustus ja turvallisuus toimiala ja Haminan kaupunki, allekirjoitettu 24.1.2018) on kirjattu, että kaavamuutoksen kustannuksista vastaa kaupunki.

Kaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

1.3.1 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavamuutos on tullut vireille 20.5.2024 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä (§4/2024, Dnro Hamina/188/2024).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaselostus sekä kaavamuutos ovat luonnoksena nähtävillä 29.5. - 28.6.2024. Vireilletulosta ja OAS:in sekä kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla, ilmaisjakelulehti Reimarissa ja kaupungin asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6, Hamina) 29.5.2024. Vireilletulosta ilmoitetaan myös naapureille ja mahdollisille vuokralaisille kirjeillä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä.

2.2 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ

Muutoksen tarkoituksena on laajentaa Puolustusvoimien korttelialuetta kaupungilta aiemmin hankituille kortteliin rajautuville katu- ja pysäköimisalueille.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Haminan keskustan läheisyydessä. Alueella sijaitsee Pampyölin kasarmialue, jota ympäröi Ruotsinkylän asutusalue.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Cygnaeuksentiehen, itäreunassa Savonkatuun ja pohjoisessa Mechelinintiehen ja Toivonkatuun.

3.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualueella sijaitse kasarmialue. Rakennukset muodostavat alueelle suojaisan sisäpihan, joka on lähes kokonaan asfaltoitu. Rakennetun kokonaisuuden pohjois- ja itäpuolella on hiekkakenttää, joka muodostaa kulkuväylän ja pysäköintikäytössä olevia alueita. Suunnittelualueen länsipuolella on puustoisempi alue.

3.3 SUUNNITTELUALUEEN LUONTO JA MAISEMA

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakennettua kasarmialuetta.

Luontokohteet

Varsinaiselta suunnittelualueelta ei ole tiedossa uhanalaisten lajien levähdys- tai lisääntymisalueita eikä muitakaan arvokkaita luontokohteita.

3.4 PILAANTUNEEN MAAPERÄN KOHTEET

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän kohteita.

3.5 KULTTUURIHISTORIALLISTA MERKITTÄVÄT KOHTEET

Suunnittelualueella, tontin itäreunassa, rakennusalan ulkopuolella, sijaitsee historiallinen kohde. Pampyölin varuskunta-alueen kaukolämpökaivannon yhteydessä suoritettua arkeologisen valvonnan löydöksenä (2020) oli joukkohauta, joka ajoittuu 1900 -luvun ensimmäiselle puoliskolle. Matalassa kuopassa sijaitsevat vierekkäin kuuden vainajan jäänteet. Ne liittyvät todennäköisesti sisällissodan levottomuuksiin Haminaassa.



Kuva 2. Kohteen sijainti. (kypfi.fi)

3.6 POHJAVESIALUE

Suunnittelualueet eivät sijaitse pohjavesialueella.

3.7 LIIKENTEEN JA TEKNISEN HUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniseen verkostoon. Alueella on valmiit vesi- ja jätevesiverkostot, maakaasuverkosto, sähkö- ja puhelinkaapelit sekä kadut.

Suunnittelualue sijaitsee Haminan kaupungin keskustan tuntumassa, hyvien kulku-yhteyksien varrella.

3.8 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Suomen valtion omistuksessa, jota hallinnoi Puolustuskiinteistöt, ja jonka vuokralainen on Puolustusvoimat.

4 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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 valtakunnal-

listen alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista. Tavoitteet liittyvät keskeisimmiltä osiltaan kestäväen kehityksen ja hyvän elinympäristön edistämiseen. VAT:t välittyvät kuntien alueidenkäytön suunnitteluun erityisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Monet tavoitteista, kuten elinympäristön laatua koskevat tavoitteet, ovat sellaisia, että niiden huomioiminen tulee tapahtua myös suoraan kuntakaavoituksessa.

Asemakaavan muutoksen ei katsota olevan ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) kanssa.

Maakuntakaava

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

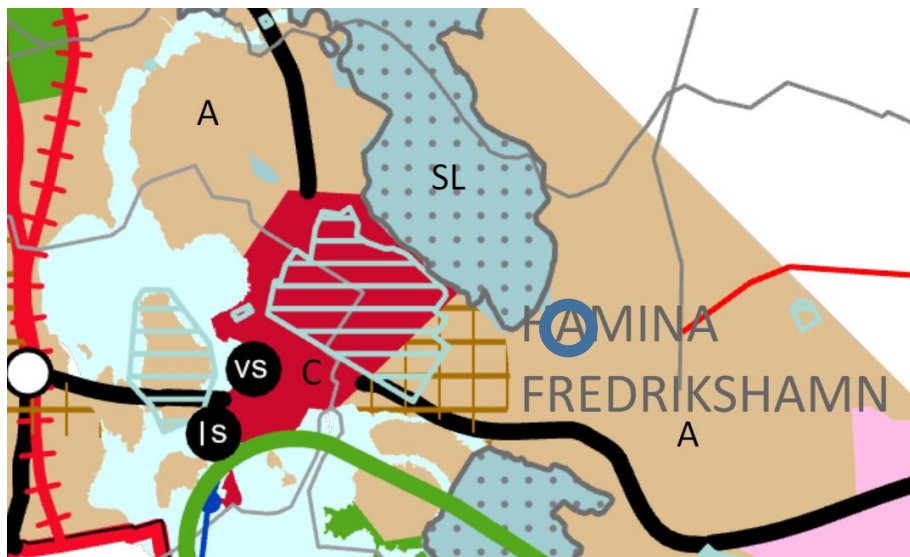
Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueelle on annettu seuraava määräys:

Taajamatoimintojen alue (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.

- Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytyä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmotuvaksi kesukseksi.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestäväen liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.
- Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.



Kuva 3. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Muutosalueen sijainti on ympyröity sinisellä.

Asemakaavan muutoksen ei katsota olevan ristiriidassa Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kanssa.

Yleiskaava

Haminan keskeisten alueiden yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.3.2006 ja se on saanut lainvoiman 5.11.2008.

Haminan keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualueelle on annettu seuraavat määräykset:

Puolustusvoimien alue (EP)



Pientalovaltainen asuntoalue (AP)



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.

Alue joka on valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä kulttuurihistoriallisen arvon, maisemakuvan tai kyläkuvan vuoksi

/s-2

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



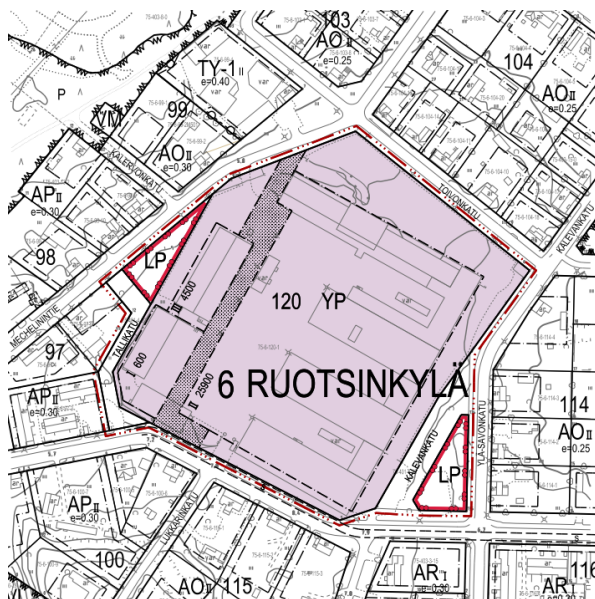
Kuva 4. Ote voimassa olevasta yleiskaavatilanteesta.

Kaavamuutoksen ei arvioida olevan ristiriidassa voimassa olevan Keskeisten alueiden yleiskaavan periaatteiden ja tavoitteiden kanssa.

Asemakaava

Muutosalueella on voimassa 9.12.1969 päivämäärällä päivätty asemakaava 73.

Asemakaavassa suunnittelualue on puolustusvoimien rakennusten korttelialuetta (YP), sekä katu- ja pysäköimisaluetta (LP).



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Haminan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2011. Voimassa oleva Haminan kaupungin rakennusjärjestys huomioidaan asemakaavasuunnittelussa.

Tonttijako

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttiajon muutos.

Kartat

Alueesta on laadittu yksityiskohtainen pohjakartta mittakaavassa 1:1000. Pohjakartta täyttää JHS 185:n vaatimukset.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARVE JA TAVOITTEET

Haminan kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt ovat sopineet vuonna 2018 allekirjoittamallaan sopimuksella Pampyölin (sopimuksessa Ruotsinkylän) kasarmialueen asemakaavamuutoksesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa puolustusvoimien korttelialuetta viereisille katu- ja pysäköimisalueille. Puolustusvoimien korttelissa tavoitteena on säilyttää mahdollisuus parantaa työ- ja palveluturvallisuutta erottamalla ajoneuvo- ja henkilöliikenne toisistaan korttelin sisällä. Tämä voi vaatia rakennusten purkamista ja purettujen rakennusten toimintojen korvaamista pienimuotoisella uudisrakentamisella toisaalla korttelissa.

5.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutos tuli vireille 20.5.2024 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä (§4/2024, Dnro Hamina/188/2024).

5.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

5.3.1 OSALLISET

Välittömiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Alueen rakentamiseen suoraan tai toimensa puolesta osallistuvat
- Yhdyskuntateknisten järjestelmien rakentamisesta ja ylläpidosta vastaavat yhteisöt
- Kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- Kunnan ympäristö- ja terveydensuojeluviranomainen
- Kaupungin aluepalvelut (katu- ja viherpalvelut)

- Kaakkois-Suomen ELY –keskus
- Kymenlaakson museo
- Puolustusvoimat

Välillisiä osallisia ovat kaikki sellaiset, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

5.4 VIREILLETULO

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä 20.5.2024 (§4/2024). Asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta ilmoitetaan ilmaisjakelulehti Reimarissa, sekä kaupungin verkkosivuilla Kaupungin viralliset kuulutukset -kohdassa 29.5.2024.

Naapureille lähetettiin erilliset kirjeet (ns. maanomistajien kuuleminen) 21.5.2024.

5.5 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Kaavaluonnos, kaavaselostus (luonnos) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6, Hamina) 29.5. - 28.6.2024.

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

5.6 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot Kaakkois-Suomen ELY -keskukselta, Puolustusvoimilta, Kymenlaakson museolta 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§ mukainen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 43751 m².

Kaavamuutosalueelle on osoitettu puolustusvoimien alue (EP). Rakennusoikeuden määrä on osoitettu kerrosalaneliömetreinä (31000). Rakennusoikeuden määrä ei nouse.

Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on osoitettu roomalaisella numerolla. Muutosalueen itäreunaan on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistoilla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm).

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset esitetään kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset
2. Taloudelliset vaikutukset - vaikutukset yhdyskuntatalouteen
3. Sosiaaliset vaikutukset
4. Kulttuuriset vaikutukset

7.1 EKOLOGISET VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksella ei nähdä olevan merkittäviä ekologisia vaikutuksia.

7.2 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET – VAIKUTUKSET YHDYSKUNTATALOUTEEN

Kaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan muutoksia kunnallisteknisiin verkostoihin.

7.3 SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksella ei nähdä olevan merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

Kaavamuutos mahdollistaa työ- ja palveluturvallisuuden parantamisen puolustusvoimien korttelialueella. Tavoitteena on erottaa ajoneuvo- ja henkilöliikenne toisistaan korttelin sisällä. Tämä voi vaatia rakennusten purkamista ja purettujen rakennusten toimintojen korvaamista pienimuotoisella uudisrakentamisella toisaalla korttelissa, jonka muutos mahdollistaa.

7.4 KULTTUURISET VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksella ei nähdä olevan merkittäviä kulttuurillisia vaikutuksia.

Kaavamuutosalueelle sijoittuva historiallinen hautapaikka on huomioitu.

7.5 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutosta varten ei ole tarkoitus laatia erillisiä selvityksiä, koska kaavan toteuttamisen vaikutukset ovat vähäisiä eikä alueella aikaisemmin tehdyissä selvityksissä ole noussut mitään erityiskohdetta esille.

Alueen toteuttamisen vaikutukset kohdistuvat pääasiassa suunnittelualueelle.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Haminassa 27.5.2024

HAMINAN KAUPUNKI
Kaavoitus



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti