

HAMINAN KAUPUNKI
Kaavoitus
PL 70
49401 HAMINA

**ASEMAKAAVAN MUUTOS ALAKAUPUNGIN KORTTELIN 95 TONTEILLA 1 JA 7,
KORTTELIN 179 TONTILLA 16 SEKÄ VIEREISILLÄ YLEISILLÄ ALUEILLA**

(Osoitteissa Hattarinkatu 1, 4 ja 6)

SELOSTUS NRO 576



Sisällys

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	7
3.4	Pilaantuneen maaperän kohteet.....	7
3.5	Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet.....	7
3.6	Pohjavesialue	7
3.7	Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen	7
3.8	Maanomistus	7
4	Suunnittelutilanne.....	7
5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
5.1	Asemakaavan muutoksen tarve ja tavoitteet	11
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
5.3.1	Osalliset	12
5.4	Vireilletulo.....	12
5.5	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
5.6	Viranomaisyhteistyö	12
6	Asemakaavan kuvaus	13
6.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	13
7	Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset	14
7.1	Ekologiset vaikutukset	14
7.2	Taloudelliset vaikutukset – vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....	14
7.3	Sosiaaliset vaikutukset	15
7.4	Kulttuuriset vaikutukset.....	15
7.5	Selvitettävät vaikutukset	15
8	Asemakaavan toteuttaminen.....	15

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavakartan päiväys:	24.4.2024, päivitetty 12.11.2024
Piirrosnumero:	576
Asemakaavan nimi:	Asemakaavan muutos Alakaupungin kaupunginosan korttelin 95 tonteilla 1 ja 7, korttelin 179 tontilla 16, sekä viereisillä yleisillä alueilla
Asemakaavan laatija:	Haminan kaupunki, kaavoitus
Käyntiosoite:	Puistokatu 2
Postiosoite:	PL 70 49401 HAMINA
Vireilletulopäätös:	19.4.2024 § 2
Kilpailukykyvaliokunta:	20.11.2024 § 55
Kaupunginhallitus:	
Kaupunginvaltuusto:	
Lainvoimaisuus:	

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualueeseen kuuluvat kolme asuinpientalotonttia sijaitsevat Alakaupungin kaupunginosassa, Kekkosenkadun eteläpuolella osoitteissa Hattarinkatu 1, 4 ja 6. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu pieniä alueita voimassa olevan asemakaavan mukaisista lähivirkistys- ja katualueista.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ympyröity punaisella.

1.3 ASEMAKAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen valmisteluun on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Muutoksen tarkoituksena on siirtää AO-tontin (75-5-95-7) ja AP -tontin (75-5-95-1) välistä rajaa 10 metriä AP -tontin suuntaan. Kaavamuutoksella kasvatetaan AO-tontin piha-aluetta ja päivitetään molempien kiinteistöjen rakennusalat sekä rakennusoikeuksien määrät.

Kiinteistön 75-5-179-16 maanomistajan hakemuksesta myös AO-tontti 16 osoitteessa Hattarinkatu 1 on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen tavoitteena tontin laajentaminen, jotta tontin käytössä jo oleva ajoliittymä saadaan suoraan kadulta tontille, puistoalueen kautta kulkemisen sijaan. AO-tonttiin liitettävä kaavan mukainen lähivirkistysalue on vanhaa tonttimaata ja ollut käytössä omakotitalon piha-alueena.

Myös AP-tontin rajoja tarkistetaan, jotta tontilla olevat rakennukset saadaan sijoitettua kokonaan tontin sisäpuolelle.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos ja tonttijako.

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 19.4.2024 (§2/2024) kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä (§ 2/2024, Dnro Hamina/150/2024).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaselostus sekä kaavamuutos olivat luonnoksena nähtävillä 30.4. - 3.6.2024. Vireilletulosta ja OAS:in sekä kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta ilmoitettiin kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla, ilmaisjakelulehti Reimarissa ja kaupungin asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6, Hamina) 30.4.2024. Vireilletulosta ilmoitettiin myös naapureille ja mahdollisille vuokralaisille kirjeillä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä.

2.2 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ

Muutoksen tarkoituksena on siirtää kahden asuintontin välirajaa 10 metriä. Samalla päivitetään molempien tonttien rakennusalat sekä tonttien rakennusoikeuksien määrät.

AO-tontti 16 osoitteessa Hattarinkatu 1 on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen tavoitteena tontin laajentaminen, jotta tontin käytössä oleva ajoliittymä saadaan suoraan kadulta tontille.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaavamuutos koskee kolmea jo rakennettua pientalotonttia Alakaupungissa, Kekkosenkadun eteläpuolella lähellä meren ranta. Suunnittelualueelta on matkaa Haminan ydinkeskustaan reilu kilometri.

3.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Hattarinkadun alue on osa Alakaupungin laajempaa asuinalueetta. Suunnittelualue liittyy rakenteltaan kiinteämmin vanhemmista ja uudemmista erillispientaloista koostuvaan Kekkosenkadun eteläpuoliseen osaan Tallinmäen asuinalueesta, vaikkakin kaupunginosan raja kulkee Tehtaankadulla ja varsinainen suunnittelualue kuuluu kiinteistötekniisesti Alakaupungin kaupunginosaan.

Hattarinkatu on päätyvä katu, jonka pohjoispuolella sijaitsee yksi kaavamuutosalueeseen sisältyvä, v. 1949 valmistunut omakotitalo (Kuva 3), sekä kaksi uudehkoa, vuosina 2018 ja 2019 valmistunutta omakotitaloa. Näiden vieressä on myös yksi rakentamaton omakotitalotontti. Hattarinkadun päästä on yhteys kaupungin omistamalle lähivirkistysalueelle ja meren rantaan. Kadun eteläpuoleiseen kaavamuutosalueeseen sisältyy kaksi rakennettua tonttia, joista toisen asuinrakennus on valmistunut 1930-luvulla (AP-tontti, Kuva 2) ja toisen asuinrakennus vuonna 2021 (AO-tontti). Hattarinkadun alueen rakennuskanta koostuu pääosin puutaloista.

Hattarinkatu-Tehtaankatu-Uusikatu -alue on pääosin jälleenrakennuskauden pientaloaluetta, joka on eniten kokenut muutoksia Hattarinkadun-Tehtaankadun välisellä alueella. Alueella sijaitsee muutamia mahdollisesti toisen maailmansodan jälkeistä aikaa vanhempia rakennuksia, kuten Hattarinkadun päässä sijaitseva kaava-alueeseen kuuluva v. 1933 valmistunut asuinrakennus. Tämä Hattarinkatu 6:n lautaverhoiltu asuinrakennus on kokenut melko mittavia julkisivumuutoksia mm. 1950-luvulla, sisäänkäynnin ja ikkunamuutoksien myötä. Piharakennus on rakennettu v.1909.



Kuva 2. Hattarinkatu 6 asuinrakennus.

Osoitteessa Hattarinkatu 1 sijaitseva asuinrakennus on alueella yleinen jälleenrakennuskauden tyyppitalo. Talo on rakennettu v. 1949. Tontti on aikoinaan ollut paljon suurempi kaupungin vuokratontti, jota on sittemmin pienennetty, ja jonka omistaja on saanut pienennetyn vuokratontin rajojen mukaisesti ostaa kaupungilta 2010-luvulla omakseen alueella tehdyn kaavamuutoksen jälkeen. Kyseisellä edellisellä kaavamuutoksella muutettiin alueen rivitalotontteja omakotitalotonteiksi. Myös tällä kiinteistöllä on vanhoja piharakennuksia sekä puutarhaa. Molemmat vanhat kiinteistöt ovat nykyisin uudisrakennusten ympäröimiä ja irrallaan lähialueen muusta vanhasta rakennuskannasta, eikä suunnittelualueella sijaitsevilla rakennuksilla arvioida olevan erityisiä suojeluarvoja.



Kuva 3. Hattarinkatu 1 asuinrakennus.

Kaavamuutosalueesta itään, Tehtaankadun itäpuolella ja suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevassa rakennuksessa on aikanaan toiminut piikkikalatehdas, jossa keitettiin merestä pyydystetyistä kolmipiikeistä teknisiin tarkoituksiin sopivaa öljyä. Jäljelle jäävä puristemassa kelpasi peltojen lannoitteeksi. 1950-luvulla rakennuksessa toimi joitakin aikoja juustomeijeri. Rakennus on Haminan keskeisten alueiden yleiskaavassa merkitty suojelukohteeksi.

Itse suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Haminan keskustan kiertävä ohikulkutie on valmistunut vuonna 2014, jolloin keskustan läpi kulkeva liikenne on merkittävästi vähentynyt. Suunnittelualueella valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot (55 dB) eivät ylitä.

3.3 SUUNNITTELUALUEEN LUONTO JA MAISEMA

Suunnittelualue koostuu pääosin kolmesta jo rakennetusta pientalotontista pihapiireineen. Kasvillisuus on pääosin pihoille istutettua koristekasvillisuutta. Hattarinkatu 6:n sisääntulopiha on hyvin kallioinen. Alkuperäistä luonnonkasvillisuutta on vain vähän ja kaavan mukaisella kallioisella lähivirkistysalueella Hattarinkadun alkupäässä. Tämä suunnittelualueen pohjoispuoleinen silokallioalue putoaa jyrkästi alas länsireunaltaan rajaten luonnollisesti Hattarinkatu 1:n piha-alueita. Lähivirkistysalueeksi jäävällä alueella on aiemmin havaittu pesivän kirjosiippo, satakieli, lehtokerttu ja mustarastas. Yksikään näistä lajeista ei ole uhanalainen. Myöskään liitoravahavainoja ei alueelta ole tehty.

Lupinlahden Natura-alue ulottuu rajautumaan pieneltä osalta lähelle kaavamuutosalueen etelärajaan. Kaavamuutosalueen ja merenrannan väliin jää kaupungin omistama ranta-alue, joka on lähivirkistysaluetta (VL).

Luontokohteet

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

3.4 PILAANTUNEEN MAAPERÄN KOHTEET

Pilaantuneiden maiden rekisterissä ei ole merkintää kaava-alueella.

3.5 KULTTUURIHISTORIALLISTEesti MERKITTÄVÄT KOHTEET

Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Suunnittelualueella sijaitsevilla rakennuksilla ei arvioida olevan erityisiä suojeluarvoja.

3.6 POHJAVESIALUE

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.7 LIIKENTEEN JA TEKNISEN HUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Alue kuuluu kunnallistekniseen verkostoon. Suunnittelualueella on valmis vesi- ja jätevesiverkosto, maakaasuverkosto, sähkö- ja puhelinkaapelit sekä kadut ja yhteys kevyenliikenteenväylille. Matkaa Haminan keskustaan on noin kilometri.

3.8 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa.

4 SUUNNITTELUUTILANNE

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 valtakunnallisten alueidenkäyttötarkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista. Tavoitteet liittyvät keskeisimmiltä osiltaan kestävän 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

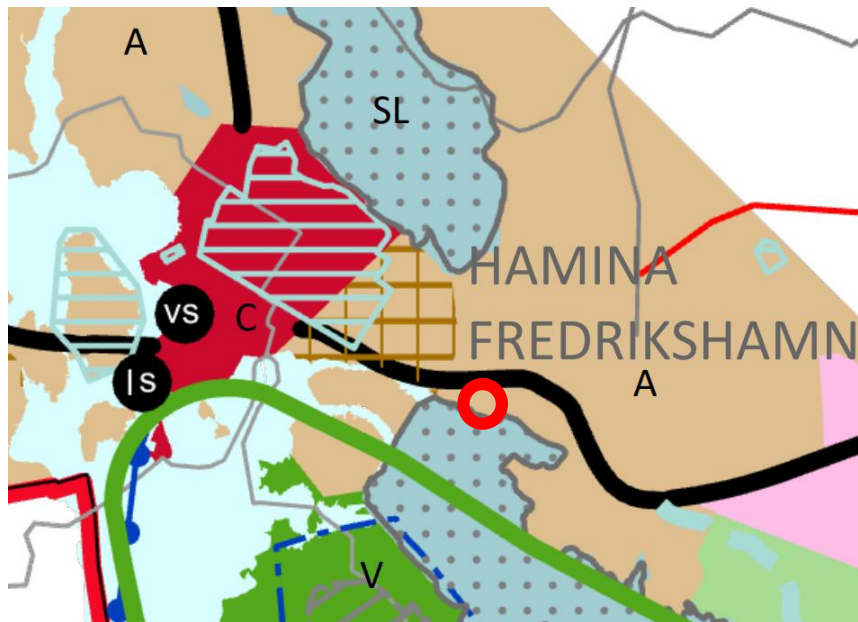
Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntakaava kuulutettiin voimaantulleeksi 31.8.2020.

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 eheytymistä 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 kestävän liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.
- Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.



Kuva 4. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

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:

Pientalovaltainen asuntoalue (AP)

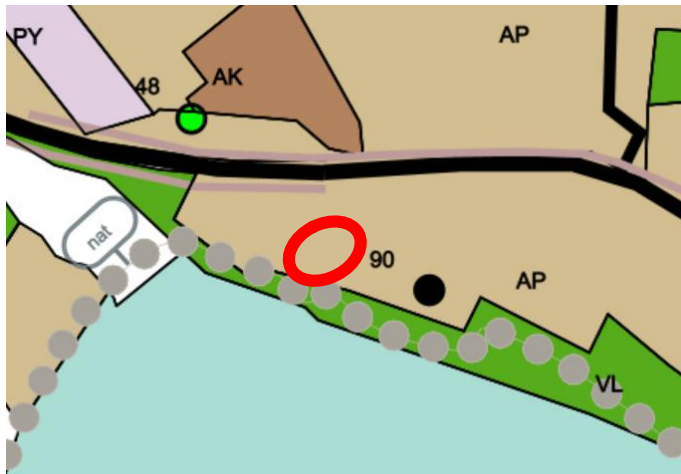
AP

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.

Lähivirkistysaluetta (VL)

VL

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittu virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistysmahdollisuuksia mahdollisesti heikentävään toimintaan on saatava maankäyttö- ja rakennuslain 128§:n mukainen maisematyöluupa.



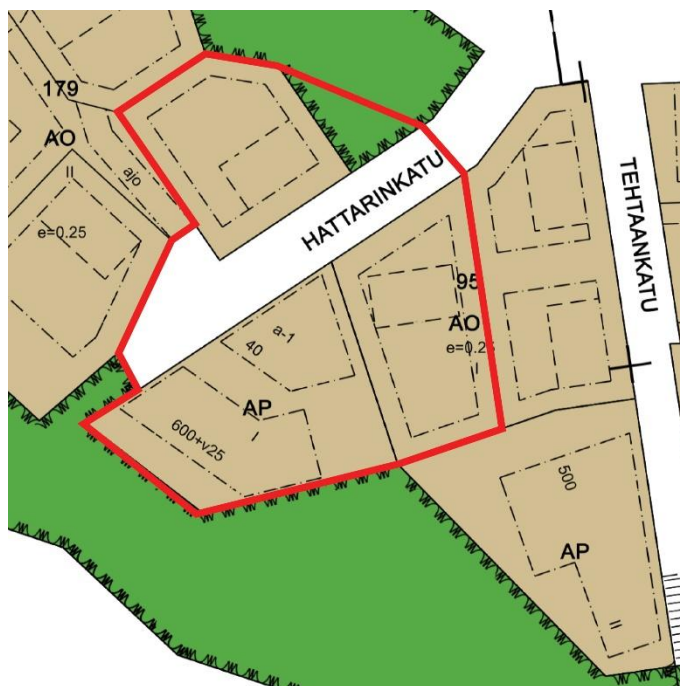
Kuva 5. Ote voimassa olevasta yleiskaavatilanteesta. Suunnittelualue ympyröity punaisella.

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

Asemakaava

Muutosalueella on voimassa 27.2.2007 voimaantullut asemakaava 435 ja 9.3.2015 voimaantullut asemakaava 524. Suunnittelualueelle on annettu seuraavat asemakaavamääräykset:

AO	Erillispientalojen korttelialue
AP	Asuinpientalojen korttelialue
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan
40	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
600+v25	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku huoneistokohtaisten kylmien tai puoli-lämpimien varastotilojen kokonaispinta-alaan kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
a-1	Autojen säilytyspaikan rakennusala. Rakennusosalalle saa sijoittaa autosuojia enintään 1 autopaikka/asunto. Rakennusosalalle saa lisäksi sijoittaa tontilla tarvittavan väestösuojaan, asuntojen yhteistä varasto-, harraste- sekä niihin verrattavia tiloja rakennusalaakohtaisesti kerrosalaneliömetreinä osoitetun rakennusoikeuden mukaisesti. Autosuojien pitkän sivun enimmäispituus on 16 metriä.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttiajon muutos ja tonttijako.

Kartat

Alueesta on laadittu yksityiskohtainen pohjakartta mittakaavassa 1:1000.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARVE JA TAVOITTEET

Muutoksen tarkoituksena on siirtää AO-tontin (75-5-95-7) ja AP -tontin (75-5-95-1) välistä rajaa 10 metriä AP -tontin suuntaan. Kaavamuutoksella kasvatetaan AO-tontin piha-alueita ja päivitetään molempien kiinteistöjen rakennusalat sekä rakennusoikeuksien määrät. Lisäksi AP-tontin rajoja tarkistetaan, jotta tontilla olevat rakennukset saadaan sijoitettua kokonaan tontin sisäpuolelle. Rakennusaloja laajennetaan kattamaan AP-tontin olemassa olevat rakennukset tavoitteena niiden säilyttäminen.

AO-tontti 16 osoitteessa Hattarinkatu 1 on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen tavoitteena tontin laajentaminen, jotta tontin käytössä oleva ajoliittymä saadaan suoraan kadulta tontille. Tontti on ollut alun perin laajempi vuokratontti, jota on pienennetty niin, että ajoliittymä ja osa piha-alueesta on jäänyt kaavan mukaiselle kaupungin viheralueelle. Nyt tonttia laajennetaan siten, että piha-alue ja liittymä saadaan tontin puolelle. Tämä edellyttää lähivirkistysalueen kulman liittämistä AO-tonttiin.

5.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutos tuli vireille 19.4.2024 kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä (§2/2024, Dnro Hamina/150/2024).

5.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

5.3.1 OSALLISET

Välittömiä osallisia ovat:

- Suunnittelualan 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

Välillisiä osallisia ovat kaikki sellaiset, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

5.4 VIREILLETULO

Kaavahanke on tullut vireille kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä 19.4.2024 (§2/2024). Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta ilmoitetaan ilmaisjakelulehti Reimarissa, sekä kaupungin verkkosivuilla Kaupungin viralliset kuulutukset -kohdassa 30.4.2024.

Maanomistajille ja naapureille lähetettiin erilliset kirjeet (ns. maanomistajien kuuleminen) 22.4.2024.

5.5 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Kaavaluonnos, kaavaselostus (luonnos) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6, Hamina) 30.4. - 3.6.2024.

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

5.6 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat viranomaisten lausunnot Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta, 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.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa. Lupavaliokunnan alaisilla valiokuntien esittelevillä viranhaltijoilla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta (Tapio Glumoff sähköposti 17.6.2024). Kymenlaakson museo toivoi lausunnossaan tarkempia tietoja kiinteistöjen rakennuksista tai niiden suojelu-arvoista. Myös Hattarinkatu 6 rakennusten sijoittuminen osittain rakennusalan ulkopuolelle tulkittiin siten, ettei erityisiä tavoitteita rakennusten säilyttämiseksi olisi. Kymenlaakson museon lausunnon mukaan kaavan vaikutuksia tulisi arvioida Alakaupungin rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan näkökulmasta. Myös vanhempien rakennusten suojeluarvoja tulisi kaavassa selvittää. Myöhemmin 20.9.2024 Kymenlaakson museo teki alueella maastokatselmuksen ja totesi vastauksessaan (Viivi Alajuuma sähköposti 25.9.2024), että alueella sijaitsevilla vanhoilla kiinteistöillä ei ole arvion mukaan erityisiä suojeluarvoja. Saadun vastauksen mukaan kaavan kulttuuriympäristövaikutusten perustelujen tueksi riittää kaavaselostuksen täydentäminen vanhojen kiinteistöjen tietojen ja kuvien osalta.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute on huomioitu ja kaava-aineistoon on tehty seuraavia muutoksia ja täydennyksiä luonnoksen nähtävilläolon jälkeen:

- Kaavaselostusta on täydennetty mm. suunnittelualueen vanhempien rakennusten tiedoilla ja kuvilla, sekä täydennetty vaikutusten arviointia.
- Korttelissa 95 kaavatonttia 11 on laajennettu tarkoituksena saada tontin ulkopuolelle jäävät rakennusten osat korttelialueelle. Muutoksia on tehty myös rakennusaloihin.
- Kaava-aluetta on laajennettu korttelin 179 alueelle tarkoituksena muuttaa osa kiinteistöön 75-5-179-16 rajoittuvasta ja kiinteistön piha-alueena olevasta lähivirkistysalueesta korttelialueeksi. Maanomistaja on hakenut muutosta, jotta tontin ajoliittymä saadaan suoraan kadulta tontille.

MRL:n 66§ mukaista viranomaisneuvottelua ei ole nähty tarpeen järjestää. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta, Kymenlaakson museolta sekä lupavaliokunnalta (rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisilta).

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 4736 m².

Käyttötarkoitus	m ²
AO	2646
AP	1171
Katualue	919
yhteensä	4736

Kaavamuutosalueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialue (AP) tehokkuusluvulla $e=0.40$ ja erillispientalojen korttelialue (AO) tehokkuusluvuilla $e=0.20$ ja $e=0.25$.

Korttelin 95 AP-tontin pienentyessä pienenee myös rakennusoikeuden määrä 220 k-m² (vanha rakennusoikeuden määrä 665 k-m² ja uusi 445 k-m²). Korttelin 95 AO-tontin kohdalla rakennusoikeuden määrä nousee 24 k-m² (vanha rakennusoikeuden määrä 274 k-m² ja uusi 298 k-m²). Korttelin 179 AO-tontin tehokkuusluku säilyy ($e=0.25$), jolloin rakennusoikeus nousee 44 k-m² tontin pinta-alan kasvaessa 175 m².

AP-tonttiin liitetään tonttiin rajautuvaa katualuetta 36 m² ja suikaleet viheraluetta yht. 22 m², jotta tontin rakennukset saadaan kokonaan tontin sisäpuolelle.

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

Asemakaavamuutoksen ekologiset vaikutukset luonnonympäristöön ovat hyvin pienialaisia kohdistuen pääasiassa suunnittelualueelle. Suunnittelualueen asuintontit ovat jo rakennettuja. Rakentamisen alue ei merkittävästi laajene ja kokonaisrakennusoikeus pienenee. Muutokset ovat vähäisiä verrattuna toteutuneeseen nykytilanteeseen. Korttelialueeseen liitettävä lähivirkistysalue 175 m² on jo nykyisellään Hartarinkatu 1 tontin piha-aluetta, ja jonka kautta on tontilleajo. Rakennusaloja ja rakennusoikeuden määrää tarkistetaan tonttien raja- ja pinta-alamuutoksista johtuen.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan viereisen Lupinlahden Natura-alueen luonnonarvoja heikentäviä tai haitallisia vaikutuksia. LSL:n mukaiseen Natura -arviointiin ei katsota olevan tarvetta. Asemakaavamuutoksen mukaisella maankäytöllä ei arvioida olevan vaikutusta Lupinlahden kasvillisuuteen tai linnuston elinoloihin.

7.2 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET – VAIKUTUKSET YHDYSKUNTATALOUTEEN

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaavamuutos mahdollistaa tontin 7 eli korttelin 95 AO-tontin, omistajille lisämaan ostamisen naapuritontin omistajalta ja liittämisen tonttiin 7 piha-alueen laajentamista varten. Vastaavasti tontti 1 pienenee, mutta kuitenkin niin, että AP-tontille on mahdollista edelleen myös paritalon toteuttaminen. Rivitaloa ei tontille arvioida enää mahtuvan. Tämä vahvistaa alueen luonnetta erillispientaloalueena entisestään. Korttelin 179 AO-tontin rajat selkeytyvät kattamaan käytetyn vanhan pihapiirin ja ajoliittymän.

7.3 SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Kaavamuutoksella ei katsota olevan oleellisia ja merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna.

7.4 KULTTUURISET VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksella ei nähdä olevan kulttuurillisia vaikutuksia eikä merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Kaavamuutos kuitenkin vahvistaa Alakaupungin kulttuuriympäristön erityispiirteitä puutalovaltaisena erillispientaloalueena. Olemassa oleva rakennuskanta huomioidaan kaavamuutoksessa poistuvaa kaavaa paremmin. Alue on pitkään ollut kaavoitettuna rivitaloille ja muutettu myöhemmin omakotitalovaltaiseksi alueeksi. Nyt tehty kaavamuutos tukee tätä suuntaa, ja parantaa vanhan rakennuskannan säilymistä edellytyksiä.

Kaavahankkeella ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöksiä. Kaava-alue on jo entuudestaan rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta Haminan keskustan ympäräsemakaavaan perustuvaan kaupunkikuvaan ja identiteettiin.

7.5 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutosta varten ei ole tarkoitus laatia erillisiä selvityksiä, koska kaavan toteuttamisen vaikutukset ovat vähäisiä ja kohdistuvat pääasiassa suunnittelualueelle.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Haminassa 22. päivänä huhtikuuta 2024

HAMINAN KAUPUNKI
Kaavoitus



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti