

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)**ASEMAKAAVAN MUUTOS ALAKAUPUNGIN KORTTELIN 95 TONTEILLA
1 JA 7, KORTTELIN 179 TONTILLA 16 SEKÄ VIEREISILLÄ YLEISILLÄ
ALUEILLA****(HATTARINKATU 1, 4 JA 6)****Kaava nro 576****1 SUUNNITTELUALUE**

Suunnittelualueeseen kuuluvat kolme kiinteistöä sijaitsevat Alakaupungin kaupunginosan kortteleissa 95 ja 179 osoitteissa Hattarinkatu 1, 4 ja 6. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevassa karttakuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ympyröity punaisella.

2 SUUNNITTELUTEHTÄVÄN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

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-alueita ja päivitetään molempien kiinteistöjen rakennusalat sekä rakennusoikeuksien määrät.

Kaavaluonnosvaiheessa kiinteistön 75-5-179-16 maanomistajan hakemuksesta myös AO -tontti 16 osoitteessa Hattarinkatu 1 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.

Hakijat (kiinteistön 75-5-95-7 omistajat tonttien 1 ja 7 osalta, sekä kiinteistön 75-5-179-16 omistaja) vastaavat kaavan muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

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 kaavamuutosalue 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.

Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset, jotka ovat ko. kaavan kannalta keskeisiä:

- Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.
- Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

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 alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista. Tavoitteet liittyvät keskeisimmiltä osiltaan kestäväan 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.

Yleiskaava

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

Yleiskaavassa pääosa suunnittelualueesta on osoitettu pientalovaltaiseksi asualueeksi (AP). Yleiskaavassa AP-tontin (75-5-95-1) eteläosa ulottuu lähivirkistysalueelle (VL) ja rajautuu Natura 2000 verkostoon kuuluvaan alueeseen (nat).

Asemakaava

Muutosalueella on voimassa 12.12.2006 hyväksytty ja 27.2.2007 voimaantullut asemakaava 435 sekä 27.1.2015 hyväksytty ja 9.3.2015 voimaantullut asemakaava 524. Asemakaavoissa suunnittelualue on asuinpienalojen korttelialuetta (AP), erillispienalojen korttelialuetta (AO) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

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 asemakaavan valmistelussa.

- 1) Pilaantuneiden maiden rekisteri
- 2) Haminan yleiskaavan luontoselvitykset 2003 ja 2004
- 3) Haminan liikennesuunnitelma 2004
- 4) Valtatien 7 (E18) parantaminen Haminan kohdalla
Yleissuunnitelma 2005
- 5) Muinaismuistojen inventointi 2006, Museovirasto
- 6) Haminan Kaupunkirantojen yleissuunnitelmaan liittyvä
luontoselvitys ja Natura-arviointi, 2019
- 7) Kaupunkirantojen yleissuunnitelma, 2020
- 8) Kulttuuriympäristöohjelma, inventointiluonnos
- 9) Luontoselvitys Hattarinkatu, Tapio Rintanen 7.9.2014

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

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
- Kaupungin aluepalvelut (katu- ja viherpalvelut)
- Kaakkois-Suomen ELY –keskus
- Kymenlaakson museo

Välillisiä osallisia ovat kaikki, jotka kokevat itsensä osallisiksi.

6 TIEDOTTAMINEN

Suunnittelun käynnistymisestä ja tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla mm. Kuulutukset -kohdassa, ilmaisjakelulehti Reimarissa sekä kaupungin asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6). 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 asiointipalvelu Rinkelissä (Puistokatu 6). Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille sekä naapuruston kiinteistönomistajille ja mahdollisille vuokralaisille annetaan tieto kirjeellä tai erikseen sovittaessa sähköpostilla.

7 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot Kaakkois-Suomen ELY -keskukselta, Kymenlaakson museolta sekä 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 19.4.2024 (§2/2024). Vireilletulosta ilmoitettiin naapureille kirjeillä nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä luonnos kaavaselostuksesta olivat nähtävillä 30.4. - 3.6.2024.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saadut lausunnot ja muu palaute huomioidaan kaavan valmistelussa ja sen jälkeen asemakaavaehdotus etenee kilpailukykyvaliokunnan käsittelyyn, jossa päätetään kaavan MRA 27 §:n mukaisesta nähtävillä asettamisesta 30 vuorokauden ajaksi. Mahdollinen ehdotusvaiheen palaute huomioidaan ja sen jälkeen kaava viedään hyväksyttäväksi kaupunginhallitukseen, joka tekee kaupunginvaltuustolle hyväksymisesityksen asemakaavan muutoksesta tai palauttaa kaava uudelleen valmisteluun. 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 alkuvuonna 2025.

9 YHTEYSTEDOT

Kaupunginarkkitehti Milla Koskivirta Haminan kaupunki Kaavoitus Isoympyräkatu 10, PL 70, 49401 HAMINA	Puhelin: 0400 485 531 e-mail: milla.koskivirta@hamina.fi
Kaavoitusarkkitehti Ilmo Lahdenperä Haminan kaupunki Kaavoitus Isoympyräkatu 10, PL 70, 49401 HAMINA	Puhelin: 040 199 1681 e-mail: ilmo.lahdenpera@hamina.fi

10 PALAUTE ASEMAKAAVALUONNOKSESTA SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Palaute asemakaavaluonnoksesta ja OAS:sta pyydetään antamaan em. yhteystiedoilla kirjallisesti 3.6.2024 mennessä. Vastauksenanto tapahtuu henkilökohtaisella yhteydenotolla yhteystietonsa jättäneille.

Haminassa 22.4.2024



Milla Koskivirta
Kaupunginarkkitehti