

Miika Ruokonen

# Asemakaavan muutos Haminan kaupungin Leislahden koulun ympäristössä

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikan koulutusohjelma

Insinöörityö

12.3.2014

<p>Tekijä Otsikko</p> <p>Sivumäärä Aika</p>	<p>Miika Ruukonen Asemakaavan muutos Haminan kaupungin Leislahden koulun ympäristössä</p> <p>40 sivua + 6 liitettä 12.3.2014</p>
<p>Tutkinto</p>	<p>insinööri (AMK)</p>
<p>Koulutusohjelma</p>	<p>maanmittaustekniikka</p>
<p>Ohjaajat</p>	<p>kaupunginarkkitehti Vesa Pohjola kaavoitusarkkitehti Milla Koskivirta lehtori Juhani Nippala</p>
<p>Tässä insinöörityössä käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavaprosessi aina aloitusvaiheesta ehdotusvaiheeseen. Työn tavoitteena oli tehdä asemakaavan muutos Haminan kaupungin Leislahden koulun ympäristöön. Asemakaavaprosessia käsitellään Leislahden asemakaavamuutoksen avulla ja kerrotaan edellytyksistä prosessin onnistumiseen.</p> <p>Asemakaavamuutoksen tarkoituksena oli muuttaa alueen vanhat rakentamattomat kerros- ja rivitalotontit kysyntää vastaaviksi omakotitalotonteiksi. Asemakaavamuutoksen myötä alueen rakennuskantaa saadaan tiivistettyä ja kunnallistekniikan sekä palveluiden käyttöä tehostettua.</p> <p>Asemakaavaprosessin aikana laadittiin myös paljon selvityksiä, joista on kerrottu insinöörityössä. Selvitysten lisäksi yhteistyötä tehtiin eri viranomaistahojen kanssa, joista tärkeimpänä Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. ELY-keskuksen kanta alueen kaavoittamiseen oli erittäin myönteinen ja sen mukaan kaavoituksella edistetään kestävä kehitystä alueella.</p> <p>Valmis asemakaavaehdotus esitetään teknisen lautakunnan käsiteltäväksi maaliskuussa 2014. Teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotus päättyy kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi myöhemmin keväällä 2014. Asemakaavan mahdollinen toteuttaminen alkaa syksyllä 2014.</p>	
<p>Avainsanat</p>	<p>asemakaava, asemakaavan muutos, asemakaavaluonnos, asemakaavaehdotus, asemakaavaprosessi</p>

Author(s) Title	Miika Ruukonen Town plan changes in Hamina, the Leislahti school district
Number of Pages Date	40 pages + 6 appendices 12 March 2014
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land surveying
Instructors	Vesa Pohjola, Director of Urban Planning Milla Koskivirta, Town Planning Architect Juhani Nippala, Senior Lecturer
<p>This final year project studied the process of town planning controlled by the Land Use and Building Act. The process was covered from the beginning to the point of drawing up a proposal. The project aimed at changing the unbuilt plots in the current town plan of the Leislahti school district in the town of Hamina from plots for apartment buildings and row houses to plots for detached houses which are more in demand in the area. With these changes the use of land and municipal infrastructure would become more efficient.</p> <p>During this project a lot of reports were produced with the cooperation of regional authorities who supervise planning. The authorities reacted positively to the proposed changes in the town plan because the changes were seen to support sustainable development. The information for the reports was collected by interviewing various authorities.</p> <p>The result of the project was a complete town plan proposal. The town plan proposal was submitted to the Technical Board in March 2014. Once the Board has reviewed the plan, it will be displayed for 30 days. Then the plan proceeds to the Town Board and Town Council for acceptance. Construction of the area begins in the fall of 2014 at the earliest.</p>	
Keywords	town plan, town plan changes, sketch for a town plan, proposal for a town plan, process of town planning

## Sisällys

1	Johdanto	1
2	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavajärjestelmä	2
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	2
2.2	Maakuntakaava	3
2.3	Yleiskaava	3
2.4	Asemakaava	4
3	Kaavoitus Haminan kaupungissa	5
3.1	Kaavoituksen historia	5
3.2	Organisaatorakenne	7
3.3	Kaupungin kaavoitusyksikkö	7
4	Asemakaavaprosessi	9
5	Suunnittelualue	11
5.1	Sijainti	11
5.2	Suunnittelun tarve	12
5.3	Rakennettu ympäristö	13
5.4	Luonto ja ympäristö	14
5.5	Palvelut	15
6	Leislahden asemakaavamuutoksen aloitusvaihe	16
6.1	Vireilletulo	16
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16
6.3	Selvitykset	18
6.3.1	Maakuntakaava	18
6.3.2	Yleiskaava	19
6.3.3	Asemakaavat	20
6.3.4	Yleiskaavoituksen aikana laaditut selvitykset	21
6.3.5	Kiinteistöjen omistajaselvitykset	22
6.3.6	Suunnittelualueen energia- ja vesihuollon järjestäminen	23
6.3.7	Maaperätutkimukset	24
6.3.8	Kurkitien päiväkot	25
6.3.9	Ylimääräisten tontinosien liittäminen	25
7	Leislahden asemakaavamuutoksen luonnosvaihe	28

7.1	Kaavaluonnoksen laatiminen	28
7.2	Kaavaluonnosvaihtoehdot	29
7.3	Valmiit kaavaluonnokset	31
7.4	Lausunnot kaavasta	32
8	Viranomaisyhteistyö	33
9	Leislahden asemakaavamuutoksen ehdotusvaihe	34
9.1	Asemakaavaehdotus	34
9.2	Asemakaavaselostus	36
10	Yhteenveto	37
	Lähteet	39

#### Liitteet

Liite 1. Asemakaavakuulutus kaupungin ilmoituslehdissä

Liite 2. Tiedotuskirje suunnittelualueen asukkaille

Liite 3. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto asemakaavaluonnoksista

Liite 4. Asemakaavaluonnos vaihtoehto 1

Liite 5. Asemakaavaluonnos vaihtoehto 2

Liite 6. Asemakaavaehdotus

## 1 Johdanto

Tämä insinööri työ on tehty Haminan kaupungin toimeksiannosta. Aiheen valintaan vaikutti erityisesti oma kiinnostukseni kaavoitusta kohtaan. Etsin insinööriä, joka käsitelisi maankäytön suunnittelua, ja Haminan kaupungilla oli tarvetta kaavoittaa uusia omakotitalotontteja kaupungin alueelle. Kaavoitusta ei ollut ehditty vielä aloittaa. Otin työn innolla vastaan, koska aihe oli minulle mieluinen. Kiinnostavan aiheen lisäksi suunnittelualue on minulle entuudestaan tuttu, sillä se sijaitsee vain noin kilometrin päässä lapsuudenkodistani.

Suunnittelualueella oli useita rakentamattomia kerros- ja rivitalokortteleita, joiden käyttötarkoitus muutettiin alueelle paremmin sopivammiksi omakotitalotonteiksi. Alueella sijaitsee myös Leislahden vanha koulu, jonka opetustoiminta on siirretty muualle ja koulun rakennukset ovat jääneet tyhjilleen. Koulun korttelin tilalle sijoitettiin uusia omakotitalotontteja. Suunnittelualueella tehtiin asemakaavamuutoksen lisäksi myös tonttijon muutoksia ja ylimääräiset osat vanhoista tonteista liitettiin läheiseen puistoalueeseen. Vanhentuneet kaavamerkinnot ja kaavamääräykset muutettiin ajanmukaisiksi.

Insinööri työssä käsitellään asemakaavamuutoksen työvaiheita aina aloitusvaiheesta ehdotusvaiheeseen. Työ sisältää osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen, kaavaselostuksen ja kaavaehdotuksen laatimisen työvaiheet. Valmis kaavaehdotus esitetään Haminan teknisen lautakunnan käsiteltäväksi maaliskuussa 2014. Asemakaavamuutoksen lisäksi työssä käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain, sekä ympäristöministeriön antamia ohjeita ja määräyksiä asemakaavoitukselle ja niiden huomioon ottamista alueen kaavoituksessa. Työssä kerrotaan myös Haminan kaupungin kaavoituksesta ja kaupungin kaavoitushistoriasta.

Työn toimeksiantajana on toiminut Haminan kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti ja työn ohjaajina kaupunginarkkitehti Vesa Pohjola ja kaavoitusarkkitehti Milla Koskivirta, jotka vastaavat Haminan kaupungin kaavoituksesta. Kaavan piirtämisessä ja teknisissä asioissa apuna olivat kaupungin paikkatietokäsittelijät Eija Linden ja Taavi Tukia.

## 2 Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavajärjestelmä

Kaavoituksella säädelään alueiden käyttöä ja rakentamista. Kaavoituksessa jokaiselle alueelle osoitetaan oma käyttötarkoituksensa, jolla ohjataan, mitä toimintoja alueelle sijoitetaan. Kaavoituksessa osoitetaan alueille myös erilaisia määräyksiä ja rajoitteita, joilla ohjataan rakentamisen ja toimintojen määrää sekä niiden sijoittamista. [3]

Kaavoitusta ohjaa vahvasti vuonna 2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki. Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Lain tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus, sekä avoin tiedottaminen käsiteltävistä olevissa asioissa. Toimiva asemaakaava itse ei riitä täydelliseen lopputulokseen, vaan jokaisella ihmisellä, jota kaavoitus koskee, pitää olla myös oikeus vaikuttaa ja osallistua kaavoitukseen. [MRL 1 §.]

### 2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Koska kaavoituksella ohjataan niin vahvasti maankäyttöä ja rakentamista, on sen ohjaamiseksi luotu koko maan kattavat yhteiset tavoitteet. Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää valtioneuvoston luomat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat ohjausväline, jolla valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu kuuteen tarkasteltavaan tavoitekokonaisuuteen:

- 1) toimiva aluerakenne
- 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- 5) Helsingin seudun erityiskysymykset
- 6) luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet. [4]

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tulisi seurata maakunnan suunnittelussa ja kunnan kaavoituksessa. Varsinkin pienissä kaavahankkeissa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden seuraaminen usein unohtuu. Asemakaavoituksessa tarkastellaan yleensä vain maakuntakaavan ja yleiskaavan ratkaisuja, mutta myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tulisi seurata kaikilla kaavatasoilla. [4]

Leislahden koulun suunnittelualue sijoittuu Kymenlaakson maakuntaan. Kymenlaaksoissa ja Etelä-Karjalassa maankäytön suunnittelua ja rakentamista valvoo Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. ELY-keskus valvoo, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä muut alueiden käyttöä ja rakentamista koskevat maankäyttö- ja rakennuslain säännökset otetaan huomioon. [4]

## 2.2 Maakuntakaava

Varsinaista kaavoitusta suoritetaan kolmella kaavatasolla. Maakunnan yleispiirteisestä suunnittelusta vastaa maakuntaliitto, joka laatii maakuntakaavan. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa. Maakuntakaava laaditaan maakunnan tai sen osan alueelle. Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnalliset, maakunnalliset ja seudulliset alueiden käytön kysymykset sekä osoittaa maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaavalla on myös tärkeä tehtävä ohjata kunnan omaa kaavoitusta. [5]

Maakuntakaavassa on otettava huomioon maakunnan yhdyskuntarakenne, alueiden käytön ekologisuus, tärkeimmät liikenneyhteydet, maakunnan elinkeinoelämän kehittyvyys, vesi- ja maa-ainesvarat, virkistysalueiden riittävyys sekä maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaaliminen [MRL 28 §].

## 2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan laatima koko kunnan tai sen osan kattava kaava. Yleiskaavan rooli kunnan kaavoituksessa on erittäin tärkeä. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella. Yleiskaavoituksella ohjataan vahvasti ase-



makaavoitusta, ja sen pitää noudattaa maakuntakaavaa ja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. [MRL 35 §.]

Yleiskaavassa määrätään suunnittelualan rakentamisalueiden, liikenneväylien ja vapaa-alueiden likimääräinen sijainti sekä niiden keskinäiset suhteet. Yleiskaavassa esitetään esimerkiksi tärkeimmät kokoojakadut ja jatkuvat viheryhteydet, joita on myöhemmin noudatettava asemakaavoitus vaiheessa. [6]

## 2.4 Asemakaava

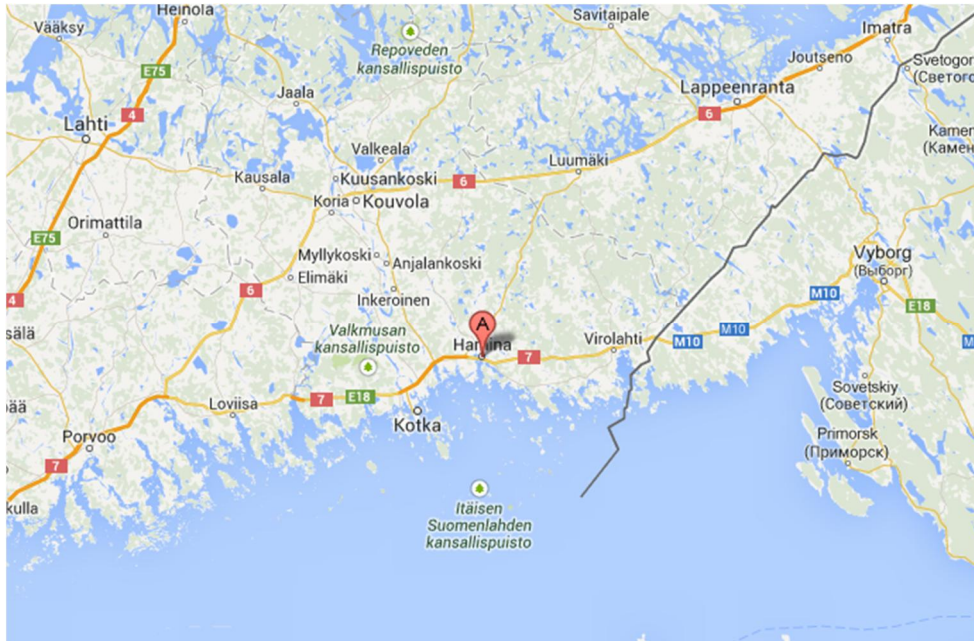
Asemakaava on kaavatasoista yksityiskohtaisin ja rakentamista eniten ohjaava. Asemakaava luodaan yhdelle tietylle suunnittelualueelle kerrallaan. Asemakaava voi koskea kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen tai joskus jopa vain yhtä tonttia. [8] Asemakaavoituksesta vastaa kunta ja kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Useimmissa kunnissa pienemmät kaavahankkeet voi hyväksyä myös kunnanhallitus. Haminan kaupungissa pienemmät kaavahankkeet hyväksyy tekninen lautakunta. [7; 13.]

Asemakaavaa suunniteltaessa on huomioitava yleiskaavan ja maakuntakaavan ratkaisuja. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. [MRL 54 §]

Leislahden koulun alueen asemakaavan suunnittelussa pyrittiin huomioimaan maankäyttö- ja rakennuslain antamat määräykset asemakaavoitukselle. Suunnittelun tavoitteena olivat erityisesti alueen riittävät puistoalueet ja viihtyisä elinympäristö. Asemakaavamutoksella pyritään tiivistämään suunnittelualan aluerakennetta ja näin ollen edistämään kestävä kehitystä.

### 3 Kaavoitus Haminan kaupungissa

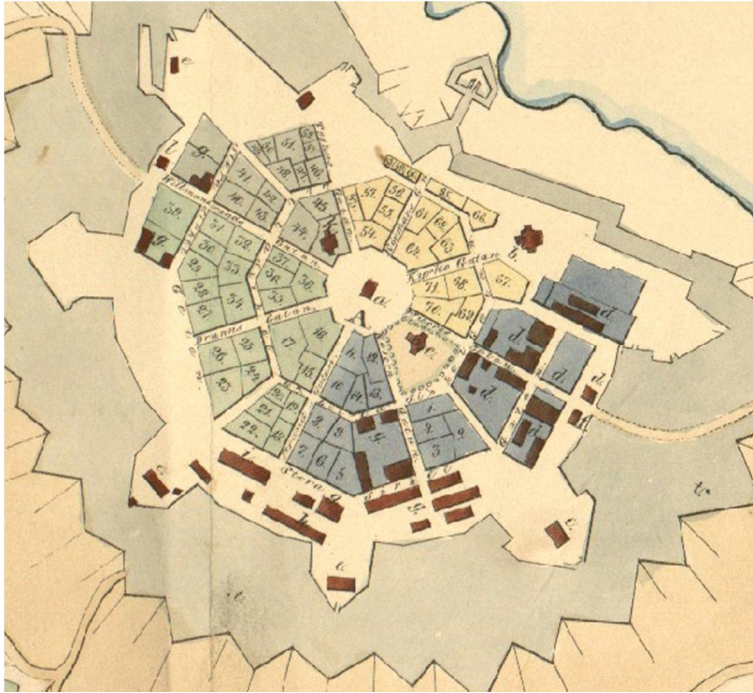
Haminan kaupunki on pieni, 21 000 asukkaan, kaupunki Kaakkois-Suomessa, Kymenlaakson maakunnassa (kuva 1). Hamina kaupunki on perustettu 1653, ja se on Kymenlaakson maakunnan vanhin kaupunki. [9]



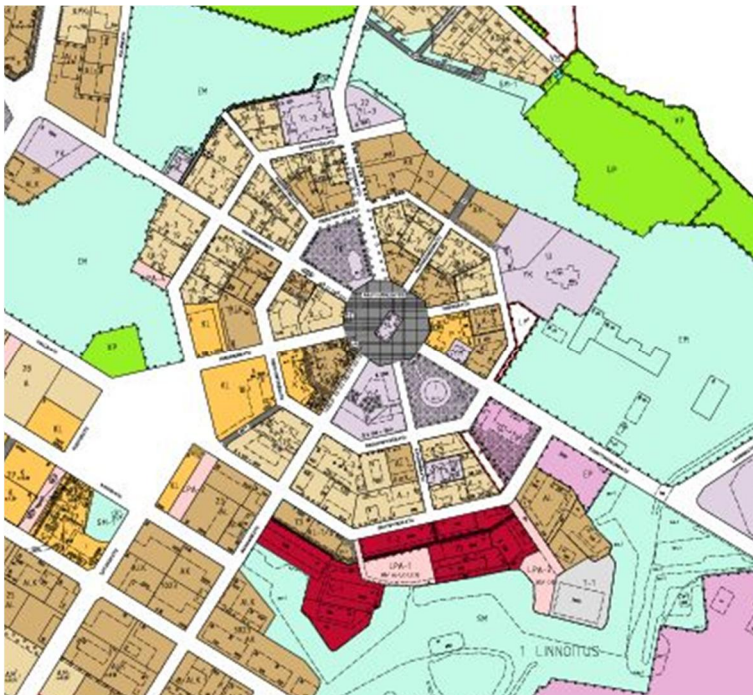
Kuva 1. Haminan kaupunki sijaitsee Kaakkois-Suomessa, Venäjän rajan tuntumassa. (Kartta Google maps.)

#### 3.1 Kaavoituksen historia

Haminan kaupungin keskustan suunnittelu on aloitettu jo 1720-luvulla. Vuonna 1722 kenraali Axel von Löwen laati bastionijärjestelmään perustuvan linnoitus suunnitelman. Bastionijärjestelmä oli tähden muotoinen, jonka sisään rakennettiin säteittäiskaavaan perustuva kahdeksankulmainen ideaalikaupunki. Tämän harvinaisen ympyräasema-kaavan (kuvat 2 ja 3) vuoksi Haminaa usein kutsutaankin ympyräkaupungiksi. Vastavia asemakaavaratkaisuja on maailmassa vain muutamia, joista tunnetuin on Palmanovan kaupunki Italiassa. 1800-luvulla useiden kaupunkipalojen jälkeen oli lähellä, että nykyinen asemakaava olisi korvattu muodikkaalla ruutuasemakaavalla. Kiinteistön omistajien vastustus esti kuitenkin kaavamuutoksen. Myöhemmin kaikissa keskustan alueen kaavahankkeissa on pyritty säilyttämään kaupungin asemakaavan arvokas ja historiallinen muoto. [10]



Kuva 2. Haminan keskustan kartta vuodelta 1841 [11].



Kuva 3. Ote Haminan keskustan ajantasa-asemakaavasta 2013 [20].

### 3.2 Organisaatorakenne

Haminan kaupungin teknisen- ja ympäristötoimen organisaatio on jaettu palvelun tilaajien ja tuottajien kesken (kuva 4). Palvelun tilaajia ovat ympäristölautakunta, rakennuslautakunta ja tekninen lautakunta. Teknisen lautakunnan alaisuudessa toimii kaupunkisuunnittelun tulosalue. Kaupunkisuunnittelun tulosalue vastaa kaupungin maankäytön suunnittelusta ja kiinteistön muodostuksesta sekä rakennuslautakunnan alaisuudessa olevasta rakennusvalvonnasta. [12]

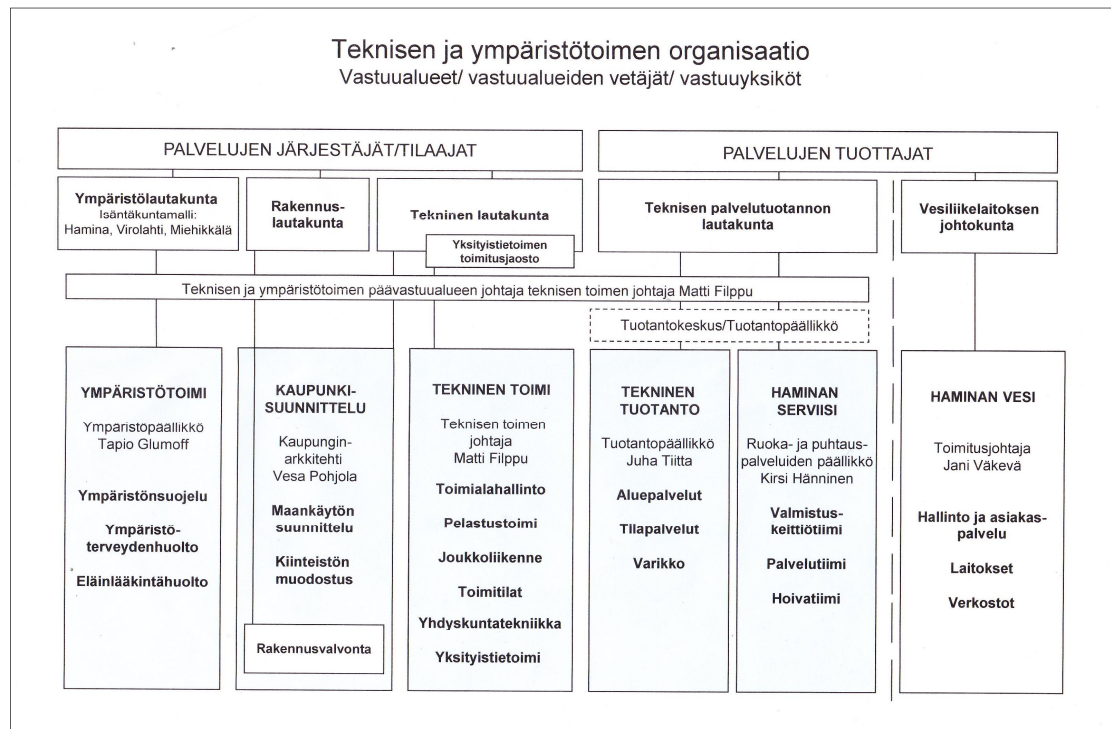
Insinööriyötä tehdessäni työskentelin kaupunkisuunnittelun tulosalueessa, maankäytön suunnittelun työyksikössä. Asemakaavojen laatiminen on tärkeä osa kaupungin maankäytön suunnittelua. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee myös paljon muutoksia kiinteistöihin. Kaavoitusta ja kiinteistön järjestämistä suoritetaan mahdollisimman paljon samanaikaisesti.

### 3.3 Kaupungin kaavoitusyksikkö

Haminan kaupungissa kaavoituksen hoitaa maankäytön suunnittelun työyksikkö, joka toimii yhdessä kiinteistömuodostuksen kanssa. Tämän insinööriyön kaavamuuks on suoritettu yhdessä maankäytön suunnittelun työyksikön työntekijöiden kanssa. Kaavoituksesta Haminaassa vastaa kaupunginarkkitehti ja kaavoitusarkkitehti. Suunnitteluun osallistuu myös kaupungingeodeetti. Kaavojen piirtämisen suorittaa kaksi paikkatietokäsittelijää, joiden avustuksella myös Leislahden koulun asemakaavaluonnokset piirrettiin. Kaavoituksen yhteydessä tehdään vahvasti yhteistyötä kiinteistömuodostuksen, rakennusvalvonnan, ympäristötoimen, yhdyskuntasuunnittelun ja vesilaitoksen kanssa.

Tällä hetkellä kaupungissa laaditaan useita asemakaavoja samanaikaisesti. Vuonna 2013 lainvoiman sai kahdeksan asemakaavaa, ja vuonna 2014 vireillä on yhteensä 25 asemakaavaa ja 12 yleiskaavaa. Tietoa vireillä olevista asemakaavoista löytyy kaupungin internetsivuilta, kaavoituskatsauksesta. [13, s. 4.]

Kaupungissa laaditaan vuosittain maankäyttö- ja rakennuslaissakin määrätty kaavoituskatsaus kolmen vuoden ajanjaksolle, joka painottuu ensimmäiselle vuodelle. Tästä Kaavoitusohjelman nimellä kulkevasta kaavoituskatsauksesta selviävät nykyiset kaavahankkeet ja merkittävät tulevat kaavahankkeet [13, s. 4.]



Kuva 4. Haminan kaupungin teknisen ja ympäristötoimen organisaatorakenne [12].

## 4 Asemakaavaprosessi

Asemakaavoitus alkaa päätöksellä kaavan laatimisesta. Päätös kaavan laatimisesta voi tulla joko kaupungin omasta aloitteesta tai maanomistajan tekemästä kaavanomuksesta. Kun päätös asemakaavan laatimisesta on tehty, ilmoitetaan sen vireilletulosta kuulutuksella. Vireilletulon jälkeen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa määritellään kaavan tavoitteet, osalliset, työn suunniteltu eteneminen ja tarvittavat selvitykset. Haminassa osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville yleensä yhdessä kaavaluonnoksen kanssa. [13, s. 3.]

Luonnosvaiheessa suunnitellaan ja laaditaan kaavaluonnos ja asetetaan se nähtäville yleensä 30 vuorokauden ajaksi. Mahdollista on myös 14 vuorokauden nähtävilläoloaika merkittävydeltään vähäisissä kaavoissa. Nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta voi ilmaista mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta pyydetään myös ennakkolausuntoja ja tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus. Osallisten mahdollisuudet vaikuttaa kaavan sisältöön ovat parhaat juuri luonnosvaiheessa. [13, s. 3.]

Asemakaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta. Tarvittaessa asemakaavaehdotukseen voivat liittyä rakentamistapaohjeet. Valmis asemakaavaehdotus annetaan teknisen lautakunnan käsiteltäväksi. Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot. Vähäiset asemakaavamuutokset ovat nähtävillä vain 14 vuorokautta. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen sen nähtävilläolo aikana. [13, s. 3.]

Asemakaavakartta ja muut asiakirjat täydennetään saadun palautteen pohjalta valmiiksi. Jos kaavaehdotuksessa ei ole tarvetta muutoksille, se esitetään kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus esittää asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden kuluessa. Asemakaava saa lainvoiman, kun 30 päivän valitusaika on umpeutunut. Asemakaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella. [13, s. 3.]

Insinööriyössä käsitellään asemakaavoituksen prosessi (kuva 5) yksityiskohtaisesti. Leislahden koulun ympäristön asemakaavan muutos toimii esimerkkinä prosessin aloitusvaiheesta aina ehdotusvaiheeseen. Asemakaavaprosessi voi eri kaavahankkeissa kestää vuosia, mutta Leislahden asemakaavan muutos saadaan vietyä läpi alle vuodessa. Työssä käsitellään perusteluja hyvin onnistuneelle kaavaprosessille. Leislahden koulun asemakaavamuutos alkoi aloitusvaiheesta lokakuussa 2013 ja selvitysten tekemisestä ja päättyi hyväksymiseen kaupunginvaltuustossa keväällä 2014.



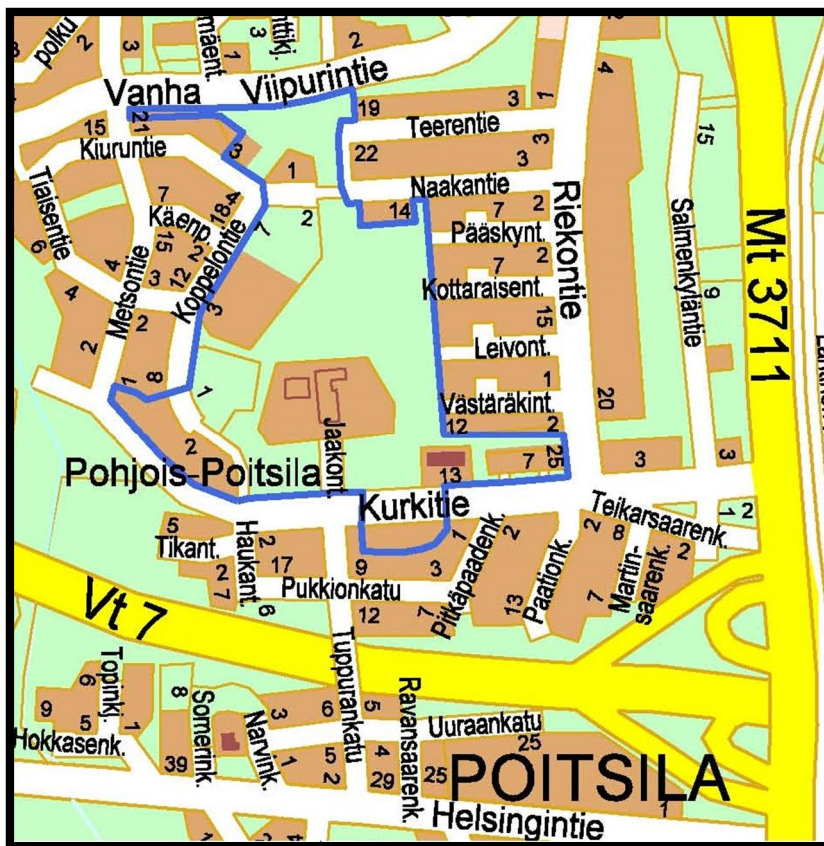
Kuva 5. Haminan kaupungin asemakaavaprosessi [13, s. 4].

## 5 Suunnittelualue

### 5.1 Sijainti

Asemakaavan muutos koskee Haminan kaupungin, Poitsilan kaupunginosan, Leislahden koulun korttelia ja sen lähiympäristöä (kuva 6). Suunnittelualue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Haminan keskustasta.

Poitsilan kaupunginosan toteuttaminen on alkanut pääosin 1970-luvulla. Kaupunginosa jakaantuu valtatie 7:n etelä- ja pohjoispuolelle. Suunnittelualue sijoittuu Pohjois-Poitsilan alueelle. Suunnittelualueen viikkain katu on Kurkitie, joka toimii alueen kokoojakatuna. Kurkitie on myös nopein tie Haminan keskustaan liikuttaessa.



Kuva 6. Suunnittelualue [14].



## 5.2 Suunnittelun tarve

Asemakaavoituksessa on aina oltava perustelu sille, miksi alueita kaavoitetaan, tai miksi vanhaa asemakaavaa muutetaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:ssä sanotaan, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan, kun kunnan kehitys ja erityisesti asuntotuotannon tarve tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttävät. Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:ssä taas sanotaan, että sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Leislahden koulun ympäristön asemakaavan muutokseen ryhdyttiin Haminan kaupungin aloitteesta. Tonttitarjonnasta vastaava Kiinteistönmuodostusyksikkö teki suullisen aloitteen alueen asemakaavan päivittämisestä toteutumattomien ja käyttötarkoitukseltaan muuttuneiden alueiden osalta.

Suunnittelualueen kerros- ja rivitalotontit ovat olleet kysynnän puutteen vuoksi rakentamatta vuosikymmeniä. Näin ollen asemakaavamuutoksella pyritään lisäämään alueen rakennuskantaa. Huomioimalla ympäröivä rakennuskanta ja täydentämällä näin vanhaa asuinalueita edistetään pientalorakentamisella asuinalueen yhdyskuntarakenteen eheytymistä.

Myös Leislahden koulun kortteli kaavoitettiin asumiskäyttöön. Leislahden koulun opetustoiminta on siirretty muualle, ja koulun rakennukset ovat olleet lähes käyttämättä vuodesta 2005 (kuva 7). Koulun tiloja on käytetty ainoastaan Haminan teinisirkuksen harjoituksiin, sekä kaupungin varastotiloina. Alueen käyttö tehostuu kaavamuutoksen myötä.



Kuva 7. Leislahden koulun rakennukset ovat olleet tyhjillään vuodesta 2005. (Kuva Miika Ruokonen)

### 5.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan lähitalot on rakennettu pääosin 1980-luvulla, mutta joukossa on myös uudempia 1990- ja 2000-luvulla rakennettuja omakotitaloja. Leislahden koulu on rakennettu 1973.

Suunnittelualuetta ympäröivän asuinalueen rakentaminen on painottunut lähes kokonaan omakotitalorakentamiseen. Alueen läheisyydessä on myös muutamia rivi- ja luhtitaloja. Suunnittelualuetta ympäröivien rakennusten rakennusmateriaali on pääosin vaaleasävyistä tiiltä (kuva 8), mutta joukossa on myös muutamia puutaloja.



Kuva 8. Suunnittelualueita ympäröivän asuinalueen omakotitalot ovat pääosin vaaleasävyisiä tiilitaloja. (Kuva Miika Ruokonen)

#### 5.4 Luonto ja ympäristö

Suunnittelualueen maisema on hyvin vaihtelevaa. Alueen pohjoispuolella, ylemmillä tonteilla, maastopohja on hyvin tasaista ja kalliota on näkyvissä monin paikoin.

Pohjoispuolen rakentamattomien tonttien puusto on harvaan kasvanutta mäntymetsää.

Pohjoispuolen tonttien läheisyydessä on myös paljon rakennettuja omakotitaloja.

Alempana eteläpuolella, Leislahden koulun läheisyydessä, maastopohja on paljon kosteampaa ja puusto on tiheämpää. Eteläpuolen tonttien lähimmät talot sijaitsevat Kurkitien toisella puolella.

Haminan kaupungissa erityisen tärkeitä luonnonsuojelukohteita ovat marunakätkökääriäisen ja vallitöyhtökoin esiintymispaikat. Marunakätkökääriäisen ainoa Suomessa tunnettu esiintymä on Haminassa. Vallitöyhtökoillakin on vain muutama muu esiintymispaikka Suomessa. Molemmat lajit on luokiteltu erittäin uhanalaisiksi ja suojeltaviksi lajeiksi Suomessa. Lajit havaittiin Haminassa vuoden 2003 luontoselvityksessä ja niistä tehtiin lisäselvityksiä. Lajit viihtyvät varsinkin paahteisilla alueilla. Haminan keskustan vallialueet ovat alueen parhaita paahteympäristöalueita. Haminan keskustan alueen kaavoituksessa ja suunnittelussa on otettava lajit tarkasti huomioon ja suunnittelualueille on asetettava tarkkoja määräyksiä. [15]

Leislahden koulun ympäristössä ei vuoden 2003 yleiskaavan aikaisessa luontoselvityksessä havaittu paahdealueita tai muuten arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualueen keskellä kulkee ihmisille tärkeä viheralue, mutta sille ei tarvitse ympäristön kannalta asettaa erityisiä määräyksiä. Suunnitteluvaiheessa todettiin, että vuosien 2003 ja 2004 luontoselvitykset riittävät myös asemakaavoitusvaiheessa selvityksiksi. [15]

Myöhemmin ehdotusvaiheessa, ELY-keskuksen kehotuksesta, pyydettiin Tapio Rintaselta selvitys liito-oravien reiteistä. Rintanen on tehnyt vuonna 2010 liito-oravien reiteistä selvityksen koko Haminan alueella. Rintasen mukaan Leislahden alueella ei ole liito-oravien reittejä tai pesimäalueita.

## 5.5 Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee Kurkitien päiväkotia. Muut lähialueen palvelut ovat Poitsilan alakoulu noin puolentoista kilometrin päässä ja Vehkalahden yhtenäiskoulu noin puolentoista kilometrin päässä. Koulujen lisäksi Ruissalossa on kirjasto, uimahalli, liikuntahalli, jäähalli sekä jalkapallokenttä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 700 metrin päässä. Suunnittelualueen keskellä kulkee valaistu kuntorata, josta on yhteydet Ruissalon kuntoradoille. Kuntoradan keskellä sijaitsee vanha hiekkakenttä, joka säilytetään alueella harjoituskenttänä. Keskustan palveluihin suunnittelualueelta on matkaa noin kolme kilometriä.

Kaavamuutoksen myötä palveluiden käytettävyys paranee. Palvelut ovat riittävät, ja asemakaavanmuutos ei aiheuta tarvetta uusille palveluille. Nykyisen toteutumattoman kaavan asukasmäärä olisi ollut huomattavasti suurempi, ja alueen palveluiden riittävyys on laskettu sen perusteella.

## 6 Leislahden asemakaavamuutoksen aloitusvaihe

### 6.1 Vireilletulo

Kaavoitusprosessi lähtee käyntiin joko kaupungin omasta aloitteesta, tai maanomistajan tekemästä kaava-anomuksesta. Kun päätös asemakaavan laatimisesta on tehty, laitetaan kaavoitusprosessi vireille. Kaava tulee vireille, kun kaavoituksen aloittamisesta tehdään viranhaltijan päätös. Vireille tulosta on ilmoitettava kaavoituksen osallisille.

Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. [MRL 63 §]

Vireilletulon jälkeen kaavaa voidaan alkaa suunnitella ja kaava voidaan laatia kaavoitusprosessin mukaisesti.

Leislahden koulun ympäristön asemakaavanmuutos tuli vireille 7.10.2013 kaupunginarkkitehdin päätöksellä. Ilmoittaminen kaavoituksen vireilletulosta tapahtui osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen yhteydessä 21.11.2013. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin ilmoituslehdissä (liite 1) ja lisäksi kaavoituksen osallisille lähetettiin kirjeet (liite 2). Kaavoituksen osallisia olivat kaavamuuotosalueen ja naapuruston kiinteistöjen omistajat, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Haminan kaupungin sisäiset organisaatiot ja pelastuslaitos. Perustelu kaavan vireilletuloon oli maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukainen laatimistarve. Vireilletulon yhteydessä kaavalle annettiin järjestysnumero ja diaarinumero. Järjestysnumeron alle arkistoiitiin kaikki kaava-aineisto ja diaarinumeron alle tallennettiin kaikki kaavaa koskevat kyselyt ja yhteistyöasiakirjat.

### 6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vireilletulon jälkeen laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään usein myös kaavoitukselle asetetut tavoitteet. [16, s. 36.]

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman suurin ongelma on usein sen sisältämän tiedon riittävyys. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön ei ole annettu tarkkoja määryksiä. Periaatteena on, että suunnitelma laaditaan kaavan tarkoituksen ja merkityksen vaatimalla tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö voi vaihdella kaavahankkeittain erittäin paljon. Ympäristöministeriö on kuitenkin linjannut, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman tulisi sisältää:

- perustiedot kaavahankkeesta
- vuorovaikutusmenettelyn
- selvitykset
- vaikutusten arvioinnin
- kaavaprosessin etenemisen
- kaavoittajan yhteystiedot
- tiedot palautteen antamisesta. [16, s. 36.]

Ohjeista huolimatta osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ovat eri kaavoitushankkeissa hyvinkin erilaisia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää myös kaavahankeen aikana. Kunta voi myös neuvotella ELY-keskuksen kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja toteuttamisesta [MRL 64 §].

Leislahden koulun ympäristön asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin heti kaavoituksen aloitusvaiheessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisälsi alueen yleiskuvauksen, suunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat, tehdyt selvitykset, aiemmat suunnitelmat, vaikutusten arvioinnin, osallistumisen ohjeet, kaavoituksen aikataulun, yhteystiedot ja tiedot palautteen antamisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.11.2013, ja se tuli nähtäville kaavaluonnoksen yhteydessä 21.11.2013.

Suunnittelualueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli tiedoiltaan riittävä, eikä sen laatimisesta tarvinnut neuvotella ELY-keskuksen kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli varsin yksityiskohtainen, ja se toimi hyvänä pohjana kaavaselostusta laadittaessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältämä liika tieto ei kuitenkaan aina ole hyväksi, koska usein ihmisille tärkeimmät päivämäärät ja vaikuttamismahdollisuudet hukuvat liiallisen tiedon sekaan. Kukaan kaavoituksen osallinen ei kuitenkaan osoittanut, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olisi ollut puutteita tai muuta

huomautettavaa. Kaavoituksen aikana osallinen voi myös ehdottaa suoraan ELY-keskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta [MRL 64 §]. Ehdotuksia ei kuitenkaan tullut, joten osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli onnistuttu laatimaan ympäristöministeriön ohjeitten ja tavoitteiden mukaisesti.

### 6.3 Selvitykset

Ennen kaavan varsinaista laatimista on tehtävä riittävästi selvityksiä kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä. Kaavoituksen prosessi koostuu paljon selvitysten tekemisestä ja yhteistyöstä eri viranomaistahojen kanssa. Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä, että kaava ei ole ristiriidassa maakunta- tai yleiskaavan kanssa. Myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita on noudatettava. Kaavoituksessa on myös selvitettävä, miten kaavamuutos vaikuttaa alueen ihmisiin ja heidän elinoloihinsa. Suunnittelualueella on lisäksi selvitettävä, miten asemakaavamuutos saataisiin toteutettua mahdollisimman edullisesti, viihtyvyyttä ja toimivuutta unohtamatta. [MRL 9 §.]

Leislahden koulun alueella selvityksiä oli tehty paljon jo yleiskaavan laatimisen aikana. Haminan keskeisten alueiden yleiskaava hyväksyttiin 2006. Yleiskaavan aikana laaditut selvitykset riittivät suurimmalta osalta myös asemakaavamuutoksen selvityksiksi. Kaikki asiat eivät kuitenkaan selvinneet yleiskaavan aikaisista selvityksistä, vaan täydentäviä selvityksiä jouduttiin suorittamaan.

#### 6.3.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kymenlaakson taajamien maakuntakaava. Kymenlaakson liitto on laatinut Kymenlaakson maakuntakaavan: Taajamat ja niiden ympäristöt. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 12.6.2006. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 28.5.2008 ja 18.1.2010 tehdyillä vahvistuspäätöksillä. [17]

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen, jolla on säilytettäviä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (A/s) (kuva 9). Muutosalueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Taajaman ydinalue on kehitettävä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. [17]

Leislahden kaavamuutoksessa on huomioitu maakuntakaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjeet ja määräykset. Alueen suunnittelulla edistetään erityisesti yhdyskuntarakenteen eheytymistä.



Kuva 9. Kymenlaakson taajamien maakuntakaava [17].

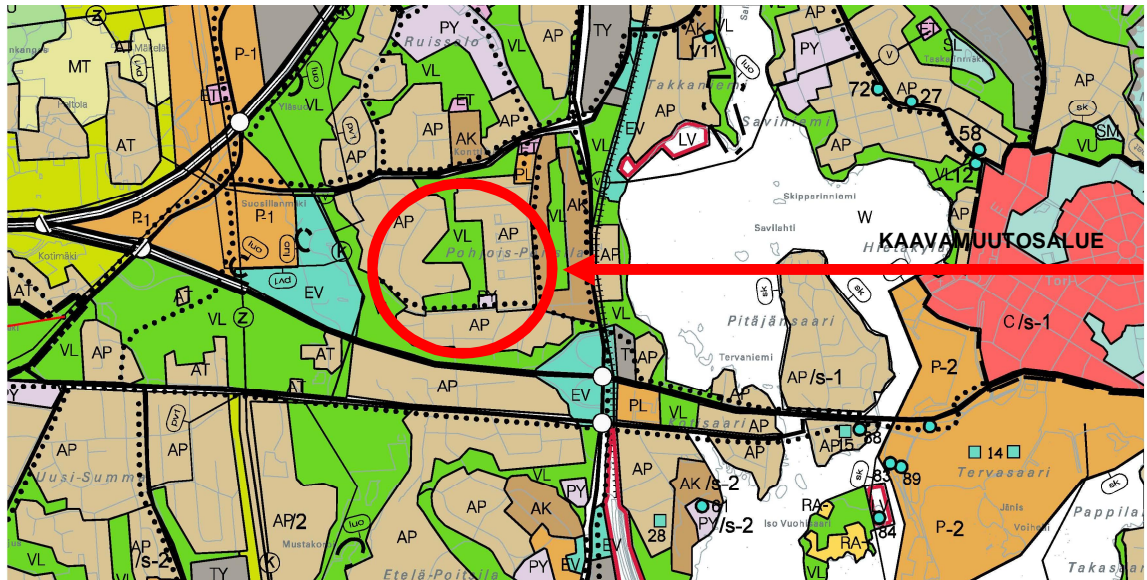
### 6.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Haminan keskeisten alueiden yleiskaava. Haminan keskeisten alueiden yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.3.2006, ja se on saanut lainvoiman 5.11.2008. Haminan keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja lähivirkistysalueeksi (VL) (kuva 10). [18]

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan keskeisten alueiden yleiskaavan kanssa muuten kuin siltä osin, että lähivirkistysalue (VL) laajenee pientaloalueen (AP) puolelle. Uudet omakotitalotontit eivät ylety niin pitkälle kuin vanhat kerros- ja rivitalotontit. Ristiriidassa on myös suunnittelualueen päiväkodin kortteli. Yleiskaavassa kortteli on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon korttelialueeksi (PY). Asemakaavamuutoksessa kortteli muutetaan lähipalvelujen korttelialueeksi (PL), mikä mahdollistaa liike-



rakennusten rakentamisen kortteliin tulevaisuudessa. Kaavamuutokset eivät ole liian suuressa ristiriidassa alueen yleiskaavan kanssa. Yleiskaavan tärkein tehtävä on ohjata asemakaavoitusta, ja muutoksessa pyritään huomioimaan esimerkiksi jatkuvat viheryhdyt, jotka on yleiskaavassa määrätty.



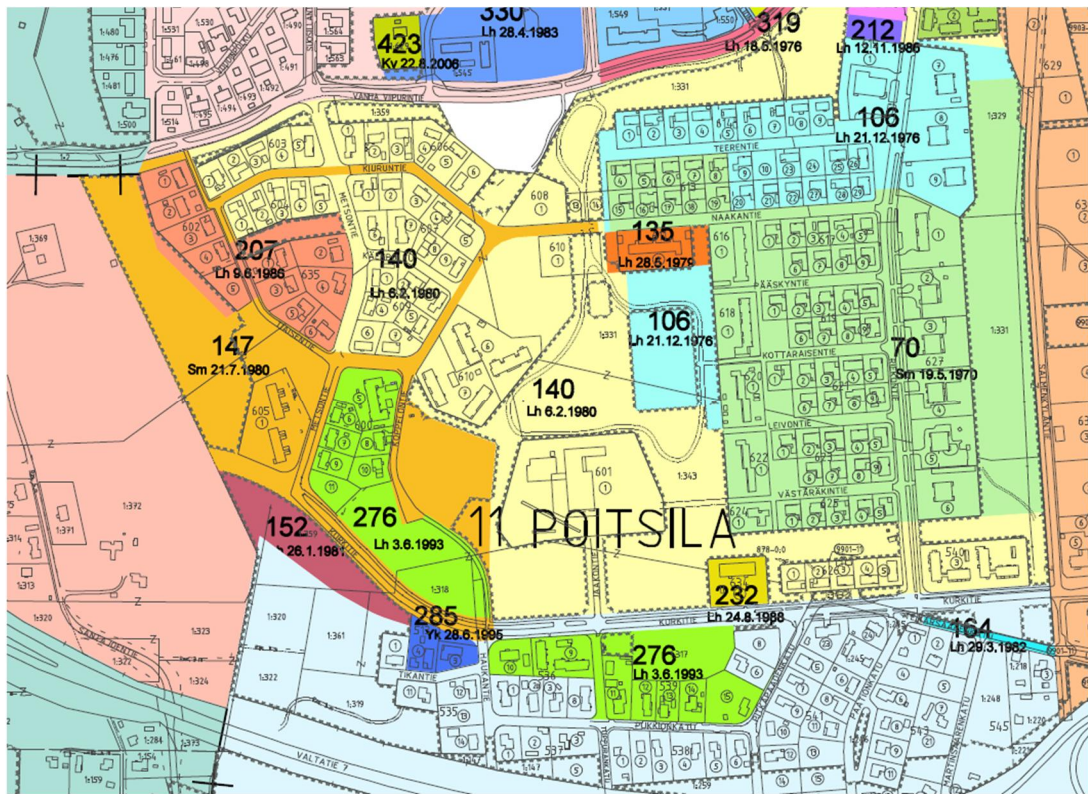
Kuva 10. Haminan keskeisten alueitten yleiskaava [18].

### 6.3.3 Asemakaavat

Suunnittelualueella oli voimassa useita vanhoja asemakaavoja (kuva 11). Alueella oli voimassa 21.12.1976 hyväksytty asemakaava 106, 28.5.1979 hyväksytty asemakaava 135, 6.2.1980 hyväksytty asemakaava 140, 21.7.1980 hyväksytty asemakaava 147, 24.8.1988 hyväksytty asemakaava 232 ja 3.6.1993 hyväksytty asemakaava 276.

Vanhoista asemakaavoista oli selvitettävä kaavamääräykset ja -merkinnät. Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä. Asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. [MRL 57 §.]

Kaavamuutoksen myötä vanhentuneet kaavamääräykset saatiin muutettua ympäristöministeriön ohjeitten mukaisiksi. Alueelle muodostuu nyt myös yksi suuri asemakaava, jolloin aluetta ohjaavat yhtenäiset kaavamääräykset ja -merkinnät.



Kuva 11. Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat. (Kartta Haminan kartta-aineistoista.)

#### 6.3.4 Yleiskaavoituksen aikana laaditut selvitykset

Haminan keskeisten alueiden yleiskaavassa oli laadittu selvityksiä, jotka koskivat myös suunnittelualueetta. Suunnittelualueelta oli laadittu seuraavia selvityksiä:

- Haminan yleiskaavan luontoselvitykset 2003 ja 2004
- Valtatien 7 (E18) parantaminen Haminan kohdalla, yleissuunnitelma 2005
- Haminan meluselvitys 2003
- Haminan liikennesuunnitelma 2004
- muinaismuistojen inventointi
- kulttuuriympäristöohjelma
- pilaantuneiden maiden rekisteri.

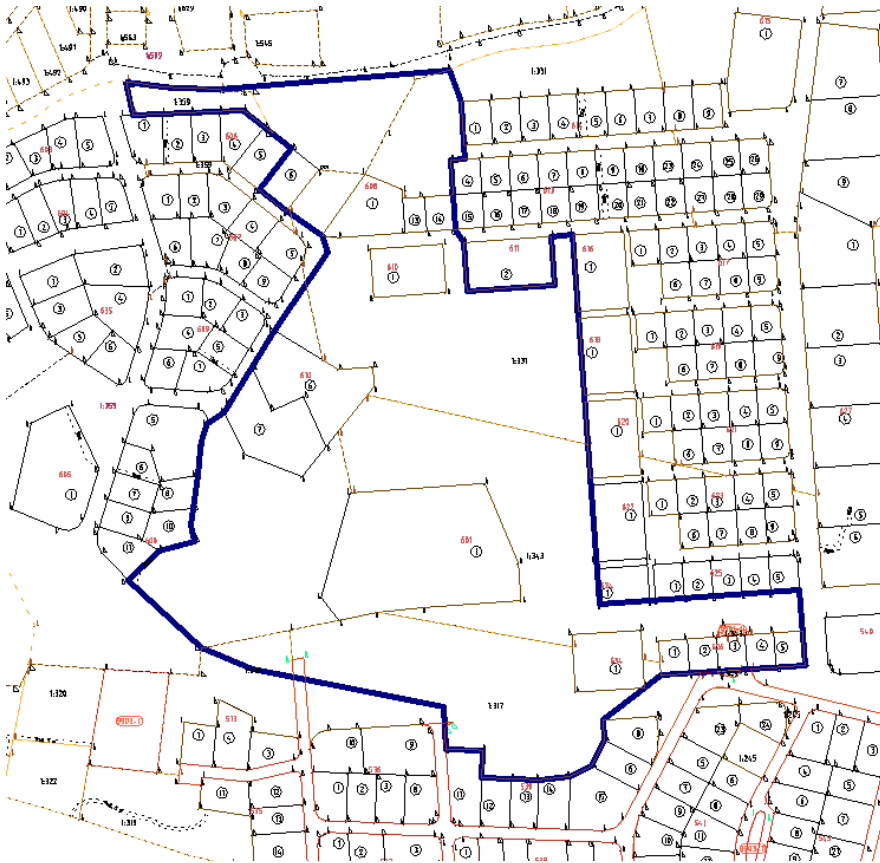
Yleiskaavan aikana tehdyt selvitykset käytiin läpi ja tehdyissä selvityksissä todettiin, että suunnittelualueella ei ole tarvetta lisäselvityksille. Suunnittelualueella ei ole todettu olevan erityisiä luontoarvoja, eikä alue ole historiallisesti merkittävä. Alueen asukasmäärän muutos on niin pieni, että alueen melu- ja liikennemäärät eivät kasva merkittävästi. Alueen suunnittelussa ei tehty lisäselvityksiä listassa olevista asioista.

### 6.3.5 Kiinteistöjen omistajaselvitykset

Yksi kaavoituksen tärkeimmistä asioista on onnistunut vuorovaikutus, ja sitä kautta ihmisten hyvät mahdollisuudet osallistua oman asuinalueensa suunnitteluun. Maankäyttö- ja rakennuslaissa sanotaan, että hyvän elinympäristön ja kestävästi rakentuvien yhdyskuntien kehittyminen edellyttää avoimeen tiedottamiseen, vuorovaikutukseen ja yhteistyöhön sekä monipuoliseen asiantuntemukseen perustuvaa toimintatapaa suunnittelussa. [16, s. 10.] Kaavoituksen aloitusvaiheessa selvitettiin suunnittelualueen kiinteistöjen ja naapurikiinteistöjen omistajat, jotta onnistunut tiedottaminen ja vuorovaikutus mahdollistuivat.

Kiinteistöjen omistajaselvitys suoritettiin tutkimalla kaupungin kiinteistörekisteriä. Suunnittelualueella ja sen naapurustossa on yhteensä 78 kiinteistöä. Kaavamuutosta koskevat maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa. Kirjeillä tiedotettavia kiinteistöjä oli yhteensä 64, joista 47 oli yksityisomistuksessa ja 17 oli kaupungin vuokratontteja. Kaupungin omistamia kiinteistöjä alueella oli 14. (Kuva 12.)

Kaikki kiinteistöjen omistajat oli selvitetty oikein, eikä valituksia tullut, että joku olisi jäänyt huomioimatta kaavoituksen tiedotuksessa. Kiinteistötietojen huono selvitys johtaa usein valitukseen ja sitä kautta hidastaa asemakaavaprosessia.



Kuva 12. Suunnittelualueen ja sen lähialueen kiinteistöt. (Kartta Haminan kartta-aineistoista).

### 6.3.6 Suunnittelualueen energia- ja vesihuollon järjestäminen

Tärkeä osa alueen suunnittelua on sen kunnallistekninen toteuttaminen. Asemakaavamuutoksessa kunnallistekniikan toteuttaminen onnistuu huomattavasti helpommin kuin kokonaan uuden asemakaavan suunnittelussa, koska alueella on jo valmis verkosto sitä varten. Suunnittelualueella jouduttiin kuitenkin miettimään tonttien sijaintia tonttiliittymien kannalta ja sitä, miten alueen rakennettu kunnallistekniikka riittää kattamaan suunniteltavat tontit.

Haminan Vedeltä selvitettiin vesi- ja viemäriverkkojen riittävyys suunnittelualueella. Alueen rakentamattomille kerros- ja rivitalotonteille oli suunniteltu valmiiksi vesi- ja viemäriverkosto. Uusille tonteille rakennetaan ainoastaan liittymät kaupungin runkoverkoon. Suunnittelualueen suurin kysymys oli Leislahden koulun kortteli. Vesi- ja viemäriverkko oli rakennettu koulun käyttöä varten jo 40 vuotta sitten. Nyt alueelle on tulossa useita omakotitaloja, joten alueen putkikokojen riittävyttä tarvitsi arvioida uudelleen. Suunnittelussa Haminan Veden kanssa tultiin siihen tulokseen, että alueen putkikoot

riittävät suunniteltaviin omakotitaloihin. Näin ollen myös Leislahden koulun korttelissa selvittää pelkällä tonttiliittymien rakentamisella.

Haminan Vedeltä selvitettiin myös, onko suunnittelualueella tarvetta rakentaa uusia pumppaamoita. Haminan veden mukaan alueelle ei tarvitse rakentaa uusia pumppaamoita, koska vesihuolto on suunniteltu valmiiksi toteutumatonta kaavaa varten. Alueen vanhalle pumppaamolle jätettiin aluevaraus ET, joka on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Suunnittelun yhtenä tavoitteena olivat edulliset kustannukset, ja se saatiin kunnallistekniikan osalta selvitettyä.

Pumppaamon aluevarauksen lisäksi vanhassa asemakaavassa alueella oli kolme aluevarausta sähkömuuntamoita varten. Yhdelle alueelle ei ollut rakennettu mitään, yhdellä sijaitsi Haminan Energian sähkökaappi ja yhdellä Haminan Energian muuntamo. Haminan Energialta ei pyydetty selvitystä alueen muuntamoista tai aluevaraustarpeista, koska ne olivat niin pieniä. Rakentamattoman muuntamon aluevaraus poistettiin ja alue muutettiin lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalueelle saa kuitenkin edelleen sijoittaa puistomuuntamon ilman erillistä aluevarausta. Myös pienemmän sähkökaapin aluevaraus poistettiin ja se yhdistettiin uuteen omakotitalotonttiin. Sähkökaappi on niin pieni, että se ei häiritse rakentamista tontille. Suunnittelualueella sijaitsevalle muuntamolle jätettiin sen sijaan aluevaraus EN, joka tarkoittaa energiahuollon aluetta. Aluevaraus mahdollistaa muuntamon korjaamisen ja laajentamisen ilman erillisiä selvityksiä.

### 6.3.7 Maaperätutkimukset

Suunnittelualueen maaperää selvitettiin pilaantuneiden maiden rekisteristä. Pilaantunutta maata alueella ei ole, mutta maaperän kantavuus oli selvitettävä Leislahden koulun korttelin osalta. Leislahden koulun kortteliin tilattiin maaperätutkimukset. Leislahden koulun kortteli sijaitsee rinteiden juurella, notkossa, ja se todettiin maastokäynnin perusteella pehmeäksi. Lisäksi oli tiedossa, että Leislahden koulu oli vajonnut sen rakentamisen jälkeen. Näiden tietojen perusteella oli syytä selvittää maaperän kantavuus ennen kaavan laatimista.

Maaperätutkimukset tilattiin Haminan kaupungin maastomittausryhmältä. Maastomittausryhmä suoritti maaperätutkimukset ennen suunnittelun aloittamista. Maaperätutkimukset suoritettiin kairaamalla alueelle seitsemän kairauspistettä. Kairausten perusteella voitiin arvioida maan kantavuus. Maaperätutkimusten perusteella mittauspaikko-

jen maaperän kantavuus vaihteli. Jaakontien ja vanhan Leislahden koulun itäpuolella maapohja oli pehmeämpää kuin länsipuolella. Korttelin itäpuolella joudutaan suorittamaan massanvaihtoa ja paalutuksia talojen rakentamista varten. Länsipuolella maaperä on kantavaa, ja rakentaminen onnistuu kevyellä massanvaihdolla. Alueen rakentaminen on kuitenkin mahdollista, ja maaperätutkimukset eivät antaneet rajoitteita alueen kaavoittamiselle.

### 6.3.8 Kurkitien päiväkoti

Suunnittelualueella sijaitsee Leislahden koulun lisäksi myös Kurkitien päiväkoti. Kurkitien päiväkoti on edelleen täyspäiväisessä toiminnassa. Haminan lapsiperhepalveluiden johtajalta selvitettiin, onko Kurkitien päiväkotiin tulossa korjauksia tai laajennuksia lähivuosina. Päivähoidon johtajan mukaan päiväkotiin ei ole tulossa muutoksia, ja päivähoito on muutenkin keskittynyt Ruissalon alueelle.

Päiväkodin kortteliin ei tarvinnut näin ollen lisätä rakennusoikeutta, mutta sen kaavamerkintää muutettiin. Päiväkodin vanha kaavamerkintä oli YS, eli sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavamutoksessa kortteli muutettiin lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (PL). Lähipalveluiden korttelialue mahdollistaa myös liikerakennusten sijoittamisen kortteliin tulevaisuudessa.

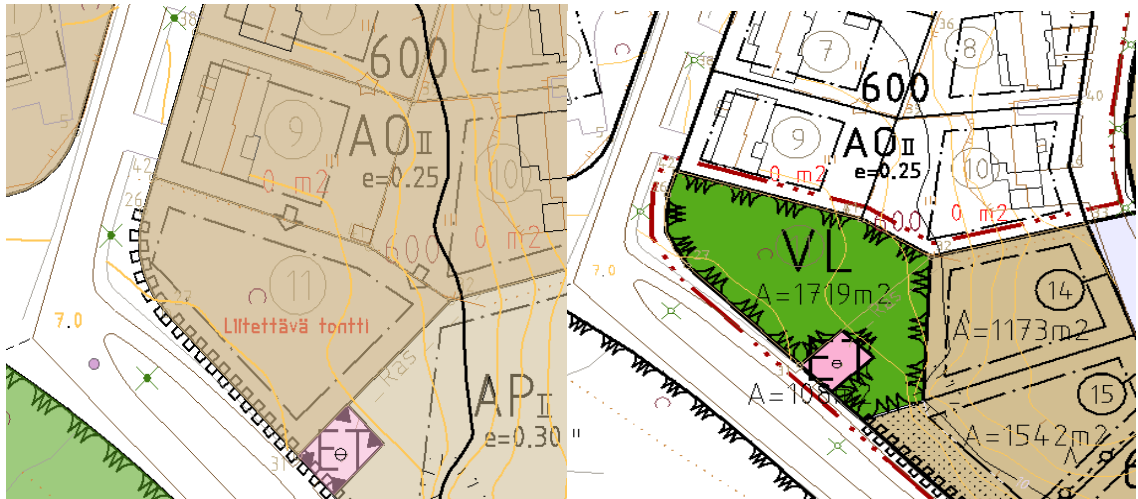
### 6.3.9 Ylimääräisten tontinosien liittäminen

Suunnittelualueella sijaitsi alueita, joita ei voida hyödyntää rakentamisessa. Alueet pyrittiin yhdistämään läheisiin tontteihin, jolloin alueen hoito ja ylläpito olisi tehokkaampaa. Kurkitien kulmassa, suunnittelualueen lounaiskulmassa, sijaitsi tontti, joka oli vanhassa asemakaavassa varattu erillispientalojen rakentamiseen. Maastokäynnin ja naapurin tietojen perusteella tontti on hyvin pehmeä ja risukkoinen. Tontti ei siis sovellu rakentamiseen. Ennen asemakaavan laatimista selvitettiin, haluaisivatko naapurikiinteistöt yhdistää tontin omaan kiinteistöönsä.

Kiinteistöille 600:9 ja 600:10 lähetettiin kirje, jossa kysyttiin heidän halukkuuttaan tontin laajentamiseen. Kirjeessä kerrottiin laajentamistarpeen syy ja tiedot liitettävästä kiinteistöstä. Kirjeen mukana lähetettiin karttaliite, jossa oli merkattuna liitettävä kiinteistö.

Kirjeessä mainittiin myös, että kustannuksia tulee tonttijaon muutoksesta ja maapohjan hankintahinnasta.

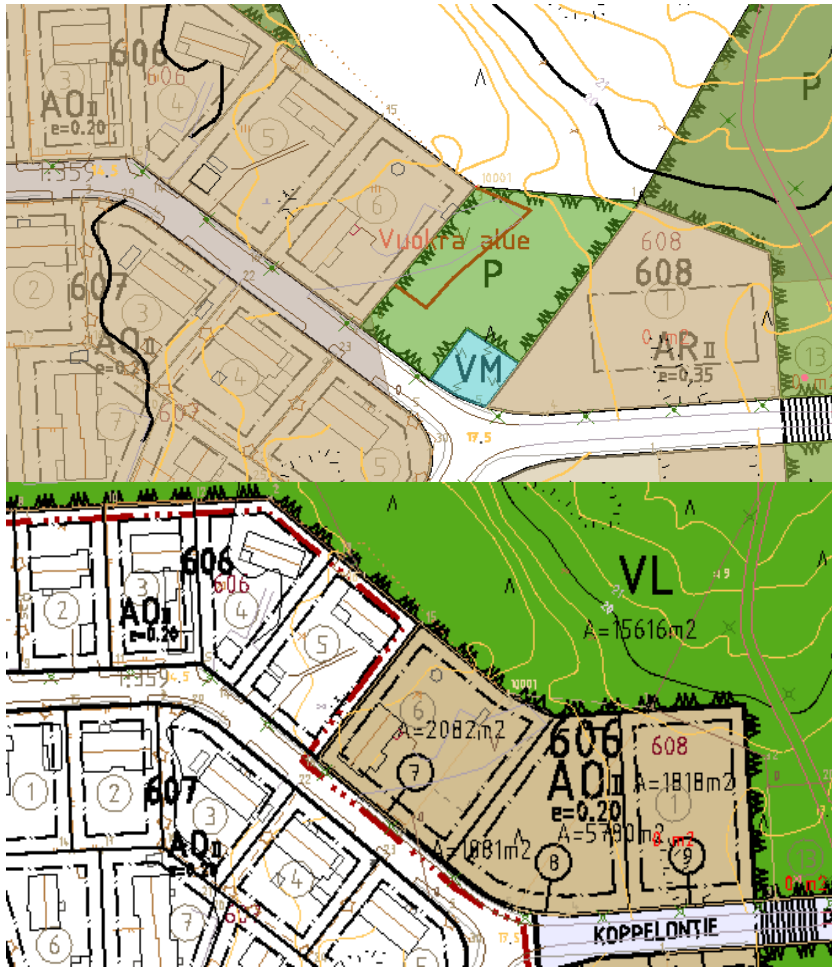
Kumpikaan kiinteistö ei halunnut laajentaa tonttiaan. Tontti päätettiin muuttaa kaavamuutoksessa lähivirkistysalueeksi (VL) (kuva13). Tämä ratkaisu oli huonompi, koska näin pienet puistoalueet jäävät usein kaupungilta hoitamatta ja alue jää epäsiistiksi. Liittäminen tontteihin olisi taannut alueen hoidon asukkaiden puolesta.



Kuva 13. Erillispienialotontti (AO) muutettiin kaavamuutoksessa virkistysalueeksi (VL), koska tontilla ei ollut edellytyksiä rakentamiselle [20; 21].

Toinen tapaus ylimääräisestä tontinosasta sijaitsi suunnittelualueen pohjoisosassa. Kiinteistöllä 606:6 oli vuokrattuna kaupungilta maa-alueita omistajan omien kaivinkoneiden säilytystä varten. Vuokrattu alue sijaitsi lähivirkistysalueella (VL). Kiinteistön omistajalta kysyttiin halukkuutta tontin laajentamiseen. Kiinteistön omistaja ilmaisi halukkuutensa tontin laajentamiseen. Tonttia laajennettiin vuokra-alueen verran ja samalla saatiin yhdistettyä korttelit 606 ja 608.

Vanhassa asemakaavassa kortteli 608 oli ollut toteutumaton asuinrivitalokortteli. Asemakaavamuutoksessa kortteli muutettiin kahdeksi omakotitalotontiksi (AO). Korttelien 606 ja 608 välissä kulki viherkaista, joka erotti korttelit vanhassa asemakaavassa. Tontin 606:6 laajentamisen myötä viherkaista olisi ollut todella kapea, joten korttelin 608 omakotitalotontteja päätettiin laajentaa. Laajentamisen myötä tontit saatiin yhdistettyä, ja kortteli 608 saatiin yhdistettyä kortteliin 606. (Kuva 14.)



Kuva 14. Vuokra-alue liitettiin tonttiin 606:6 ja korttelit 608 ja 606 yhdistettiin kortteliksi 606 [20; 21].



## 7 Leislahden asemakaavamuutoksen luonnosvaihe

Kaavoituksen aloitusvaiheen ja tehtyjen selvitysten jälkeen aloitettiin kaavoituksen luonnosvaihe. Kaavoituksen luonnosvaihe käsittää asemakaavaluonnoksen laatimisen ja sen nähtävilläolon. Kaavaluonnoksen yhteydessä nähtävillä oli myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavoituksen luonnosvaiheessa suunniteltiin asemakaavakartta kaavamerkkeineen ja -määräyksineen sekä tehtiin tilastovertailua vanhaan asemakaavaan verrattuna. Vertailua tehtiin alueiden käyttötarkoitusten muuttumisesta ja rakennusoikeuden lisääntymisestä.

### 7.1 Kaavaluonnoksen laatiminen

Asemakaavan suunnitteleminen aloitettiin suorittamalla maastokatselmus ja alueen valokuvaus. Maastokatselmuksen ja selvitysten avulla saatiin kokonaisvaltainen kuva suunnittelualueesta.

Varsinainen kaavan laatiminen aloitettiin luonnostelemalla suunnitelmia paperille. Haminan kaupungissa arkkitehdit laativat luonnoksen paperille, ja paikkatietokäsittelijät piirtävät ne tietokoneella puhtaiksi. Insinööryössäni hoidin itse sekä suunnittelun että piirtämisen, joten piirtämisvaiheessa oli vielä mahdollista tehdä paljon muutoksia suunnitelmiin.

Asemakaavan piirtäminen tapahtui Microstation-pohjaisella Stella map -ohjelmalla. Stella map on Bentleyyn kehittämä ja ylläpitämä ohjelma. Ennen kaavan piirtämistä tehtiin tarvittavat referenssikartat suunnittelualueelle. Referenssikarttoina käytettiin kiinteistökarttaa, ajantasa-asemakaavaa, johtokarttaa ja kaupungin pohjakarttaa. Näiden referenssikarttojen avulla saatiin yhdistettyä vanha asemakaava, kiinteistönjaotus, alueen johdot ja maaston muodot. Kaikki nämä elementit oli otettava huomioon alueen suunnittelussa.

Asemakaavan piirtäminen aloitettiin muodostamalla käyttötarkoitusalueet. Käyttötarkoitusalueella tarkoitetaan sitä, onko alue virkistysaluetta, korttelialuetta vai katualuetta. Korttelialueet on jaettu lisäksi rakentamistyyppin mukaan. Käyttötarkoitusalueet muodostettiin kortteleittain. Korttelin ympärille piirrettiin käyttötarkoitusviiva ja käyttötarkoitusalue muodostettiin täyttämällä piirretty alue. Korttelialueen käyttötarkoituksen lisäksi

päätettiin korttelin korttelinumero, tehokkuusluku ja kerroslukumäärä. Tehokkuusluku määrittää, kuinka paljon tontille saa rakentaa suhteessa tontin kokoon kerrosneliömetreinä. Kerroslukumäärä taas kertoo rakennusten suurimman sallitun kerrosmäärän.

Korttelialueiden jälkeen muodostettiin korttelien tontit. Korttelit jaettiin tontteihin sitovalla tontin rajalla, koska alueella on voimassa sitova tonttijako. Sitovassa tonttijaossa tontit on rekisteröity tontteina kiinteistörekisteriin. Haminan kaupungissa tonttijaon muutokset hoitaa paikkatietokäsittelijä. Myös tontit muodostettiin alueeksi, jolloin niille annettiin seuraava korttelissa vapaana oleva tonttinumero.

Tonttien muodostamisen jälkeen piirrettiin tonttien rakennusala. Rakennusala on alue, johon rakennuksen saa sijoittaa tontilla. Rakennusten suositeltu etäisyys toisistaan on kahdeksan metriä. Etäisyys on annettu paloturvallisuuden takia. Jos rakennukset ovat alle kahdeksan metrin päässä toisistaan, joudutaan seinät rakentamaan palosuojamääräysten mukaan. Tonttien rakennusalat sijoitettiin neljän metrin päähän tontin rajoista, jolloin rakennusten väliin jää vähintään kahdeksan metriä. Haminan kaupungilla on oma käytäntö pientaloalueella rakennuksen etäisyydestä katualueeseen. Rakennuksen etäisyys katualueeseen pitää olla vähintään viisi metriä. Etäisyydellä mahdollistetaan tiealueen hoito ja kunnostus turvallisesti sekä parannetaan liikenneturvallisuutta, kun pysäköity auto on kokonaan tontilla. Rakennusalat sijoitettiin asemakaavassa viiden metrin päähän katualueista.

Kun asemakaava oli piirretty valmiiksi, piirrettiin koko alueen ympärille asemakaavaviiva. Asemakaavaviiva on paksumpi käyttötarkoituksiin. Asemakaavaviivan sisäpuolelle muodostettiin yhtenäinen alue, joka on asemakaava-alue. Asemakaava-alueen ympärille kopioitiin kolme metriä asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, joka erottaa uuden asemakaavan selvästi vanhasta asemakaavasta.

## 7.2 Kaavaluonnosvaihtoehdot

Asemakaavasta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa (liitteet 4 ja 5). Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa alueen pohjoisosa pysyi samanlaisena. Koppelontien varrelle laadittiin yhteensä 14 uutta omakotitalotonttia (AO). Tonteista pyrittiin suunnittelemaan mahdollisimman samankokoisia. Koppelontien tonttien koko vaihtelee 1 400 m<sup>2</sup>:n ja 2 000 m<sup>2</sup>:n välillä. Tontit ovat varsin suuria asemakaava-alueelle. Haminan vahvuutena tontti-kaupoissa on usein ollut tonttien suuri koko. Tavoitteena oli laatia tilavia tontteja, jotka

mahdollistavat vapaamman rakentamisen ja suuren piha-alueen tonteilla. Haminan kaupunki on pieni ja rauhallinen kaupunki, joten sinne muuttavat ihmiset kaipaavat usein tilaa ja rauhaa myös asemakaava-alueella. Suunnittelussa pyrittiin myös siihen, että uusia katuja ei tarvitsisi rakentaa, joten vaihtoehtoja tonttien paikoille ei juuri ollut. Suunnittelun pääpaino näissä tonteissa painottui tonttien kokoon ja muotoon.

Koppelontien eteläpuolen kääntöpaikkaa siirrettiin alemmas (liitteet 4 ja 5). Kääntöpaikan siirtämisellä mahdollistettiin ajoyhteys kaikille tonteille. Uudet muodostetut tontit ylettyvät Koppelontieltä aina Kurkitielle asti. Kurkitielle asetettiin kuitenkin liittymäkielto, jolloin ajoyhteys on järjestettävä Koppelontien kautta. Ensimmäisessä suunnitelmassa oli tarkoitus jättää vanha kääntöpaikka tontin alueelle. Kääntöpaikan kohdalla sijaitisi kuitenkin kaivo, josta lähtee vesi- ja viemäriinjoja suoraan Kurkitien pumppaamolle. Kai-voa ei voida sijoittaa tontin alueelle, joten vanha kääntöpaikka oli jätettävä alueelle. (Kuva 15.)



Kuva 15. Koppelontien kääntöpaikkaa siirrettiin alaspäin ja vanha kääntöpaikka jätettiin normaaliin muotoonsa [20; 21].”

Kaavaluonnosten ero löytyy tarkastellessa Leislahden koulun korttelia, sekä Kurkitien eteläpuolella sijaitsevaa asuinpientalotonttia. Molemmissa vaihtoehdoissa vanhan Leislahden koulun tilalle suunniteltiin kaksi uutta asuinkorttelia. (Liitteet 4 ja 5.)

Suunnittelussa mietittiin viihtyisää ja toimivaa ratkaisua vanhan korttelin hyödyntämiselle. Tavoitteena oli hyödyntää mahdollisimman hyvin vanhoja kiinteistön rajoja, koska alue on valmiiksi puuton ja se on tasattu. Korttelin reunoja rajoittaa lisäksi kuntorata, sekä erittäin jyrkät maaston muodot. Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa korttelien välissä kulkee viheryhteys läheiselle kuntoradalle. Molemmissa vaihtoehdoissa myös korttelien keskellä sijaitsee puisto (VP), jonka on tarkoitus lisätä asuinalueen yhteistä viihtyvyyttä.

Ensimmäisessä luonnosvaihtoehdossa Leislahden koulun korttelissa on pelkästään omakotitalotontteja (AO) (liite 4). Alueelle suunniteltiin yhteensä 13 uutta omakotitalotonttia. Kurkitien eteläpuolella oleva asuinpientalotontti jaettiin kahdeksi asuinpientalotontiksi (AP).

Toisessa luonnosvaihtoehdossa Leislahden koulun korttelissa on yhdeksän omakotitalotonttia (AO) ja kaksi rivitalotonttia (AR) (liite 5). Kurkitien eteläpuolella sijaitseva asuinpientalotontti muutettiin neljäksi omakotitalotontiksi.

Korttelin 626 tontit yhdistettiin molemmissa luonnosvaihtoehdoissa Kurkitiehen. Korttelin tonttien ja Kurkitien välissä on ollut viherkaista, joka ei ole enää palvellut tarkoitustaan. Osa kiinteistöistä on jo vuokrannut viherkaistan itselleen, ja kaikkien tonttien osalta piha-alueet ovat laajentuneet Kurkitielle asti. Nyt kaavamutoksen yhteydessä viherkaistat saadaan liitettyä tontteihin, ja välissä ei ole hoitamaton aluetta.

### 7.3 Valmiit kaavaluonnokset

Valmiit kaavaluonnokset asetettiin nähtäville Haminan kaupungintalon ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille 21.11.2013. Nähtävillä oli vanhat asemakaavakartat sekä uudet laaditut asemakaavakartat. Asemakaavakartoilla esitettiin maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n määräämät asiat:

- 1) asemakaava-alueen raja (asemakaava-alue)
- 2) asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat
- 3) ne yleiset tai yksityiset tarkoitukset, joihin maa- tai vesialueet on aiottu käytettäväksi
- 4) rakentamisen määrä sekä
- 5) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.

Kaavaluonnoskarttojen lisäksi nähtävillä olivat myös kaavamerkinnot ja -määräykset sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Luonnosvaiheen nähtävillä olo päättyi 20.12.2013.

#### 7.4 Lausunnot kaavasta

Asemakaavaluonnoksista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin lausunnot Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta, Haminan kaupungin ympäristötoimelta, rakennusvalvonnalta, lapsiperhepalveluilta sekä Kymenlaakson pelastuslaitokselta. Lausuntojen tarkoituksena oli selvittää alueen toteutuvuus ja toimivuus sekä se onko asemakaavamuutoksella alueen viranomaisten kannatusta.

Kaikki pyydetyt lausunnot saapuivat perille. Ainoastaan ELY-keskuksen lausunnossa (liite 3) pyydettiin pieniä muutoksia asemakaavaluonnoksiin. ELY-keskuksen lausunnossa sanottiin seuraavasti:

Luonnos sisältää kaksi vaihtoehtoa VE1 ja VE2. Molemmat vaihtoehdot ovat hyvin harkittuja ja ELY-keskuksen mielestä myös toteutettavia. Vaihtoehdossa 1 kortteliin 539 esitetään harkittavaksi osittaista ajoneuvoliittymäkieltoa Kurkitieltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osalta palautetta tuli kevyen liikenteen huomiomisesta:

Vaikutusten arvioinnissa tulisi huomioida myös kevyeen liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset eli miten alue kytkeytyy olemassa olevaan kevyen liikenteen verkostoon ja joukkoliikennejärjestelmään.

ELY -keskuksen huomautukset olivat kuitenkin hyvin vähäisiä, ja ne oli helppo huomioida kaavaehdotusta laadittaessa.

## 8 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaan valmisteltaessa kaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä, taikka valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi.

Leislahden koulun ympäristön asemakaavamuutoksesta järjestettiin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen viranomaisneuvottelu 5.12.2013. Samassa viranomaisneuvottelussa käsiteltiin muitakin kaupungin yleiskaava- ja asemakaavahankkeita. Viranomaisneuvottelussa oli paikalla kaupungin edustajien lisäksi edustajia: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksesta, Kymenlaakson liitosta ja Kymenlaakson maakuntamuseosta.

Viranomaisneuvottelussa esiteltiin asemakaavahankkeet ja kerrottiin alueiden toteuttamisesta. ELY-keskus oli hyvin tyytyväinen Leislahden alueen asemakaavamuutoksesta. Rakentamattomat alueet saadaan rakennettua ja alueen yhdyskuntarakente tiivistyy. ELY-keskus mainitsi, että suunnittelualueen puistoalueesta pitää esittää luontoselvitys, jolla osoitetaan, että alueella ei ole arvokkaita luontoarvoja. ELY-keskuksen mielestä vuoden 2003 luontoselvitys on liian vanha alueen luontoselvitykseksi. Näin ollen Tapio Rintaselta, joka laatii Haminan kaupungin luontoselvitykset, pyydettiin lausunto, jossa kerrottiin, että alueella ei ole arvokkaita luontoarvoja.

ELY-keskus kehui Haminan kaupungin tapaa esittää uudet asemakaavat. Samalla paperilla on esitetty vanha asemakaavakartta määräyksineen ja uusi asemakaavakartta määräyksineen. Esitystapa on hyvin selkeä ja se antaa katselijalle kuvan, mitkä alueet kaavoituksessa ovat muuttuneet. ELY-keskus kehui myös yhteistyötoimintaa Haminan kaupungin kanssa. Yhteistyö on toiminut kaupungin kaavoitushankkeissa erittäin hyvin.

## 9 Leislahden asemakaavamuutoksen ehdotusvaihe

### 9.1 Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnosten nähtävilläolon jälkeen aloitettiin kaavaehdotuksen laatiminen. Kaavaluonnoksista tuli muutama suullinen kommentti kaavan nähtävilläoloaikana. Asukkaiden ehdotukset otettiin vastaan ja kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia niiden perusteella. Kommentteja tuli Koppelontien liian kapeasta ajoradasta ja pysäköintipaikkojen riittämättömyydestä alueella. Kaavaehdotuksesta (liite 6) tehtiin yhdistelmä molemmista kaavaluonnoksista. Alueelle lisättiin kaksi yleistä pysäköintialuetta (LPA) ja Koppelontien aluevarausta levennettiin.

Suurin muutos kaavaehdotuksessa tapahtui Leislahden koulun korttelin osalta. Koulun korttelin keskellä kulkee Soneran tietoliikennekaapeli, jota ei kaavaluonnosvaiheessa huomattu. Kaapelin siirtäminen on Soneran mukaan kallista, joten muutoksia korttelin osalta jouduttiin tekemään. Korttelin muuttaminen oli kuitenkin mahdollista, koska ympärillä ei ole tiivistä rakennuskantaa. [23]

Muutoksia tehtiin myös Koppelontien kääntöpaikan ja alueella sijaitsevan pumppaamon osalta. Koppelontien kääntöpaikan vanhaa levennystä ei tarvinnut jättää kaavaehdotukseen, toisin kuin kaavaluonnosvaiheessa tehtiin. Kaavaluonnoksessa vanha levennys jätettiin, koska katualueella sijaitsee sadevesikaivo, juuri vanhan kääntöpaikan kohdalla. Kaivosta neuvoteltiin uudelleen Haminan veden kanssa, ja Haminan vesi siirtää sadevesikaivon pois katualueelta. Alueen pumppaamo, jolle jätettiin aluevaraus kaavaluonnosvaiheessa, siirretään myös suunnittelualueelta kokonaan pois. Näin ollen pumppaamon aluevaraus (ET) jätettiin pois kaavaehdotuksesta. (Liite 6.)

Leislahden koulun ympäristön asemakaavaehdotus valmistuu maaliskuussa 2014, ja se esitetään Haminan kaupungin teknisen lautakunnan käsiteltäväksi 13.3.2014. Tekninen lautakunta käsittelee asemakaavamuutoksen 20.3.2014 ja asettaa sen julkisesti nähtäville [MRL 65 §].

Maankäytön suunnittelu ilmoittaa nähtäville asettamisesta kirjeitse kaikille suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille sekä tiedotussihteerin kautta kuulutuksella ilmoituslehdissä. Lisäksi maankäytön suunnittelu pyytää teknisen toimen puolesta tarvittavat ehdotusvaiheen lausunnot. [7]

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Haminan kaupungintalon 2. kerroksen aulassa, kaavoituksenilmoitustaululla. Kaavaehdotus on nähtävillä myös kaupungin internetsivuilla kaupunkisuunnittelun alla. Hyväksytty tonttijako ilmoitetaan kuulutus tekstissä ja tonttijako laitetaan yhdessä kaavan kanssa nähtäville. [7]

Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotus siirtyy kaupunginhallitukselle, jos siinä ei ole muutettavaa. Nähtävilläolon jälkeen voi kaavaehdotukseen tulla myös muutoksia. Kaavaehdotuksen muutokset riippuvat tulleesta palautteesta. Jos muutokset ovat merkittäviä, tulee kaava viedä takaisin tekniseen lautakuntaan ja asettaa uudelleen nähtäville. Jos muutokset ovat pieniä, voi kaavan viedä suoraan hyväksyttäväksi muutoksineen kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus tekee hyväksymisesityksen kaupunginvaltuustolle. [MRA 32§]. Kaupunginhallitus voi palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi, mikäli kaava ei ole kaupunginhallituksen mielestä hyväksyttävä. Hallitus voi myös jättää asian pöydälle ja käsitellä asian myöhemmissä kokouksissaan. [7]

Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaava etenee seuraavaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan tai palauttaa sen uudelleen valmisteltavaksi. Leislahden ympäristön asemakaavan muutoksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa tapahtuu aikaisintaan keväällä 2014. [7]

Kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan, on siitä päivästä lähtien voimassa 30 päivän valitusoikeus. Leislahden ympäristön asemakaavamuutoksesta voi valittaa Kouvolan hallinto-oikeuteen. Valitusajan jälkeen kaupunginkanslia tarkistaa Kouvolan hallinto-oikeudesta, onko asiasta valitettu. Jos ei ole valitettu, kaava kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä mahdollisimman pian valitusajan päättymisen jälkeen ja kaava saa lainvoiman. [7]



## 9.2 Asemakaavaselostus

Uudesta asemakaavasta on aina laadittava asemakaavaselostus. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § määrää asemakaava selostuksessa esitettävät asiat:

- 1) selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä
- 2) suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot
- 3) yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä
- 4) kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset
- 5) selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun
- 6) suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä
- 7) valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet kaavaratkaisun valinnalle, selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joilla aiotaan ehkäistä kaavan toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia (19.5.2005/348)
- 8) kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta
- 9) tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia. [MRA 25 §].

Leislahden ympäristön asemakaavan muutoksen kaavaselostusta laadittiin koko kaavoitusprosessin ajan. Kaavaselostukseen kirjattiin kaavan lähtökohdat ja tavoitteet jo ennen kaavaluonnoksen laatimista. Kaavaselostusta täydennettiin kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen laatimisen aikana. Kaavaselostuksen hyvänä pohjana toimi osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavaselostus on laajuudeltaan 14 sivua, ja se sisältää kaikki maankäyttö- ja rakennusasetuksen määräämät asiat. Asemakaavaselostus asetettiin nähtäville yhdessä kaavaehdotuksen kanssa.

## 10 Yhteenveto

Haminassa kaavoitettiin 1980-luvulla paljon kerros- ja rivitalotontteja kaupungin alueelle. 1980-luvulla asuntojen kysyntä oli vilkasta, ja kerros- ja rivitaloasunnot menivät hyvin kaupaksi. Pikkuhiljaa asuntojen kysyntä ja varsinkin kerros- ja rivitaloasuntojen kysyntä on hiljentynyt kaupungin alueella. Asemakaavoja on lähdetty muuttamaan kohti omakotitalorakentamista. Haminassa kysyntää on tällä hetkellä suuremmista ja rauhallisemmista omakotitalotonteista, joita ei suuremmissa kaupungeissa ole tarjolla.

Leislahden koulun ympäristön vanha asemakaava sisälsi myös paljon rakentamattomia kerros- ja rivitalotontteja. Tontit ovat tällä hetkellä pelkkää metsää, ja kunnallistekniikan käytön tehokkuus alueella on näiden tonttien myötä ollut huonoa. Asemakaavamuutoksessa rakentamattomat kerros- ja rivitalotontit muutettiin omakotitalotonteiksi. Kaavamuutoksella saadaan näin ollen tiivistettyä alueen rakennuskantaa ja tehostettua kunnallistekniikan ja palveluiden käyttöä. Vastaavanlaisia muutoksia on kaupungin alueella tehty aiemminkin, ja niistä on tullut positiivista palautetta niin asukkaiden, kuin ELY-keskuksenkin suunnalta.

Leislahden kaava-alueella sijaitsee myös Leislahden vanha koulu, jonka rakennukset ovat opetustoiminnan siirtymisen myötä jääneet tyhjilleen. Koulu on nyt tarkoitus purkaa, ja sen alueelle kaavoitettiin uusia omakotitalotontteja. Koulun alueelle on rakennettu valmis tieyhteys ja valmis kunnallistekniikkaverkosto. Kaavamuutoksen myötä myös koulun korttelin kunnallistekniikka tulee jälleen hyödylliseen käyttöön. Alueen kokonaisvaltainen kuva muuttuu asemakaavamuutoksen myötä yhtenäisemmäksi.

Leislahden asemakaavamuutoksen prosessi eteni nopeasti pienistä esteistä huolimatta. Asemakaavamuutos tuli vireille 7.10.2013, minkä jälkeen aloitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen laatiminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnokset asetettiin nähtäville 21.11.2013, ja ne olivat nähtävillä 30 päivän ajan. 5.12.2013 pidettiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset viranomaisneuvottelut yhdessä ELY-keskuksen, kuntaliiton ja museoviraston kanssa. Asemakaavaluonnoksista ei tullut mielipidettä, mutta huolta aiheutti Soneran tietoliikennekaapeli, joka kulki Leislahden koulun korttelin läpi. Koulun korttelin tontteja muutettiin ja asemakaavaehdotus saatiin laadittua. Asemakaavaehdotus käsitellään Haminan teknisessä lautakunnassa 20.3.2014. Teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus tulee nähtäville 30 päivän ajaksi. Ilman muistutuksista aiheutuvia

merkittäviä muutoksia asemakaavaehdotus siirtyy kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi keväällä 2014. Jos hyväksymisvaiheessa ei tule enää esteitä ja kaava saa lainvoiman kesällä 2014, voidaan kaavan toteuttaminen aloittaa jo mahdollisesti syksyllä 2014.

Onnistunut asemakaavaprosessi vaatii aina riittävästi selvityksiä ja yhteistyötä eri viranomaistahojen kanssa. Mitä huolellisemmin alueen selvitykset laaditaan, sitä sujuvammin asemakaavaprosessi saadaan vietyä läpi. Selvitysten lisäksi pitää muistaa huolehtia riittävästä tiedottamisesta ja siitä, että alueen asukkaat voivat tarpeeksi osallistua oman asuinalueensa suunnitteluun. Leislahden asemakaavaprosessissa onnistuttiin hyvin noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä ympäristöministeriön antamia ohjeita. Prosessi saadaan vietyä lainmukaisesti läpi. Selvitysten laadintaan olisi vaadittu vielä pientä huolellisuutta, jolloin prosessi olisi edennyt entistä sujuvammin.

## Lähteet

- 1 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 132/5.2.1999
- 2 Maankäyttö- ja rakennusasetus. 895/10.9.1999
- 3 Jalkanen, Riitta; Kajaste, Tapani; Kauppinen, Timo; Pakkala, Pekka; Rosengren, Camilla. 1997. Asuinaluesuunnittelu. Tampere: Rakennustieto Oy.
- 4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 2013. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö.  
<<http://www.ymparisto.fi/vat>> Luettu 28.9.2013
- 5 Maakuntakaavoitus. 2013. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö.  
<[http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Maankayton\\_suunnittelujarjestelma/Maakuntakaavoitus](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Maakuntakaavoitus)> Luettu 28.9.2013
- 6 Yleiskaava sovittaa yhteen ja ohjaa asemakaavojen laatimista. 2013. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö.  
<[http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Maankayton\\_suunnittelujarjestelma/Yleiskaavoitus](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Yleiskaavoitus)> Luettu 28.9.2013
- 7 Koskivirta, Milla. 2010. Haminan kaupungin kaavoituksen palveluprosessin kehittäminen, toimintaohjeet.
- 8 Asemakaavoitus. 2013. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö.  
<[http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Maankayton\\_suunnittelujarjestelma/Asemakaavoitus](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Asemakaavoitus)> Luettu 28.9.2013
- 9 Tietoa Haminan kaupungista. 2012. Verkkodokumentti.  
<<http://www.hamina.fi/fi/Hamina-info/Hamina%20p%C3%A4hkin%C3%A4nkuoressa/>> Luettu 13.1.2014
- 10 Koskivirta, Milla. 2012. Haminan keskustan alueen asemakaavamuutoksen asemakaavaselostus.
- 11 Rantatupa, Heikki. 2010. Historialliset kartat. Verkkodokumentti.  
<[http://www.vanhakartta.fi/historialliset-kartat/kaupunkikartat/gylden/@\\_@mapview?handle=hdl\\_123456789\\_22273](http://www.vanhakartta.fi/historialliset-kartat/kaupunkikartat/gylden/@_@mapview?handle=hdl_123456789_22273)> Luettu 12.10.2013
- 12 Haminan teknisen ja ympäristötoimen organisaatorakenne. Powerpoint esitys. Haminan kaupunki.
- 13 Pohjola, Vesa. 2013. Haminan kaupungin kaavoitusohjelma 2013–2015.

- 14 Ruokonen, Miika. 2013. Leislahden ympäristön asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- 15 Faunatica Oy. 2004. Marunakätkökääriäisen ja vallitöyhtökoin esiintymisselvitys Haminassa.
- 16 Osallistuminen yleis- ja asemakaavoituksessa. 2007. Ympäristöhallinnon ohjeita. Helsinki: Ympäristöministeriö.
- 17 Kymenlaakson maakuntakaava, taajamat ja niiden ympäristöt. 2008. Kymenlaakson liitto.
- 18 Haminan keskeisten alueiden yleiskaava. 2008. Haminan kaupunki.
- 19 Haminan keskeisten alueitten yleiskaava. 2008. Kaavamerkinnot ja -määräykset. Haminan kaupunki.
- 20 Haminan kaupungin ajantasa-asemakaava.
- 21 Ruokonen, Miika. 2013. Leislahden asemakaava muutoksen kaavaluonnos, vaihtoehto 1.
- 22 Ruokonen, Miika. 2013. Leislahden asemakaava muutoksen kaavaluonnos, vaihtoehto 2.
- 23 Manninen, Tanja. 2014. Suunnittelija, TeliaSonera AB. Sähköpostikeskustelu 13.1.2014.

**Asemakaavakuulutus kaupungin ilmoituslehdissä****HAMINA TIEDOTTA****YLEISKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSIA  
NÄHTÄVILLÄ**

Mäntlahti - Pyötsaari - Rakila osayleiskaavan muutos ja laajennus. Osayleiskaavan tavoitteena on mitoittaa lomarakennuspaikat rannoilla tasapuolisesti, rakentamisen ohjaaminen kyläalueilla ja tuulivoimatuotantoon soveltuvan alueen osoittaminen noin viidelle tuulivoimalalle.

Haminan keskeisen alueen yleiskaavan muutos Summan Nuottasaarella. Muutoksen tarkoituksena on merkitä tilalle 2.24 vuonna 1919 valmistuneen lomarakennuksen rakennuspaikka kaavaan ja samalla kumota asemakaava saaren alueella.

Haminan keskeisen alueen yleiskaavan muutos Lupinlahden rannalla Punakalliontien alussa tilalla 7:109. Muutoksen tarkoituksena on laajentaa kyläaluetta omakotitalon rakentamiseksi.

Keskisen ja itäisen saariston osayleiskaavan muutos Pikku-Vaskon itäpäässä tilalla 1:471. Muutoksen tarkoituksena on siirtää lomarakennuspaikka rakennettavuudeltaan paremmalle paikalle.

Järvialueen osayleiskaavan muutos Pyhällön järven rannalla tilalla 4:69 saunarakennuksen merkitsemiseksi kaavaan.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen luonnos Poitsilan kaupunginosassa Leislahden koulun ympäristössä osassa kortteleita 539 ja 600 sekä kortteleissa 601, 626 ja 634 Kurkitien varrella, 606, 608, 610 ja 612 Koppelontien, Naakantien ja Kiuruntien varrella sekä katu- ja puistoalueilla. Muutoksen tarkoituksena on muodostaa pientalotontteja purettavan koulun tontille sekä päivittää toteutumattomia kerrostalo- ja rivitalotontteja kysyntää vastaaviksi pientalotonteiksi.

Asemakaavan muutosluonnos Poitsilan kylän tilalla 1:604 korttelin 250 tontilla 1 osoitteessa Takkaniemenkuja 12. Muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille omakotitalon rakentaminen.

Osayleiskaavoja ja asemakaavaa koskevat asiakirjat ovat nähtävillä **21.11. - 20.12.2013** kaavoitusyksikössä, kaupungintalon 2 krs. os. Puistokatu 2, Hamina sekä kaupungin internetsivuilla [www.hamina.fi](http://www.hamina.fi). Mahdolliset huomautukset osayleiskaavojen ja asemakaavaluonnoksesta tulee toimittaa viimeistään ennen nähtävilläoloajan päättymistä osoitteella Haminan kaupunki, kaavoitus, PL 70, 49401 Hamina tai sähköposti [mittaus@hamina.fi](mailto:mittaus@hamina.fi). Lisätietoja antavat kaupunginarkkitehti Vesa Pohjola, puhelin 040 556 4260 tai sähköposti [vesa.pohjola@hamina.fi](mailto:vesa.pohjola@hamina.fi) ja kaavoitusarkkitehti Milla Koskivirta, puhelin 0400 485 531 tai sähköposti [milla.koskivirta@hamina.fi](mailto:milla.koskivirta@hamina.fi).

Vesa Pohjola  
Kaupunginarkkitehti

**Tiedotuskirje suunnittelualueen asukkaille**

**HAMINAN KAUPUNKI**  
Kaupunkisuunnittelu  
Puistokatu 2, PL 70, 49401 HAMINA  
Puh: (05) 74910

13.11.2013  
TIEDOKSIANTO

Asemakaavan suunnittelualueen maanomistajille, asukkaille ja naapureille erillisen jakelun mukaan

**KAAVAMUUTOKSIA NÄHTÄVILLÄ**

Haminan kaupungin kaavoitusyksikkö ilmoittaa, että omistamallanne alueella tai sen naapurustossa vireillä olevia kaavoja on nähtävillä oheisen kuulutuksen mukaisesti.

Lisätietoja antavat kaupunginarkkitehti Vesa Pohjola, puhelin (05) 749 5009 tai 040 556 4260 tai sähköposti [vesa.pohjola@hamina.fi](mailto:vesa.pohjola@hamina.fi) ja kaavoitusarkkitehti Milla Koskivirta, puhelin 0400 485 531 tai sähköposti [milla.koskivirta@hamina.fi](mailto:milla.koskivirta@hamina.fi).

Vesa Pohjola  
Kaupunginarkkitehti

Milla Koskivirta  
Kaavoitusarkkitehti

LIITE: Kuulutusteksti

Postiosoite  
PL 70  
49401 HAMINA

Käyntiosoite  
Puistokatu 2  
49400 HAMINA

Puhelin  
(05) 74910

Faksi  
(05) 7492645

Sähköposti  
etunimi.sukunimi@hamina.fi

## **Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto asemakaavaluonnoksista**

### **Lausunto asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta sekä tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta Leislahden koulun ympäristössä, OAS ja kaava-luonnos**

Suunnittelualue sijaitsee Poitsilan kaupunginosassa, Leislahden koulun ympäristössä, noin kolmen kilometrin päässä Haminan keskustasta. Suunnittelualue koostuu kortteleista 539, 600, 601, 606, 608, 610, 612, 626 ja 634 sekä niiden läheisistä viher- ja katualueista.

#### ***Suunnittelutehtävän määrittely- ja tavoitteet***

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa kaavan käyttötarkoitus seuraavien rakentamattomien kortteleiden tai korttelin osien osilta omakotitalotonteiksi: Asuinkerrostalo kortteli (AK) 612, osa asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelia (ARK) 610 ja 600, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli (AR) 608 sekä osa asuinpientalokorttelia (AP) 600.

Rakennetun asuinkerrostalojen tai rivitalojen (ARK) käyttö-tarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) (osa korttelia 610). Korttelissa 600 Osa AP korttelia ja osa AO korttelia muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL).

Korttelin 606 tontti 6 lunastaa käyttämänsä vuokra-alueen, joka on osa kaavan puistoaluetta (P), jolloin korttelit 606 ja 608 saadaan yhdistettyä.

Kortteleiden 608, 610 ja 612 ylimääräinen osa tonteista yhdistetään läheiseen puistoalueeseen.

Rakennetun Leislahden koulun opetustoiminta on siirretty muualle, jonka vuoksi opetustoimintaan palvelevien rakennusten korttelialue



(YO) muutetaan käyttötarkoitukseltaan omakoti-tonteiksi. Koululle johtavan Jaakontien molemmille puolille sijoitetaan omakoti- tai rivitalotontteja.

Kurkitien pohjoispuolella olevan korttelin 626 tonteille suoritetaan asemakaavan ja tonttijaon muutos niin, että tontit yhdistetään Kurkitiehen. Kurkitien eteläpuolella oleva asuinpientalojen korttelialue (AP) jaetaan useammiksi tonteiksi.

Korttelin 634 käyttötarkoitusta, joka on sosiaalitointa tai terveydenhoitoa koskevien rakennusten korttelialue (YS), tarkennetaan muuttamalla se lähipalvelujen korttelialueeksi (PL).

Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään suunnittelualueella myös tonttijaon muutos ja tonttijako.

### **Tehdyt selvitykset ja havainnot**

Suunnittelualueelle on laadittu seuraavia selvityksiä:

- 1) Haminan yleiskaavan luontoselvitykset 2003 ja 2004
- 2) Valtatien 7 (E18) parantaminen Haminan kohdalla yleissuunnitelma 2005
- 3) Haminan liikennesuunnitelma 2004
- 4) Haminan meluselvitys 2003
- 5) Pilaantuneiden maiden rekisteri
- 6) Muinaismuistojen inventointi
- 7) Kulttuuriympäristöohjelma
- 8) Maaperätutkimukset 2013 (Leislahden koulun korttelista)

Yleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä ei alueella ole havaittu arvokkaita luontokohteita.

Alueella ei ole ollut 1900-luvun aikana alueen maaperän pilaantumista aiheuttavaa toimintaa.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäänköksiä.

Suunnittelualueella on valmis vesi- ja jätevesiverkosto, maakaasuverkosto sekä sähkö-, ja puhelinkaapelit. Suunnittelu-alueen kadut ovat pääosin valmiiksi rakennettuja. Ainoastaan Jaakontietä joudutaan jatkamaan Leislahden koulun korttelin ympäri kiertävällä lenkillä ja Koppelontien kääntöpaikkaa siirtämään alaspäin uusien ajoyhteyksien saamiseksi tonteille.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee päiväkoti, Poitsilan alakoulu ja Ruissalon ala- ja yläkoulu sijaitsevat noin puoleltoista kilometrin päässä. Lisäksi Ruissalossa on kirjasto, uimahalli, jäähalli sekä jalkapallokenttä. Lähin kauppa sijaitsee noin 700 metrin päässä. Kaupungin keskustaan on matkaa kolme kilometriä. Suunnittelualueen keskellä kulkee valaistu kuntorata, josta on yhteydet Ruissalon kuntoradalle. Haminan keskustaan on matkaa kolme kilometriä.

### ***Suunnittelualueen positiiviset vaikutukset***

Kysymyksessä on 1976 – 1993 välisenä aikana vahvistettujen, osittain toteutumattomien ja osittain vanhentuneiden asema-kaavojen käyttötarkoitusten muuttamisesta omakotitonteiksi, joilla on kysyntää po. suunnittelualueella, alueen hyvän sijainnin ja palvelujen vuoksi. Alueen käyttötarkoitusten muutoksissa on paljon positiivisia vaikutuksia, koska po. alueen suunnittelu on yhdyskuntarakennetta eheyttävä ja täydentävä sekä mittakaavallisesti että käyttötarkoituksellisesti poistuvia kaavoja paremmin aluetta yhdenmukaistava ja virkistysalueita laajentava. Muutos tuo alueelle lisää asukkaita ja liikennettä, joiden määrä suhteessa voimassa oleviin kaavavarantoihin nähden on alhaisempi. Myös yhdyskuntataloudelliset

vaikutukset ovat merkittäviä, koska kaavamuutoksella luodaan edellytykset osittain vajaakäytössä olevan infran tehokkaammalle käytölle (valmiit tiet, vesi- ja jätevesiverkosto, maakaasuverkosto sekä sähkö-, ja puhelinkaapelit).

*ELY-keskus esittää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta seuraavaa:*

Luonnos sisältää kaksi vaihtoehtoa VE1 ja VE2. Molemmat vaihtoehdot ovat hyvin harkittuja ja ELY-keskuksen mielestä myös toteutettavia. Vaihtoehdossa 1 kortteliin 539 esitetään harkittavaksi osittaista ajoneuvoliittymäkieltoa Kurkitieltä.

Osallistumis- ja arviointiselostuksessa todetaan, että asemakaavan muutosta varten ei ole tarkoitus laatia erillisiä selvityksiä, koska kaavan toteuttamisen vaikutukset ympäristölle ovat vähäisiä, eikä yleiskaavaa varten tehdyissä selvityksissä ole noussut mitään erityiskohdetta esille. Suunnittelualueen voimassa olevat asemakaavat on laadittu vuosien 1976 - 1993 välillä, jolloin kaavojen luontoselvitysten taso oli vaihteleva ja ne olivat vähäisiä, puutteellisia tai jopa kokonaan puuttuvia. Alueen luontoselvitys on tehty yleiskaavoituksen yhteydessä, joka on mittakaavasta johtuen sen verran yleispiirteinen, että asemakaavaa varten olisi tarpeen harkita tarkemman luontoselvityksen tekemistä.

Vaikutusten arvioinnissa tulisi huomioida myös kevyeen liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset eli miten alue kytkeytyy olemassa olevaan kevyen liikenteen verkostoon ja joukkoliikennejärjestelmään.

ELY-keskuksella ei ole muuta kommentoitavaa tai huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta.

**Alueidenkäyttöpäällikkö  
Alueidenkäytön insinööri**

**Harri Kuivalainen  
Eeva-Liisa Kauppi**



### POISTUVA ASEMAKAAVA

#### Kaavamerkinnyt ja -määräykset

- AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
  - ARK Asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue.
  - AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
  - AP Asuinpientalojen korttelialue.
  - AO Erillispientalojen korttelialue.
  - AO Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue
  - YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
  - YS Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoon palvelevien rakennusten korttelialue.
  - P Puistoalue.
  - UL Leikkialue.
  - UP Pallolualue.
  - LP Pysäköimisalue.
  - ET Yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
  - VM Muuntaja-alue
- 3 m vahvistettavan kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
  - Kaupunginosan raja
  - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
  - Eri kaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
  - Rakennusraja, jonka väkisten osoittamalle puolelle rakennukset on sijoitettava.
  - Hyväksyttävän tonttijonon mukainen raja

- Ohjeellinen tontin raja.
  - 11** Kaupunginosan numero.
  - POIT** Kaupunginosan nimi.
  - 606** Korttelin numero.
  - KURKITIE** Kadun tai puiston nimi.
  - 1200** Arabialainen luku, joka osoittaa rakennuslalle rakennettavan enimmäiskerrosalan neliömetreinä.
  - IV** Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
  - 1/2IV** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.
  - e=0,30** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
  - Rakennusala.
  - Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
  - Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Yleismääräykset:**
- Rakennuksen päädyn sijaitessa neljää (4) metriä lähempänä naapuritontin rajaa, tulee päätyikkunoiden alareunan korkeuden huoneen lattiasta olla vähintään 170 cm.
- Jokaiselle tontille on järjestettävä autopaikkoja vähintään seuraavasti:  
Asuinhuoneistot: 1 autopaikka/asunto
- Jokaiselle tontille on varattava leikki- ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen pinta-alasta.
- Tontille on järjestettävä autopaikkoja  
1 autopaikka / 100 kerrosalaneliömetriä.



### ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

#### Kaavamerkinnyt- ja määräykset

- AK Asuinkerrostalojen korttelialue
  - AP Asuinpientalojen korttelialue.
  - AO Erillispientalojen korttelialue.
  - PL Lähipalvelurakennusten korttelialue.
  - VP Puisto.
  - VL Lähivirkistysalue.
  - ET Yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
  - EN Energiahuollon alue.
- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
  - Kaupungin- tai kunnanosan raja.
  - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
  - Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.
  - Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 11** Kaupungin- tai kunnanosan numero.
  - POIT** Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
  - 610** Korttelin numero.
  - PEIPONPUISTO** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
  - 250** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
  - IV** Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

- 1/2 IV** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.
  - e=0,20** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
  - Rakennusala.
  - Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
  - Harjoituskenttä.
  - Istutettava alueen osa.
  - Katu.
  - Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
  - Johtoa varten varattu alueen osa.
  - Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Yleismääräykset:**
- Pysäköinti:  
AP ja AK-korttelialueilla:  
1ap/100k-m<sup>2</sup> ja vähintään 1ap/asunto
- AO-korttelialueilla:  
2ap/asunto
- PL-korttelialue  
1ap/100k-m<sup>2</sup>
- AK ja AP-alueilla on varattava leikki- tai asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa vähintään 10 % asuinhuoneistojen pinta-alasta.
- Tontti on aidattava yleistä aluetta vastaan ympäristöön soveltuvalla puu- tai pensasaidalla.
- Alueelle on laadittava sitova tonttijako.



**11. POITSILAN KAUPUNGINOSA ASEMAKAAVAN MUUTOS**

- Kortteilla 601, 608, 610, 612, 626 ja 634 ja osassa kortteilla 539, 600 ja 606, sekä puistoalueella (P), pallolualueella (UP), leikkialueella (UL), muuntaja-alueella (VM), yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevien rakennusten laitojen alueella (ET), pysäköimisalueella (LP), sekä katualueella.
- Muodostuu uusi kortteli 638 ja kortteli 608 poistuu.

**ASEMAKAAVA**

- Muodostuu lähivirkistysaluetta (VL)

Kaupunginosan rajan siirto

**TONTTILAJON MUUTOS**

- Kortteilla 600 (osa), 610, 612 ja 539 (osa).
- Kortteli 608 poistuu.

**TONTTILAJON MUUTOS JA TONTTILAJOKO**

- Kortteilla 601, 606 (osa) ja 626.

**TONTTILAJOKO**

- Kortteilla 638

Työn nimi:	7.10.2013	Työn johtaja:	Vesa Pohlola	Vastaava:	
Ohjeellinen katu:		Kaupunginosa:	11	Kortteli:	610
Ohjeellinen kortteli:		Kaupunginosa:	POIT	Kortteli:	610
Ohjeellinen kortteli:		Kaupunginosa:	11	Kortteli:	610
Ohjeellinen kortteli:		Kaupunginosa:	11	Kortteli:	610
Ohjeellinen kortteli:		Kaupunginosa:	11	Kortteli:	610
Ohjeellinen kortteli:		Kaupunginosa:	11	Kortteli:	610
Ohjeellinen kortteli:		Kaupunginosa:	11	Kortteli:	610
Ohjeellinen kortteli:		Kaupunginosa:	11	Kortteli:	610
Ohjeellinen kortteli:		Kaupunginosa:	11	Kortteli:	610

**HAMINAN KAUPUNGIN TEKNINEN TOIMI**

Katujärjestys: Puutiekatu 2, 49400 Hamina Puhelin: (05) 74910 E-mail: etunimi.sukunimi@hamina.fi  
Postiosasto: PL 10, 49401 Hamina Fax: (05) 749 2945 Kotisivut: www.hamina.fi

HAMINASSA 20.11.2013

Vesa Pohlola Milla Koskivirta  
KAUPUNGINARKKITEHTI KAANOTUSSARJATEHTI

Mittakaava 1:2000  
Pöytänumero  
Riikku  
numero  
**512**

LUONNOS VE1



## POISTUVA ASEMAKAAVA

### Kaavamerkinnyt ja -määräykset

- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
- ARK** Asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue.
- AR** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
- AP** Asuinpientalojen korttelialue.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- AO** Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue
- YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- YS** Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoon palvelevien rakennusten korttelialue.
- P** Puistoalue.
- UL** Leikkialue.
- UP** Pallolualue.
- LP** Pysäköimisalue.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- VM** Muuntaja-alue
- · — · —** 3 m vahvistettavan kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
- + —** Kaupunginosan raja
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- · — · —** Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- - - - -** Rakennusraja, jonka väkävien osoittamalle puolelle rakennukset on sijoitettava.
- Hyväksyttävän tonttijon mukainen raja

- Ohjeellinen tontin raja.
- 11** Kaupunginosan numero.
- POITS** Kaupunginosan nimi.
- 606** Korttelin numero.
- KURKITIE** Kadun tai puiston nimi.
- 1200** Arabialainen luku, joka osoittaa rakennuslalle rakennettavan enimmäiskerrosalan neliömetreinä.
- IV** Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/2IV** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.
- e=0,30** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- [ ]** Rakennusala.
- [ ]** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
- |||||** Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Yleismääräykset:**
  - Rakennuksen päädyn sijaitessa neljää (4) metriä lähempänä naapuritontin rajaa, tulee päätyikkunoiden alareunan korkeuden huoneen lattiasta olla vähintään 170 cm.
  - Jokaiselle tontille on järjestettävä autopaikkoja vähintään seuraavasti: Asuinhuoneisto: 1 autopaikka/asunto
  - Jokaiselle tontille on varattava leikki- ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen pinta-alasta.
  - Tontille on järjestettävä autopaikkoja 1 autopaikka / 100 kerrosalaneliömetriä.

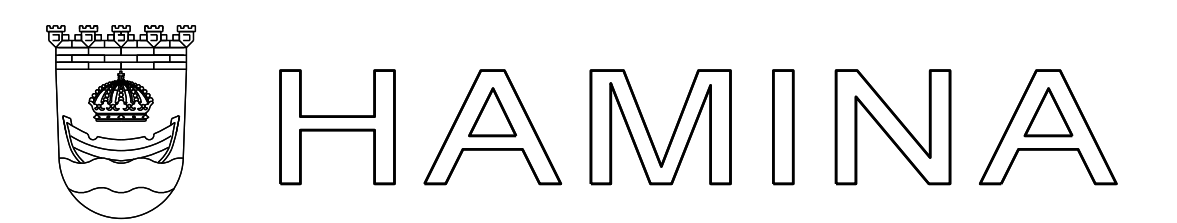


## ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

### Kaavamerkinnyt- ja määräykset

- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue
- AR** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- PL** Lähipalvelurakennusten korttelialue.
- VP** Puisto.
- VL** Lähivirkistysalue.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- EN** Energiahuollon alue.
- · — · —** 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- + —** Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- ⊙** Sitovan tonttijon mukaisen tontin raja ja numero.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 11** Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- POITS** Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 610** Korttelin numero.
- PEIPONPUISTO** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 250** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- IV** Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

- 1/2IV** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.
- e=0,20** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- [ ]** Rakennusala.
- [le]** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- [hk]** Harjoituskenttä.
- [ ]** Istutettava alueen osa.
- Katu.
- [ ]** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- [ ]** Johtoa varten varattu alueen osa.
- |||||** Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Yleismääräykset:**
  - Pysäköinti:
    - AK ja AR-korttelialueilla: 1ap/100k-m<sup>2</sup> ja vähintään 1ap/asunto
    - AO-korttelialueilla: 2ap/asunto
    - PL-korttelialue: 1ap/100k-m<sup>2</sup>
  - AK ja AR-alueilla on varattava leikki- tai asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa vähintään 10 % asuinhuoneistojen pinta-alasta.
  - Tontti on aidattava yleistä aluetta vastaan ympäristöön soveltuvalle puu- tai pensasaidalla.
  - Alueelle on laadittava sitova tonttijako.



11. POITSILAN KAUPUNGINOSA ASEMAKAAVAN MUUTOS		
- Korttelissa 601, 608, 610, 612, 626 ja 634 ja osassa korttelia 539, 600 ja 606, sekä puistoalueella (P), pallolualueella (UL), leikkialueella (VL), muuntaja-alueella (VM), yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevien rakennusten ja laitosten alueella (ET), pysäköimisalueella (LP), sekä katualueella.		
- Muodostuu uusi kortteli 638 ja kortteli 608 poistuu.		
<b>ASEMAKAAVA</b>		
- Muodostuu lähivirkistysaluetta (VL)		
Kaupunginosan rajan siirto		
<b>TONTTILUONNIN MUUTOS</b>		
- Korttelissa 600 (osa), 610, 612 ja 539 (osa).		
- Kortteli 608 poistuu.		
<b>TONTTILUONNIN MUUTOS JA TONTTILUONNIN</b>		
- Korttelissa 601, 606 (osa) ja 626.		
<b>TONTTILUONNIN</b>		
- Korttelissa 638		
Tiluri Pöytä	7.10.2013	Talon johtaja Kaupunginjohtaja
Ohjaaja Suunnittelija		Kaupunginjohtaja
Lausuntoja saanut		

HAMINAN KAUPUNGIN TEKNINEN TOIMI			
Karttaseuranäkö: Päättökatu 2, 49400 Hamina	Puhelin (05) 74910	E-mail: etunimi.sukunimi@hamina.fi	
Postiosasto: PL 10, 49401 Hamina	Fax (05) 749 2945	Kotisivut: www.hamina.fi	
HAMINASSA: 20.11.2013			
VESA POHJOLA KAUPUNGINARKKITEHTI	MILLA KOSKIVIRTA KAUVOITUSARKKITEHTI	Mittakaava Pääsuunnitelma Suunnittelu Pöytäkirja Pöytäkirja	Mittakaava 1:2000 Pöytäkirja numero <b>512</b>

LUONNOS VE2



## POISTUVA ASEMAKAAVA

### Kaavamerkinnät ja -määräykset

	Asuinkorttelialue.
	Asuinkorttelialue tai rivitalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
	Asuinpientalojen korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Sosiaali- ja terveydenhuoltoon palvelevien rakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Puistoalue.
	Leikkialue.
	Pallolualue.
	Pysäköimisalue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Muuntaja-alue
	3 m vahvistettavan kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	Rakennusraja, jonka väksten osoittamalle puolelle rakennukset on sijoitettava.

	Hyvyyttävän tonttijonon mukainen raja
	Ohjeellinen tontin raja.
11	Kaupunginosan numero.
POIT	Kaupunginosan nimi.
606	Korttelin numero.
KURKITE	Kadun tai puiston nimi.
1200	Arabialainen luku, joka osoittaa rakennusalueella rakennettavan enimmäiskerrosalan neliömetreinä.
IV	Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/20	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.
e=0,30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### Yleismääräykset:

Rakennuksen päädyn sijaitessa neljää (4) metriä lähempänä naapuritontin rajaa, tulee päätyikkunoiden alareunan korkeuden huoneen lattiasta olla vähintään 170 cm.

Jokaiselle tontille on järjestettävä autopaikkoja vähintään seuraavasti:  
Asuinhuoneistot: 1 autopaikka/asunto

Jokaiselle tontille on varattava leikki- ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen pinta-alasta.

Tontille on järjestettävä autopaikkoja  
1 autopaikka / 100 kerrosalaneliömetriä.



## ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA

### Kaavamerkinnät ja -määräykset

	Asuinkorttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Autopaikkojen korttelialue. Alue on varattu korttelin 610 tonttien 6 ja 7 autopaikkoja varten.
	Autopaikkojen korttelialue. Alue on varattu korttelin 536 tontin 9 ja korttelin 634 tontin 1 autopaikkoja varten.
	Energiahuollon alue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

11 Kaupungin- tai kunnanosan numero.

POIT Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

610 Korttelin numero.

JAAKONTIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

250 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/20 Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää rakennusalaan luettavaksi tilaksi.

e=0,20 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### Yleismääräykset:

..... Tonteille on varattava autopaikkoja seuraavasti:

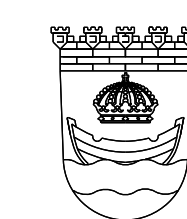
AK-korttelialueet 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup> ja vähintään 1 autopaikka / asunto  
AO-korttelialueet 2 autopaikka / asunto  
PL-korttelialueet 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>

AK-alueilla on varattava asukkaiden leikkiin ja muuhun ulko-oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen pinta-alasta.

Tontit on aidattava yleistä aluetta vasten ympäristöön soveltuvalla puu- tai kiviväineisellä aidalla tai pensasaidalla.

Kallion lakialueiden luonnontilaa tulee säilyttää, ellei pakottava syy muuta vaadi.

Alueella on laadittava sitova tonttijako.



# HAMINA

### 11. POITSILAN KAUPUNGINOSA

**ASEMAKAAVAN MUUTOS**  
Korttelissa 601, 606, 610, 612, 626 ja 634 ja osassa korttelista 539, 600 ja 606 puistoalueella (P ja VP), pallolualueella (UP), leikkialueella (UL), muuntaja-alueella (VM), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten laitosten alueella (ET), pysäköimisalueella (LP) sekä Kurkinten, Koppelinontien, Taisentien, Kurkinten ja Jaakonkien katualueilla.  
- Muodostuu uusi kortteli 638 ja kortteli 608 poistuu.

**ASEMAKAAVA**  
- Muodostuu lähivirkistysaluetta (VL)

Kaupunginosan rajan siirto

**TONTTIAJON MUUTOS**

- Kortteli 608 poistuu.

**TONTTIAJON MUUTOS JA TONTTIAJO**

- Korttelissa 539 (osa), 600 (osa), 601, 606 (osa), 610 ja 626.

**TONTTIAJO**

- Korttelissa 612 ja 638

### 12. RUISSALON KAUPUNGINOSA

**ASEMAKAAVA**  
- Muodostuu Vanhan Viipurintien katualueita.

Tilausnro	7.10.2013	Tekninen lautakunta	Vastausnro
Ohjeellinen	21.11. - 20.12.2013	Aluehallintoyksikkö	
Aluehallintoyksikkö		Kaupunginvaltuusto	
Yhteyshenkilö			
Ympäristövaltuuskunta 3.12.2013, ELY-keskus 4.12.2013, Rakennuslautakunta 17.12.2013, Kymenlaakson pelastuslaitos 7.1.2014, Lapsiperhepalvelut 7.1.2014.			

### HAMINAN KAUPUNGIN TEKNINEN TOIMI

Katuosoite: Puistokatu 2, 49400 Hamina Postiosoite: PL 70, 49401 Hamina	Puhelin (05) 74910 Fax (05) 749 2645	E-mail: eturimi.sukunimi@hamina.fi Kotisivut: www.hamina.fi
HAMINASSA 20.11.2013	Tekninen lautakunta	512
VESA POHJOLA KAUPUNGINARKKITEHTI	MILLA KOSKIVIRTA KAUVOTUSARKKITEHTI	Mittakaava 1:2000 Päiväys 512 MR / EL