

MUSSALON TEOLLISUUSALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0523

KAAVASELOSTUS, EHDOSTUSVAIHE



20. KAUPUNGINOSA MUSSALO

OSA KORTTELIA 8, OSA TONTTIA 11 SEKÄ MUUTA TEOLLISUUSALUETTA.

16.5.2024, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot
Kaava-alueen sijainti
Kaavan tarkoitus
Kaavaprosessin vaiheet
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3. SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö
Kaavamuutosalueen luonnonympäristö

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön
Kaavan vaikutukset ihmisiin ja muuhun yhdyskuntaan
Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute
Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaluonnokseen
Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaehdotukseen

9. NIMISTÖ

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

LIITTEET

1. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot

Mussalon teollisuusalueen kaavamuutos koskee kaupunginosaa 20. Mussalo, osa korttelia 8, osa tonttia 11 sekä muuta teollisuusaluetta. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, puh. 040 642 9010, jarkko.puro@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 13.12.2023.

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavaa muutetaan Mussalonsaarella satamaa ympäröivällä teollisuusalueella Jänskätien ja Rompintien risteyksen eteläpuolella. Vajaan 7,5 hehtaarin kaavamuutosalueen maanomistaja on Kotkan kaupunki.

Kaavan tarkoitus

Voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan mahdollistamaan teollisuusalueelle suunniteltuja kehityshankkeita. Kaavamuutoksella tarkastellaan teolliseen toimintaan suunnattujen alueiden muuttamista monipuolisemman käytön mahdollistavaksi kemianteollisuusalueeksi.

Kaavaprosessin vaiheet (arvio)

- 13.12.2023 Asemakaavamuutos vireille
- 13.12.2023 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
- 6.3. - 12.4.2024 Kaavaluonnos nähtävillä
- 28.5.2024 Kaavan käsittely kaupunkirakennelautakunnassa
- 5.6. - 19.7.2024 Kaavaehdotus nähtävillä
- syyskuu 2024 Kaavan käsittely kaupunginhallituksessa
- lokakuu 2024 Kaavan käsittely kaupunginvaltuustossa

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavamuutos on alkanut Kotkan kaupungin aloitteesta. HaminaKotkan satama on Suomen suurin yleissatama, josta on säännölliset yhteydet kaikkiin merkittäviin eurooppalaisiin satamiin ja sitä kautta maailmalle. Sataman laajin yksikkö Mussalo kuuluu Euroopan unionin määrittelemän TEN-T-ydinverkon satamiin ja sillä on suuri merkitys Kymenlaakson elinkeinoelämälle ja aluekehitykselle. Sataman toimintaa tukee ja täydentää sataman yhteydessä oleva monipuolinen teollisuusalue. Teollisuusalueella toimii useita yrityksiä ja alueena se on merkittävä työllistäjä Kotkassa. Kaavamuutosalue sijoittuu edellä mainitulle teollisuusalueelle.

Viimeisen vuosikymmenen aikana on perinteinen metsäteollisuus sekä sataman toimintaa tukeva perinteinen mekaaninen teollisuus korvaantunut suurelta osin vihreään siirtymään luokiteltavalla teollisuudenalalla. Erilaiset vihreän siirtymän teolliset hankkeet tuottavat mm. biomateriaaleja eri käyttötarkoituksiin, lannoitteita sekä uusiutuvia polttoaineita energiateollisuudelle ja liikenteelle.

Nyt käynnissä olevalla kaavamuutoksella pyritään muodostamaan teollisuustontti, joka mahdollistaa perinteisen teollisuuden lisäksi vihreän siirtymän teollisuudeksi luokiteltavan toiminnan. Moni vihreän siirtymän teollisuuslaitos vastaa nykyisen tulkinnan mukaan käyttötarkoitukseltaan paremmin kemianteollisuutta, kuin perinteistä teollisuutta. Tästä syystä käynnissä olevalla asemakaavamuutoksella tarkastellaan teolliseen toimintaan merkityn alueen muuttamista monipuolisemman käytön mahdollistavaksi kemianteollisuusalueeksi. Muutos olevaan tilanteeseen on suhteellisen vähäinen, koska Mussalon teollisuusalueella toimii käytännössä nykyisin jo useita kemianteollisuuden yrityksiä olevan asemakaavoituksen turvin. Kaavamuutoksella pyritään lähinnä vastaamaan tämän päivän tarpeeseen, selkeyttään olevaa toimintaympäristöä sekä mahdollistamaan monipuolisen toiminnan edellytyksiä myös tulevaisuudessa.

Käyttötarkoituksen lisäksi kaavamuutoksella tarkastellaan alueen liikenteen sekä alueella toimimisen olosuhteita sekä turvallisuutta.

3. SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan ihmisen muovaamaa tasaista varastointikenttää. Tällä hetkellä alueella on varastoituna pyöreää tukkipuuta. Joitakin vuosia sitten alue oli Kotkassa toimineen Nord Stream -kaasuputken pinnoitustehtaan varastointikenttänä. Alueella ei ole rakennuskulttuuriksi tunnistettavia kohteita tai tunnistettua arkeologista kulttuuriperintöä.

Kaavamuutosalueen luonnonympäristö

Alueella ei ole tunnistettavia luontoarvoja. Kulunut maanpinta on kuivaa ja pinnaltaan karkeaa sepelimurskettä. Varastointikentällä alati liikkuvien materiaalivirtojen vuoksi on alueen kasvillisuus vähäistä, satunnaista ja nopeasti kasvavaa. Kaavamuutosalueella pensasmaista kasvillisuutta on ainoastaan alueen pohjoisosassa Jänskäntien varrella. Kyseiselle alueelle ei kuitenkaan kaavamuutoksessa tulla esittämään uutta rakennetta tai muita muutoksia vyöhykkeellä olevien teknisten putkilinjojen vuoksi. Kaavamuutosalueella ei sijaitse Natura 2000 verkostoon kuuluvia alueita eikä muita luonnonsuojelualueita.

Kuvateksti: 2018 otetussa ilmakuvassa kaavamuutosalue toimii Nord Stream -kaasuputken pinnoitustehtaan varastointikenttänä.

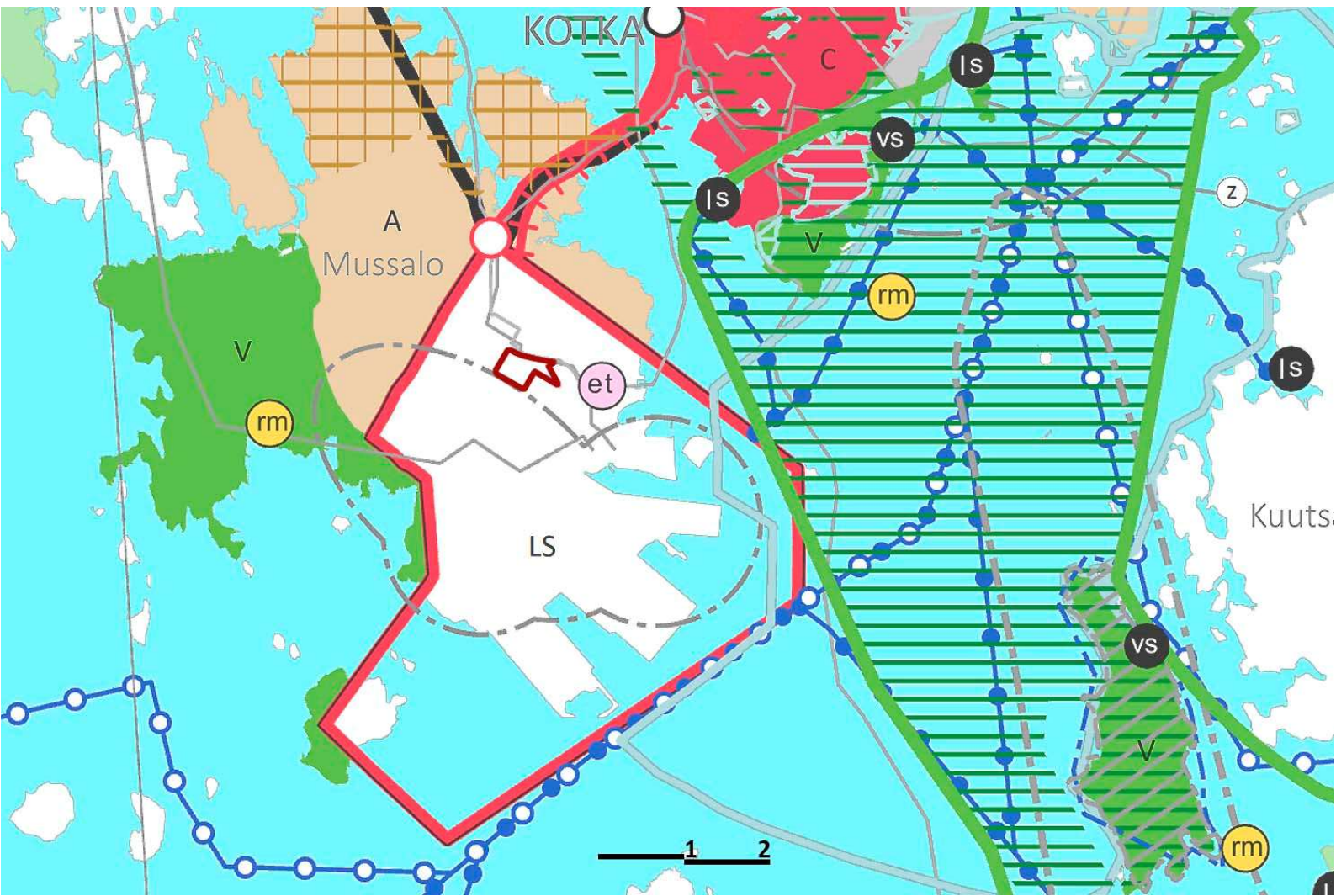


4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

Maakuntakaava 2040

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntakaava on lainvoimainen. Maakuntakaavassa Mussalon satama- ja teollisuusalue on merkitty kokonaisuudessaan satama-alueeksi (LS). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät satamien liikennealueet sekä yhteysalusliikenteen satamat. Liikennealueisiin sisältyy niiden pääkäyttötarkoitusta tukevaa varastointi-, tuotanto-, palvelu- ja hallintotoimintaa. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Satama-alueeseen kohdistuvan suunnitelmääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suoja-aluein. Mikäli alueella varastoidaan, käsitellään tai valmistetaan poltonesteitä tai muita vaarallisia aineita on alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa huomioitava aineista aiheutuvat ympäristöriskit. Ennen uusiin vesialueisiin kohdistuvia toimenpiteitä tulee selvittää alueiden vedenalaisten muinaisjäännösten inventoinnin tarve.

Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on merkitty Pernoonkoski-Mussalo pääsähkolinja (z) sekä Mussalon Seveso III -direktiivin mukaisen kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke (sev). Kaava-alueen tuntumassa sijaitsevat myös Mussalon jätevedenpuhdistamo merkinnällä (et), yhdyskuntateknisen huollon alue sekä Pyhtään kirkonkylän – Mussalon siirtoviemäri merkinnällä (jv). Sataman ja virkistysalueiden ohella Mussalonsaari on merkitty pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä kehitettäväksi ja tiivistettäväksi kaupunkialueeksi (akt). Koko maakuntaa koskevien yleismääräyksiin mukaan rannikolla ja saaristossa vallitseva tulvariski on huomioitava maankäytön suunnittelussa, mikäli maanpinta on +3,5 m (N2000) alapuolella. Samoin tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvittää edellytykset uusiutuvan energiaan käyttöön. Yleismääräyksissä mainittuja muinaisjäänneksiä ei alueella ole tunnistettu eikä alue kuulu Natura 2000 -verkostoon.

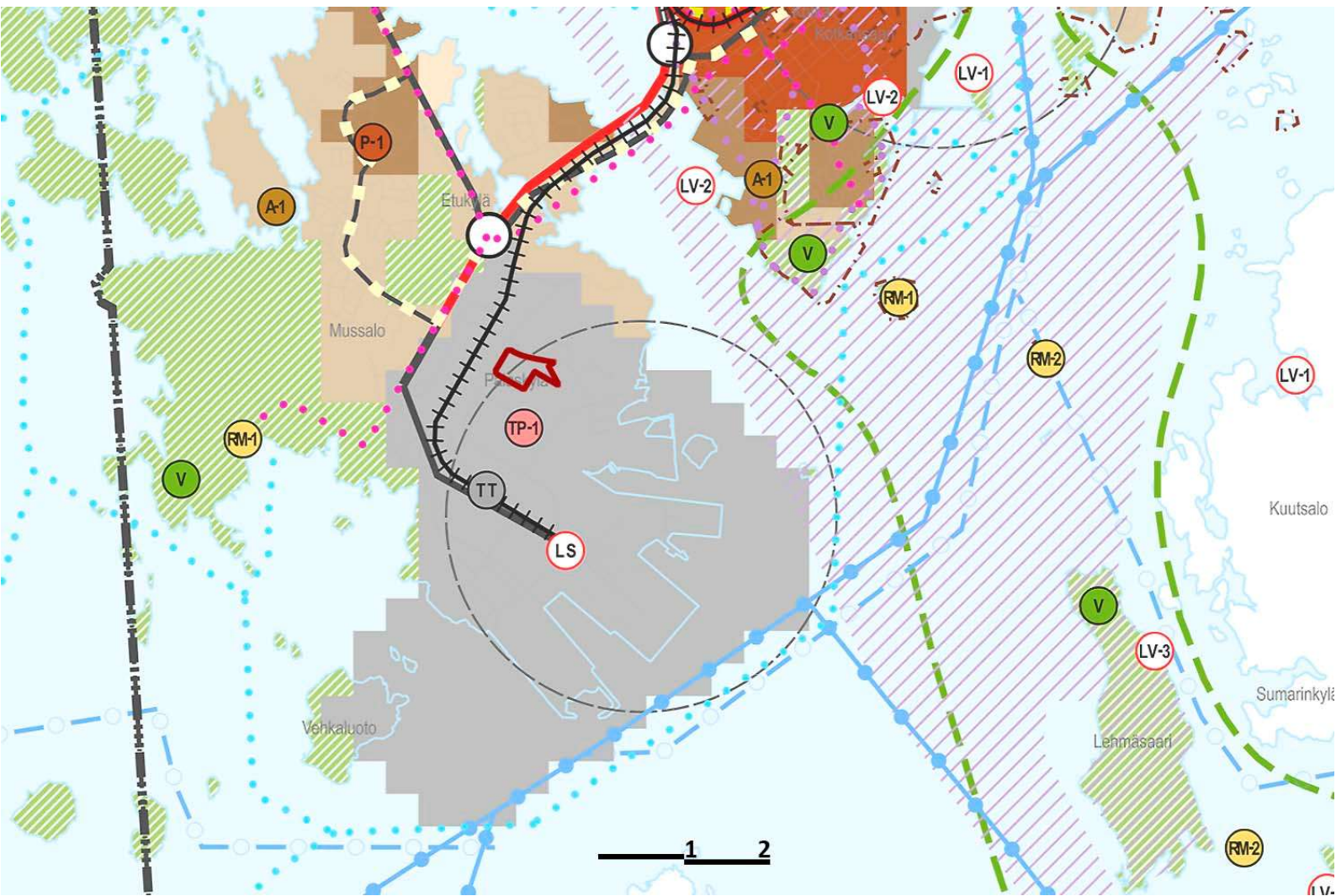
Kaavamuutosalueen koko ja muoto tarkentuvat työn edetessä. Kuvassa punaisella esitetty raja on vajaa 7,5 hehtaaria.



Kotka-Hamina seudun strateginen yleiskaava

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018. Mussalon satama on merkitty kaavassa aluevaarausmerkinnällä teollisuus-, logistiikka-, tilaa vaativien työpaikka- ja / tai satamatoimintojen alueeksi. Kyseisellä merkinnällä osoitetaan satama- ja laituri alueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitetut alueet. Satamatoiminta (LS) -merkinnän lisäksi alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-1) sekä ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT). Määräysten mukaan asemakaavoituksella määritellään alueella sallittavan haitan määrä sekä haittoja lieventävät toimenpiteet. Lähes koko alueen kattaa myös seveso-suojavyöhykemerkinä. Satama-alueita ympäröivät asuinalueet on merkitty pientalovaltaisiksi alueiksi. Mussalonsaaren läntisimmät osat on merkitty oikeusvaikutuksettomalla viher-, virkistys- ja retkeilyaluemerkinnällä.

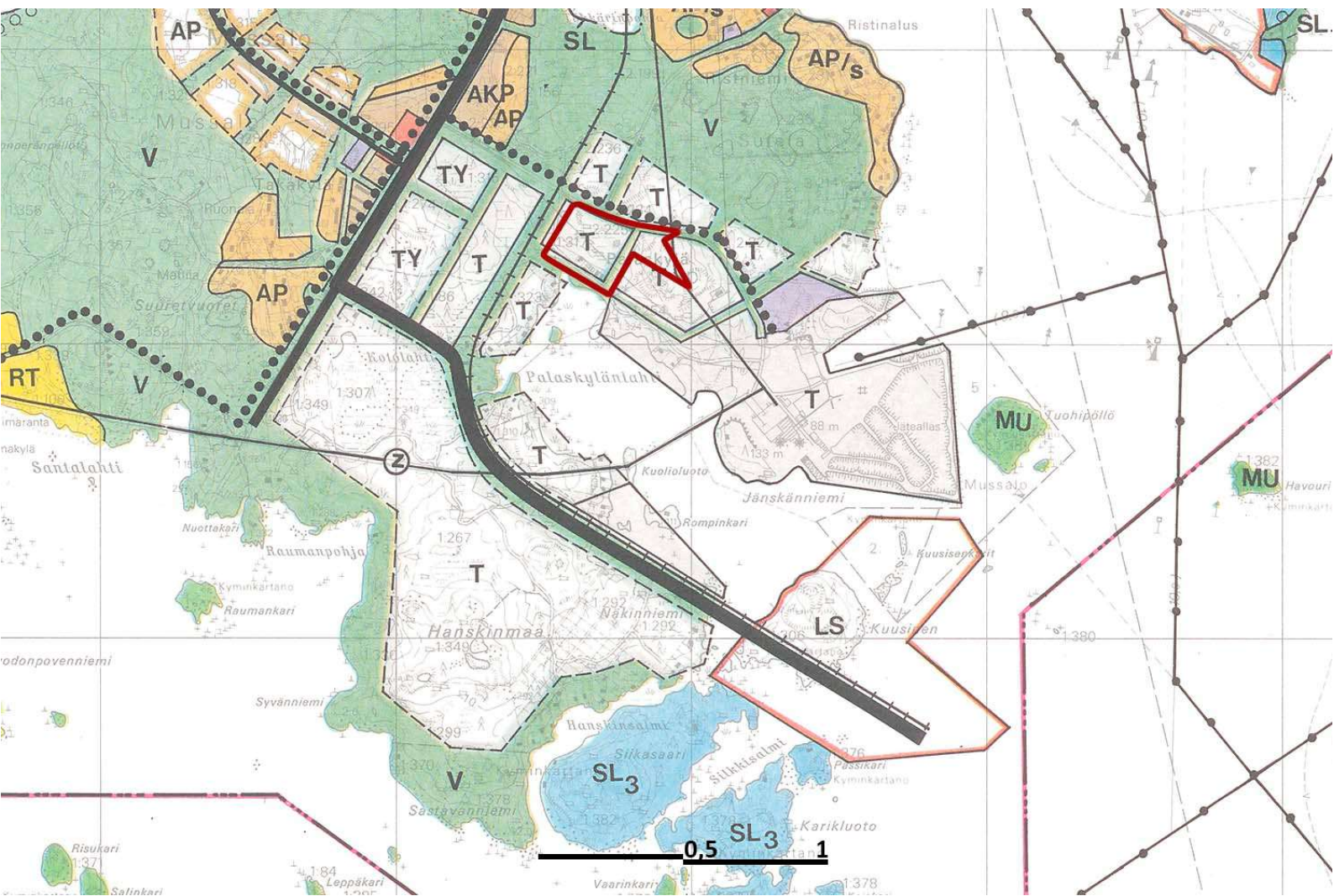
Ote Kotka-Hamina seudun strategisesta yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Kotkan yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1980-2000. Kaavamuutosalue on merkitty pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä virkistysalueeksi (V). Määräykset velvoittavat selvittämään toiminnasta aiheutuvat haitat sekä vaikutukset asutukselle. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle merkitty toteutumaton kulkuyhteys on merkitty seudulliseksi pääväyläksi. Vastaava yhteys on toteutunut kaavamuutosalueen pohjoispuolelle. Kaava-alueen tuntumaan on lisäksi merkitty johto tai linja (Z), rautatie sekä pohjoiselle rajalle kevyen liikenteen reitti. Mussalonsaaren eteläkärjessä kaavamuutosalueen ulkopuolella olevat maisemansuojelualueiksi (SL3) merkityt saaret, Kari-kluoto sekä Siikasaari sekä niitä ympäröivät vesialueet ovat jo viime vuositu-
hannella jääneet sataman täyttöjen alle. Kaava-alueen lähietäisyyteen on lisäksi merkitty telttailu- ja leirintäalue (RT) Santalahteen sekä pientalovaltaisia asuinalueita (AP) Takakylän ympäristöön.

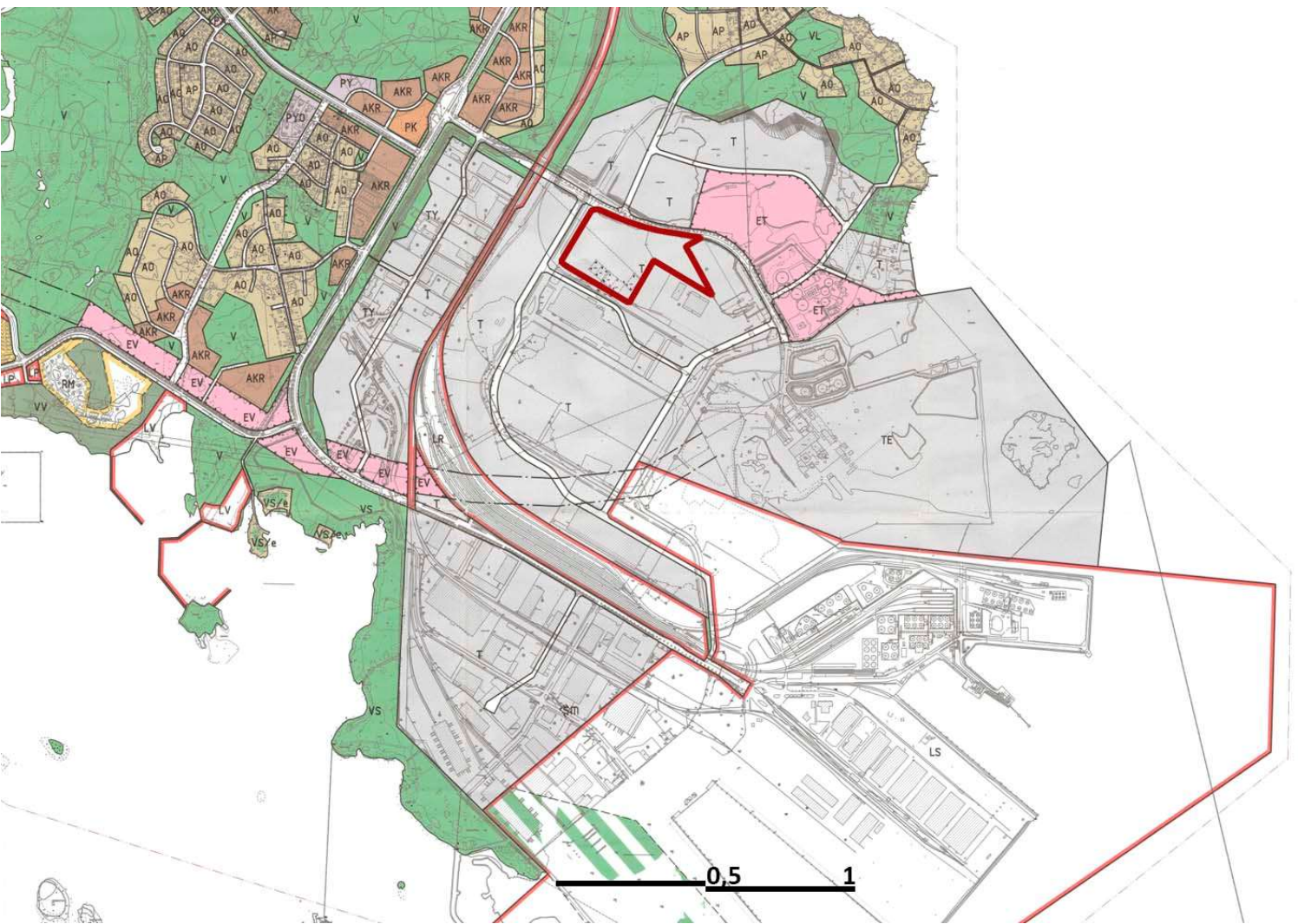
Ote Kotkan yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Mussalon osayleiskaava

Kotkan yleiskaavan lisäksi alueen suunnittelua ohjaa Mussalon oikeusvaikutuksen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.4.1992. Osayleiskaavassa kaavamuutosalue on merkitty teollisuusalueeksi (T). Teollisuusalueella on lisäksi tarkentava määräys, jonka mukaan alueelle voi sijoittaa teollisuustoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto-, varasto- ja terminaalitiloja. Lisäksi teollisuusalueesta on määrätty istutettavaksi vähintään 10%. Teollisuusaluetta palvelevat ajoyhteydet on merkitty osayleiskaavaan kokoojakaduiksi. Kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsee Mussalon ratapiha merkinnällä rautatieliikenteen alue (LR). Kotolahden alueelle osayleiskaavaan merkitty asuminen (AKR) sekä (AO) ovat jääneet toteutumatta ja alueet on myöhemmässä asemakaavoituksessa merkitty teollisuuden käyttöön. Lähin asemakaavoitettu asutus sijaitsee Merituulentien takana noin 650 metrin etäisyydellä. Merituulentien 2022 lainvoiman saaneissa asemakaavassa olevalle asuinalueelle on merkitty melusuojuksena meluvalli sekä meluita Merituulentieltä, ratapiha-alueelta sekä teollisuusalueelta kantautuvaa melua vastaan.

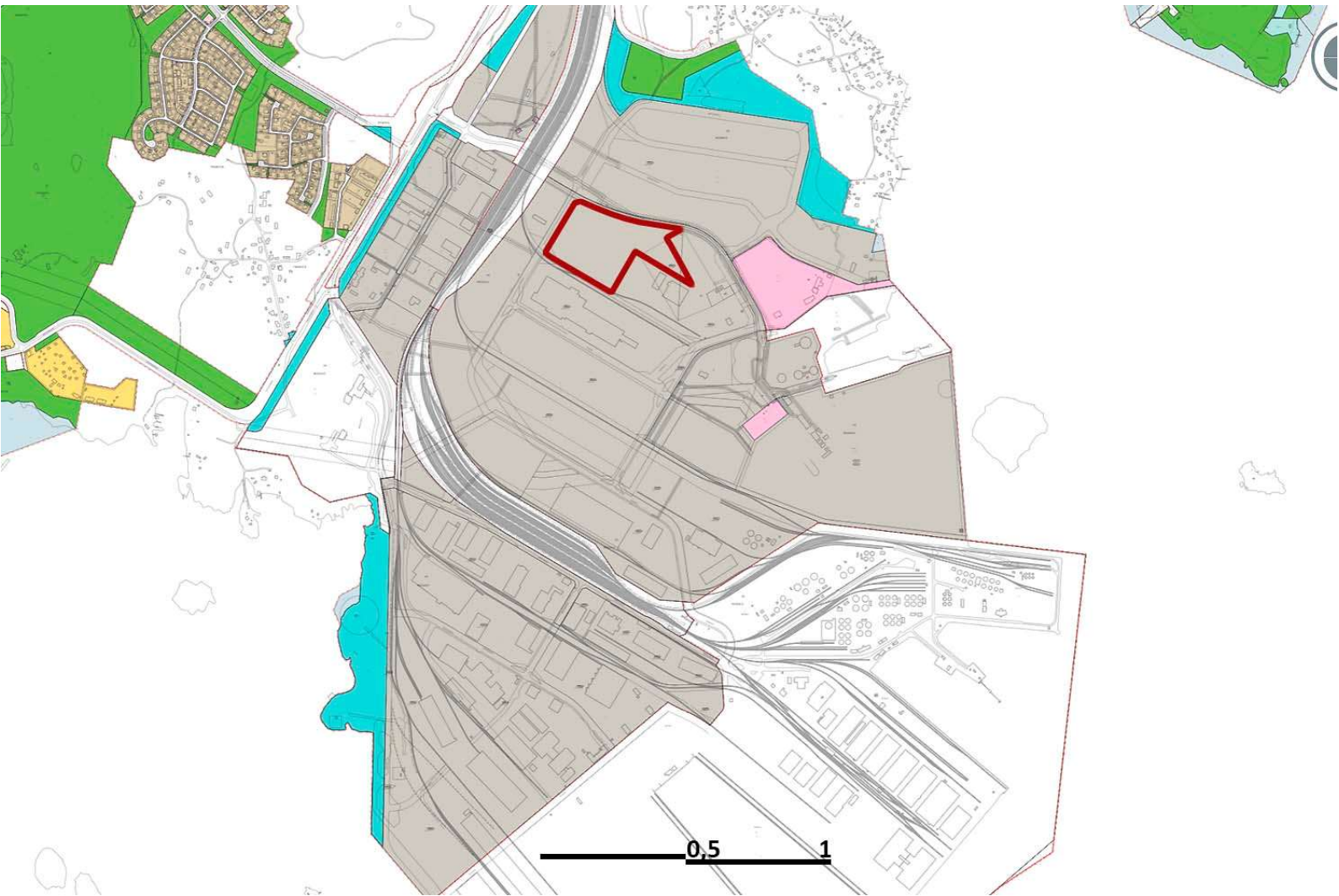
Ote Mussalon osayleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Asemakaava

Alueen ajantasainen asemakaava perustuu kahteen asemakaavaan vuosilta 2005 sekä 2007. Näissä asemakaavoissa nyt muuttuva alue on merkinnällä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T). Alueen rakentamisen tehokkuusluku on $e=1,00$. Rakentamista rajaa 10 metrin vähimmäisetäisyys naapuritontista sekä 90 metrin maksimikorkeus. Kaavamuutosalueen tuntumassa sijaitsee johtoa sekä maanalaista johtoa varten varatut alueen osat. Kaava-alueen tuntumassa olevat kulkuyhteydet on kaavaan merkitty ohjeellisina ajoyhteyksinä sekä ohjeellisin raidealueina (LRT). Kaavamuutosalueen ulkopuolella on ajantasaisessa kaavassa lähinnä teollisuusaluetta (T), kemianteollisuuden aluetta (Tkem), satama-aluetta (LS), raidealuetta (LR) sekä vaarallisten aineiden kuljetukseen soveltuvaa rautatieliikennealuetta (LR/vak). Kaavamuutosalue sijaitsee kokonaisuudessaan Kotolahden vaarallisten aineiden kuljetukseen ja varastointiin soveltuvan VAK-ratapiha-alueen onnettomuusriskialueella.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

Sellun varastokapasiteetin laajennushanke

Mussalon D-osassa sijaitsevan 2019 avatun Itämeren sellukeskuksen varastokapasiteettia on laajennettu merkittävästi. Samalla on lisätty D-osan laiturikapasiteettia.

Merituulentien parantaminen

Mussalon sataman maayhteydet eivät ole kehittyneet riittävästi sataman muun toiminnan rinnalla. HaminaKotka satama on osa Euroopan unionin määrittämää ydinsatamien verkostoa TEN-T ja tämä tekee Merituulentiestä valtakunnallisesti merkittävän yhteyden. Valtio on laatinut yleissuunnitelman Merituulentien parantamiseksi. Samalla on päivitetty asemakaavaa Merituulentien alueella. Yleissuunnitelmaa sekä asemakaavoitusta taustoitavat useat selvitykset. Alueella on selvitetty mm. melutilannetta, luonto- ja maisema-arvoja sekä muinaisjäännöksiä.

Kouvola–Kotka-rataosuuden parantaminen

Kouvola–Kotka/Hamina-rataosuus on merkittävä TEN-T-verkkoon kuuluva väylä. Kouvolan ja Juurikorven väli on Suomen vilkkain tavaraliikenteen rataosuus. Kouvola–Kotka-välillä on myös henkilöliikennettä. Hankekokoaisuus kattaa välin peruskorjauksen, akselipainon noston 25 tonniin, turvalaitteiden uusimisen, Kotolahden ratapihan raiteiston laajentamisen ja Hovinsaaren ratapihan muutostarpeet sekä Kouvola–Kotka-välin linjaosuuden välityskykyä parantavat toimenpiteet. Lähde: Väylävirasto

Kotolahden ratapihan laajentaminen

Sataman toiminnan edellytys on riittävän laajat sekä turvalliset raideyhteydet sekä ratapiha-alueet. Kotolahden ratapihaa on laajennettu osana Kouvola–Kotka/Hamina-rataosuuden parantamissuunnitelmaa. Ratapihaa on laajennettu viidellä raideparilla sekä huoltotiellä. Samalla Kotolahti varustetaan vastaamaan VAK-ratapiha-statuksen edellyttämiä turvajärjestelyjä. Kaavoituksella sekä maankäytön suunnittelulla on tärkeää varmistaa Kotolahden laajenemismahdollisuudet myös tulevaisuudessa. Kaavamuutosalue sijaitsee kokonaisuudessaan Kotolahden vaarallisten aineiden kuljetukseen ja varastointiin soveltuvan VAK-ratapiha-alueen onnettomuusriskialueella.

Selvitys Mussalon hiili-, tiili- ja tervamiiluista

2003 on Mussalon kotiseutuyhdistyksen toimesta laadittu selvitys Mussalon saarella olevista hiili- ja tiilimiiluista. Kymenlaakson museon toimesta on miilujen tilannetta arvioitu tarkemmin 2009 laaditun selvityksen perusteella. Merituulentien alueella selvitystä on päivitetty arkeologisen maastoinventoinnin avulla 2021, Mikroliitti Oy.

Tuulivoimalan rakentamisen vaikutukset Mussalon Hanskinmaalle

Selvityksessä on arvioitu tuulivoimalan rakentamisen vaikutuksia Mussalon Hanskinmaalle. Selvityksessä on arvioitu voimalan vaikutuksia luontoon, maisemaan sekä ympäröivään yhdyskuntaan, Lapin Vesitutkimus 2011

YVA, Mussalon sataman laajennus

Mussalon sataman laajennussuuntia ja mahdollisuuksia sekä näiden vaikutuksia ympäristöön on arvioitu ympäristövaikutusten arvioinnin, eli YVA-menettelyn kautta vuonna 2006, Insinööritoimisto Ecobio Oy. YVA-menettelyn yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joiden antamia tuloksia arvioinnissa hyödynnetään. Alueen ominaispiirteitä on selvitetty mm. seuraavien selvitysten avulla:

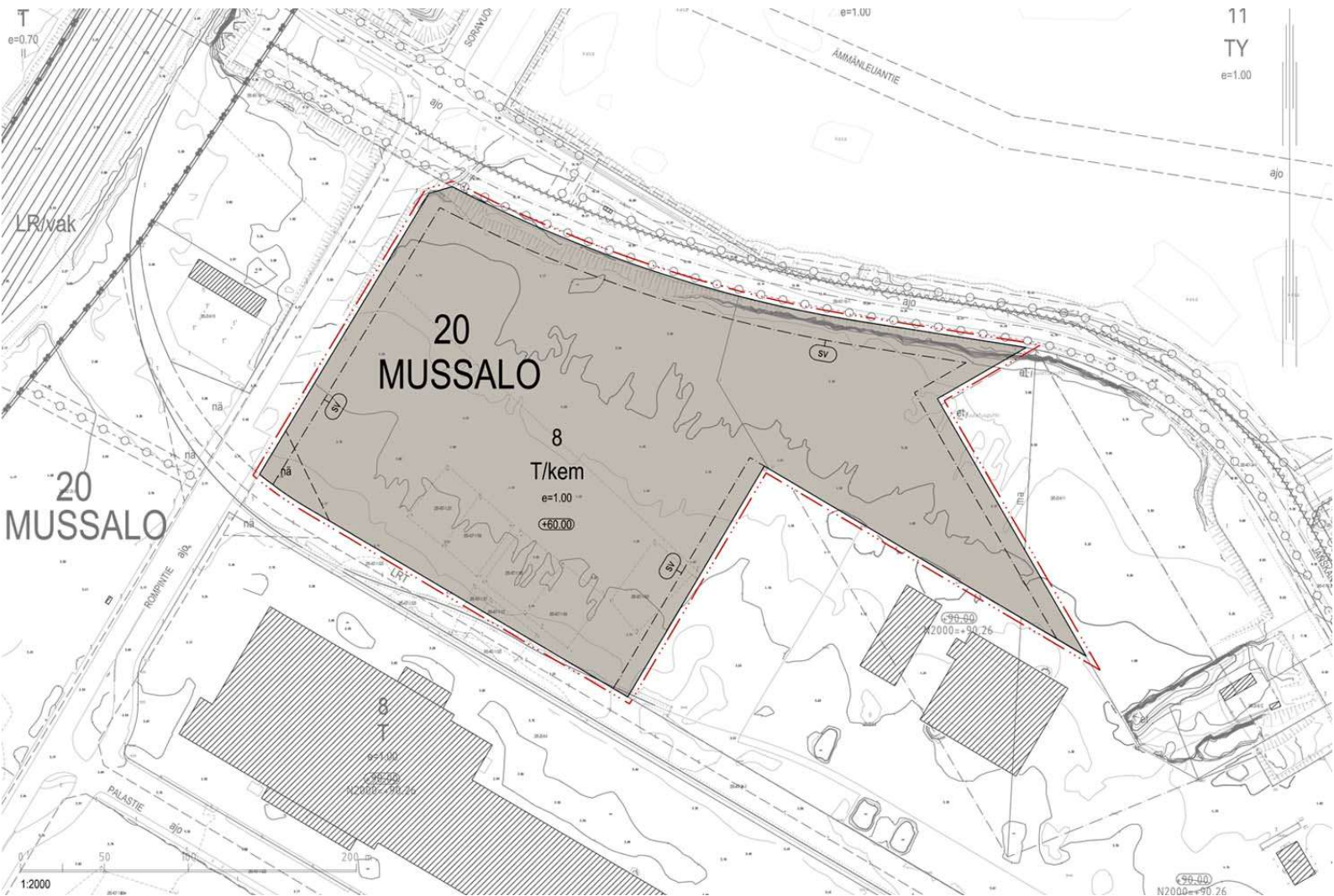
- Mussalon sataman luontoselvitys, Faunatica Oy 2005
- Täplälampikorentoselvitys, Kotkansiipi 2005
- Linnuston ja purtojuurisurviaiskoin esiintymisselvitys Mussalon sataman ympäristössä, Faunatica Oy 2006
- Pohjaeläintutkimus / Kalastotutkimus 2006
- Meluselvitys, Ecobio Oy 2006
- Mussalon sataman laajennusalueen muinaisjäännösinventointi, Museovirasto 2006
- Mussalon sataman laajennushankkeeseen liittyvät ympäristö- ja turvallisuusriskit, Kotkan Satama Oy 2006
- Mussalon sataman laajennuksen täydentävät sedimenttitutkimukset, Suomen IP-Tekniikka 2006
- Selvitys Mussalon sataman laajentamisvaihtoehtojen vaikutuksista merialueen virtauksiin, vedenvaihtoon ja laimenemisiin, YVA Oy 2006
- Asukaskysely 2006

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutos jatkaa Mussalon teollisuusalueella yleisesti käytettyä linjaa, jossa rakennusoikeutta sallitaan kiinteistöillä suhdeluvun perusteella $e=1,00$. Kaavoitettavalla kiinteistöllä rakennusoikeutta on näinollen noin 73330 k-m². Rakennettavaa alaa rajoittavat kiinteistöllä sekä sen tuntumassa olevat tekniset putki- ja kaapelilinjat. Rakentamista on lisäksi rajoitettu kiinteistön reuna-alueilla sekä kaava-alueen tuntumassa olevan varastoluolan läheisyydessä. Rakentamisen enimmäiskorkeusmääräys noudattelee viereisen Palaslahden kaavan määräystä. Kiinteistön käyttötarkoitus on muutettu teollisuus – ja varastorakennuksien korttelialueesta (T), alueeksi, jolle saa lisäksi sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Kaavaan on lisäksi merkitty yleismääräyksiä koskien hulevesien käsittelyä, alueen valaistuksen järjestämistä, toiminnan edellyttämän autopaikoituksen järjestämistä, tulvariskin hallintaa, pelastustoimen toimintaedellytyksiä alueella sekä lausuntopyyntövelvoitetta rakentamistoimien yhteydessä.

Ote asemakaavan muutosluonnoksesta.



7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia liiketoiminnan harjoittamiseen, ympäröivään meri- ja saaristomaisemaan, luonnonolosuhteisiin, toiminnan turvallisuuteen, toimivaan ja turvalliseen liikenneverkkoon sekä tekniseen huoltoon. Samalla arvioidaan kaavamuutosalueella sekä sen ympäristössä mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen.

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole käytännön vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamuutosalueella ei sijaitse rakennuksia, joten toteutuakseen kaava ei edellytä purkamistoimenpiteitä. Asemakaavan sallima rakentamien sijoittuu keskellä laajaa teollisuusaluetta ja lisäksi se noudattaa Mussalon teollisuusalueella jo vuosikymmeniä voimassa ollutta rakentamisen linjaa. Alueella ei myöskään ole tunnistettuja arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

Kaavan vaikutukset ihmisiin ja muuhun yhdyskuntaan

Kaavamuutoksen vaikutukset muuhun yhdyskuntaan ovat vähäisiä. Lähimmillään asutusta Mussalossa on Merituulentien takana yli 600 metrin etäisyydellä. Ristiniemessä lähimmillään olevat asutut rakennukset sijaitsevat kaavoitettujen työpaikka-alueiden sekä korkean kallion ja maavallin takana, nekin yli 600 metrin etäisyydellä. Melun, valosaasteen sekä pienhiukkasten aiheuttama haitta Mussalon asutukselle ei toiminnan muuttuessa odotusten mukaan lisäänty. Myös liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä, koska myöskään liikennemäärien ei odoteta kasvavan. Nykyisin logistisena varastointikenttänä olevan alueen aiheuttama liikenne on arvion mukaan merkittävämpää, kuin alueen mahdollisen tulevaisuuden käytön aiheuttama liikenne.

Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön tai maisemaan. Syntyvä kiinteistö on käytännössä keskellä laajaa teollisuusaluetta oleva sepelipintainen kenttä, jossa ei ole tunnistettavia luontoarvoja tai luontoarvoja suojaavia rajauksia mm. luonnonsuojelu- tai Natura-alueita. Kaavamuutosalueen pohjoisimmassa osassa Jämskäntienvarrella on alueen ainoat pensasmaiset kasvit. Kyseisellä vyöhykkeellä sijaitsevat kuitenkin myös merkittävät tekniset putkilinjat, joten alueelle ei esitetä rakentamista eikä muitakaan muutoksia. Olevien teknisten linjojen vuoksi alueella kasvavan kasvillisuuden määrä myös rajoitetaan säännöllisesti.

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internet-sivuilla www.kotka.fi/asemakaavat. Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavan valmistelija on ollut yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavan sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutosalueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja kiinteistöissä toimivat yritykset, yhdistykset ja organisaatiot eli kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, henkilökuljetusyksikkö, varhaiskasvatus-, opetus-, liikunta-, kulttuuri-, puisto-, sekä nuorisotoimi. Lisäksi osallisia ovat HaminaKotka Satama Oy, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Väylävirasto, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Tukes sekä Kymenlaakson museo. Osallisia ovat edellisten lisäksi Kymenlaakson Jäte Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy sekä muut alueella toimivat energia- ja verkkoyhtiöt.

Osallisiksi Kotkan kaavoitushankkeissa ovat ilmoittautuneet myös yhdistykset; Meri-Kymen Luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry sekä Kotka-seura ry.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut nähtävänä 13.12.2023 – 19.1.2024. Palautteena saatiin 8 mielipidettä. Kaavamuutoksen lähtökohtia puoltavia tai vähäisesti täydentäviä mielipiteitä saatiin Kymenlaakson sähköverkko Oy:ltä, Fingrid Oyj:ltä, Kymenlaakson pelastuslaitokselta sekä Kymenlaakson museolta. Seuraavassa muiden lausuntojen ja mielipiteiden pääkohtia:

- **Gasgrid Oy** muistuttaa lausunnossaan kaavamuutosalueen pohjoisrajan tuntumassa kulkevasta teknisestä putkilinjasta. Gasgrid kehottaa huomioimaan putken mahdollisesti aiheuttamat rajaavat vaikutukset kaavamuutosalueen maankäyttöä arvioitaessa.
- **Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes** muistuttaa lausunnossaan kaavamuutosalueeseen rajoittuvasta kallioon louhitusta varastoluolasta. Varastoluolan päällä olevan kallion kantavuus on Tukesin mukaan varmistettava, mikäli luolan läheisyyteen sijoitetaan merkittävää maanpäällistä kuormaa tai rasitusta aiheuttavaa toimintaa. Tukes kehottaa huomioimaan myös kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsevat tekniset putkilinjat.
- **Kymen Vesi Oy** pyytää lausunnossaan huomioimaan kaavamuutosalueen tuntumassa kulkevan hulevesiputken tarvitseman 6 metrin suoja-alueen. Lisäksi lausunnossa kehoitetaan huomiomaan kaavamuutosalueella syntyvien hulevesien asianmukaisen käsittely. Kymen Vesi muistuttaa myös, että heillä ei ole satama-alueella käynnissä lähivuosille sijoituvia vesihuollon saneeraushankkeita.
- **Kaakkois-Suomen ELY-keskus** toteaa lausunnossaan, että asemakaavamuutoksen tavoitteet ovat ohjaavan kaavoituksen mukaisia. ELY-keskus kehottaa kuitenkin huomioimaan kaavamuutosalueen läheisyydessä kulkevan Pernoonkoski-Mussalo pääsähkölínjan sekä Mussalon Seveso III -direktiivin mukaisen kemikaalilaitoksen konsultointivöhykkeen. ELY-keskus kehottaa myös arvioimaan kaavaselistuksessa Jämskántien ympäristöön kohdistuvan luontoselvityksen tarvetta.

Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaluonnokseen

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 6.3.2024 - 12.4.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin palautteena 12 lausuntoa. Kaavaa puoltavia tai kaavaratkaisuja vähäisesti täydentäviä teknisiä huomioita antoivat mm. Telia Company, Fingrid Oyj, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kymenlaakson museo, Kaakkois-Suomen ELY-keskus sekä HaminaKotka Satama Oy. Seuraavassa pääkohtia asemakaavaluonnoksesta saadusta muusta palautteesta:

- **Kymen Vesi Oy** muistuttaa lausunnossaan, ettei hulevesiä saa ohjata jätevesiviemäriin.

Vaikutukset kaavaan: Lausunnon pohjalta on hulevesiä koskevaa asemakaavamääräystä tarkennettu Kymen Vesi Oy:n esittämällä maininnalla.

- **Elisa Oyj** muistuttaa lausunnossaan alueella olevista Elisa Oyj:n teleputkituksista sekä tietoliikennekaapeleista. Lausunnon mukaan alueella toimijoiden on tiedostettava olevat kaapelilinjat ja huolehdittava niiden osalta riittävästä suojauksesta.
- **Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES** viittaa lausunnossaan OAS-vaiheen lausuntoon, jossa kehoitettiin ottamaan huomioon kaavamuutosalueen läheisyydessä oleva varastoluola sekä sen päällä olevan kalliokerroksen kantavuus.

Vaikutukset kaavaan: Elisa Oyj:n lausunnon sekä Tukesin OAS-lausunnon pohjalta jo kaavaluonnokseen merkittiin alueella olevan tekniikan sekä varastoluolan lähituntumaan suojavyöhyke. Lisämääräyksenä on annettu kieltö kaivaa, rakentaa tai varastoida merkittävää kuormaa suojavyöhykkeelle ilman maanomistajan lupaa. Kaavaan ei erikseen ole määritelty suojavyöhykkeen sisällä olevia teknisiä putki- tai kaapelilinjoja tai niiden ominaisuuksia.

- **Gasgrid Finland Oy** huomauttaa lausunnossaan kaavamuutosalueen pohjoispuolella olevasta maakaasun siirtoputkesta. Lausunnon mukaan putken vaatimat suojaetäisyydet määritellään toiminnan mukaan ryhmiin A ja B. Ryhmään A kuuluu mm. vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos. Tällöin suojaetäisyys putkesta tulee olla 16 metriä. Lisäksi Gasgrid muistuttaa useista muista

kaasuputken läheisyyden aikaan saamista rajaavista sekä huomioitavaista seikoista mm. muun maanalaisen tekniikan vaikutuksista sekä maanrakennustöiden aiheuttamasta tärinän raja-arvoista.

Vaikutukset kaavaan: Gasgrid Finland Oy:n lausunnon pohjalta levennettiin kaavaan Jämskätien varrelle merkittyä suojavyöhykettä siten, että 16 metrin suojaetäisyys täyttyy. Määräyksiä täydennettiin lisäksi maininnalla velvollisuudesta huomioida kaavamuutosalueella tärinän heilahdusnopeuden raja-arvot esim. maanrakennustöiden yhteydessä.

- **Väylävirasto** huomauttaa launnossaan kaavamuutosalueen sijaitsevan kokonaisuudessaan Kotolahden VAK-ratapihan onnettomuusriskialueella. Kotolahden ratapiha on kaavoitettu ja varusteltu vaarallisten aineiden kuljetukseen ja varastointiin soveltuvaksi VAK-ratapihaksi Merituulentien kaavan yhteydessä 2021. Väylävirasto kehottaa huomioimaan VAK-ratapihan aiheuttaman riskin kaavamääräyksissä sekä kaavaselostuksessa.

Vaikutukset kaavaan: Väyläviraston lausunnon pohjalta kaavamääräyksiin merkittyä rakentamiseen liittyvää kuulemisvelvoitetta laajennettiin. Kaavan yleismääräykseen on kirjattu seuraava määräys: ***Koko kaava-alue on vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialuetta. Alueelle rakennettaessa on pyydettävä lausunto pelastusviranomaiselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta, Väylävirastolta sekä Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta. Uudet rakennukset on tarvittaessa varustettava kaasuntunnistimilla varustetulla automaattisesti sulkeutuvalla ilmanvaihdolla.*** Lisäksi VAK-ratapihan vaikutukset on huomioitu kaavaselostuksessa.

Muita vaikutuksia: Edellisten lisäksi on esiin tullut tarve lisätä Rompintien varrelle tilavaraus mahdollista tulevaisuudessa toteutettavaa voimalinjaa varten. Kaavakarttaan lisättiin suojavyöhyke -merkintä kyseiselle alueelle luonnosvaiheen jälkeen.

Asemakaavaan, asemakaavamääräyksiin sekä kaavaselostukseen luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset ovat kokonaisuutena vähäisiä ja teknisluonteisia, eikä kaavaluonnosta katsottu tarpeelliseksi asettaa uudelleen nähtäville.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaava- ehdotukseen

Xxx

9. NIMISTÖ

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki vastaa asemakaavan toteutuksesta sekä kiinteistön muodostukseen liittyvistä toimenpiteistä. Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen maan sekä asemakaavoihin merkityt kulkuyhteydet. Kaupunki vastaa kuntateknisistä vedoista sekä kulkuyhteyksien järjestämisestä kiinteistön rajalle saakka. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa lähtökohtaisesti rakentamistoimenpiteistä sekä teknisistä toimenpiteistä kiinteistörajojen sisäpuolella.

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
p. 040 642 9010, e-mail. jarkko.puro@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

Mikäli haluat asioida kaavoituksessa paikan päällä, sovi tapaamisesta etukäteen kaavoituksen henkilökunnan kanssa.

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti

Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: kirjaamo@kotka.fi

tai postitse: **Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.**

Kirjaamon käyntiosoite on: **Kustaankatu 2, 48100 Kotka.**

Palautteessa tulee olla merkintä: "0523 Mussalon teollisuusalue, Ehdotus"

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 285 Kotka Täyttämispvm 29.02.2024
Kaavan nimi 0523 Mussalon teollisuusalue
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 13.12.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 285_0523
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 7,3333 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 7,3333

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,3333	100,0	73333	1,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	7,3333	100,0	73333	1,00	0,0000	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,3333	100,0	73333	1,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	7,3333	100,0	73333	1,00	0,0000	0
T					-7,3333	-73333
T/kem	7,3333	100,0	73333	1,00	7,3333	73333
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MUSSALON TEOLLISUUSALUE

OAS

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0523

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



20. KAUPUNGINOSA MUSSALO

OSA KORTTELIA 8, OSA TONTTIA 11 SEKÄ MUUTA TEOLLISUUSALUETTA.

16.5.2024, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavaa muutetaan Mussalonsaarella satamaa ympäröivällä teollisuusalueella. Kaavamuutos koskee kaupunginosaa 20. Mussalo, osa korttelia 8, osa tonttia 11 sekä muuta teollisuusaluetta. Vajaan 7,5 hehtaarin kaavamuutosalueen maanomistaja on Kotkan kaupunki.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavamuutos on alkanut Kotkan kaupungin aloitteesta. HaminaKotkan satama on Suomen suurin yleissatama, josta on säännölliset yhteydet kaikkiin merkittäviin eurooppalaisiin satamiin ja sitä kautta maailmalle. Sataman laajin yksikkö Mussalo kuuluu Euroopan unionin määrittelemän TEN-T-ydinverkon satamiin ja sillä on suuri merkitys Kymenlaakson elinkeinoelämälle ja aluekehitykselle. Sataman toimintaa tukee ja täydentää sataman yhteydessä oleva monipuolinen teollisuusalue. Teollisuusalueella toimii useita yrityksiä ja alueena se on merkittävä työllistäjä Kotkassa. Kaavamuutosalue sijoittuu edellä mainitulle teollisuusalueelle.

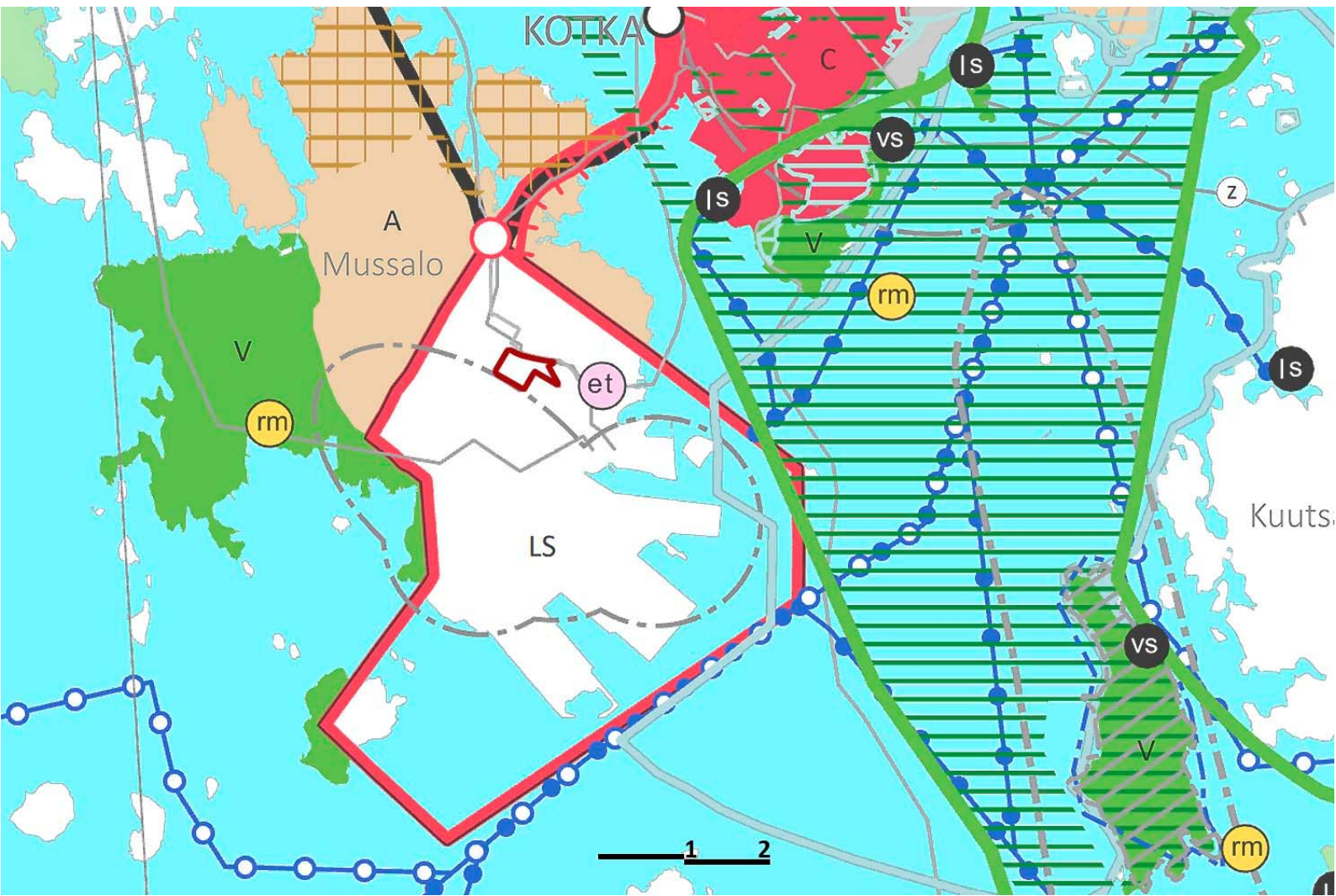
Voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan mahdollistamaan teollisuusalueelle suunniteltuja kehityshankkeita. Kaavamuutoksella tarkastellaan teolliseen toimintaan suunnatun alueen muuttamista monipuolisemman käytön mahdollistavaksi kemianteollisuusalueeksi. Muutos olevaan tilanteeseen on suhteellisen vähäinen, koska Mussalon teollisuusalueella toimii käytännössä jo nykyisin useita kemianteollisuuden yrityksiä olevan asemakaavoituksen turvin. Kaavamuutoksella pyritään lähinnä selkeytetään olevaa toimintaympäristöä sekä mahdollistamaan ja kehittämään monipuolisen toiminnan edellytyksiä myös tulevaisuudessa. Käyttötarkoituksen lisäksi kaavamuutoksella tullaan tarkastelemaan alueen liikenteen sekä alueella toimimisen olosuhteita sekä turvallisuutta.

3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA 2040

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntakaava on lainvoimainen. Maakuntakaavassa Mussalon satama- ja teollisuusalue on merkitty kokonaisuudessaan satama-alueeksi (LS). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät satamien liikennealueet sekä yhteysalusliikenteen satamat. Liikennealueisiin sisältyy niiden pääkäyttötarkoitusta tukevaa varastointi-, tuotanto-, palvelu- ja hallintotoimintaa. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Satama-alueeseen kohdistuvan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suoja-aluein. Mikäli alueella varastoidaan, käsitellään tai valmistetaan poltonesteitä tai muita vaarallisia aineita on alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa huomioitava aineista aiheutuvat ympäristöriskit. Ennen uusiin vesialueisiin kohdistuvia toimenpiteitä tulee selvittää alueiden vedenalaisten muinaisjäännösten inventoinnin tarve.

Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on merkitty Pernoonkoski-Mussalo pääsähkolinja (z) sekä Mussalon Seveso III -direktiivin mukaisen kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke (sev). Kaava-alueen tuntumassa sijaitsevat myös Mussalon jätevedenpuhdistamo merkinnällä (et), yhdyskuntateknisen huollon alue sekä Pyhtään kirkonkylän – Mussalon siirtoviemäri merkinnällä (jv). Sataman ja virkistysalueiden ohella Mussalonsaari on merkitty pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä kehitettäväksi ja tiivistettäväksi kaupunkialueeksi (akt). Koko maakuntaa koskevien yleismääräyksien mukaan rannikolla ja saaristossa vallitseva tulvariski on huomioitava maankäytön suunnittelussa, mikäli maanpinta on +3,5 m (N2000) alapuolella. Samoin tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvittää edellytykset uusiutuvan energiaan käyttöön. Yleismääräyksissä mainittuja muinaisjäänköksiä ei alueella ole tunnistettu eikä alue kuulu Natura 2000 -verkostoon.

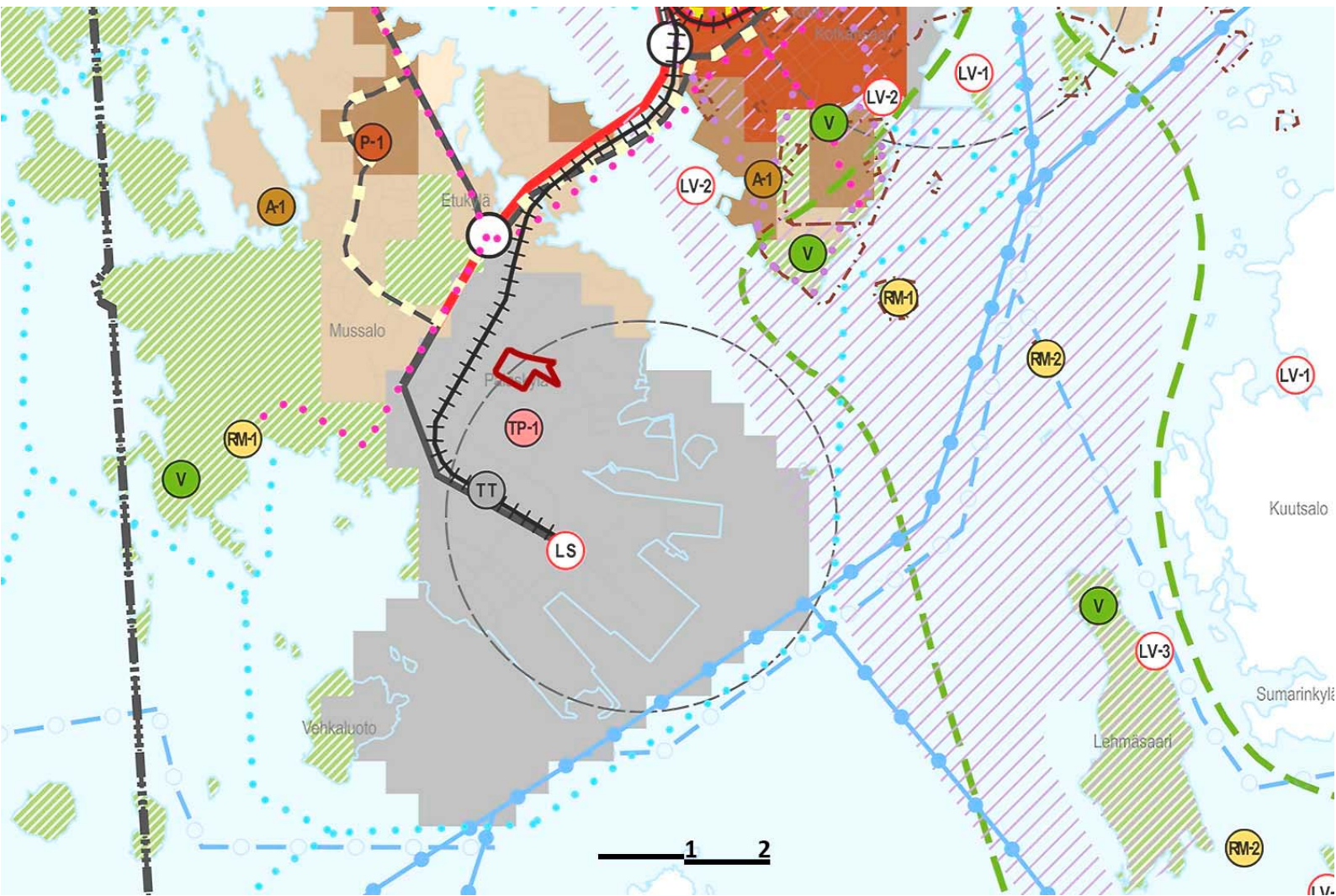
Kaavamuutosalueen koko ja muoto tarkentuvat työn edetessä. Kuvassa punaisella esitetty raja on vajaa 7,5 hehtaaria.



KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018. Mussalon satama on merkitty kaavassa aluevaarausmerkinnällä teollisuus-, logistiikka-, tilaa vaativien työpaikka- ja / tai satamatoimintojen alueeksi. Kyseisellä merkinnällä osoitetaan satama- ja laituri alueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitetut alueet. Satamatoiminta (LS) -merkinnän lisäksi alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-1) sekä ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT). Määräysten mukaan asemakaavoituksella määritellään alueella sallittavan haitan määrä sekä haittoja lieventävät toimenpiteet. Lähes koko alueen kattaa myös seveso-suojavyöhykemerkintä. Satama-alueita ympäröivät asuinalueet on merkitty pientalovaltaisiksi alueiksi. Mussalonsaaren läntisimmät osat on merkitty oikeusvaikutuksettomalla viher-, virkistys- ja retkeilyaluemerkinnällä.

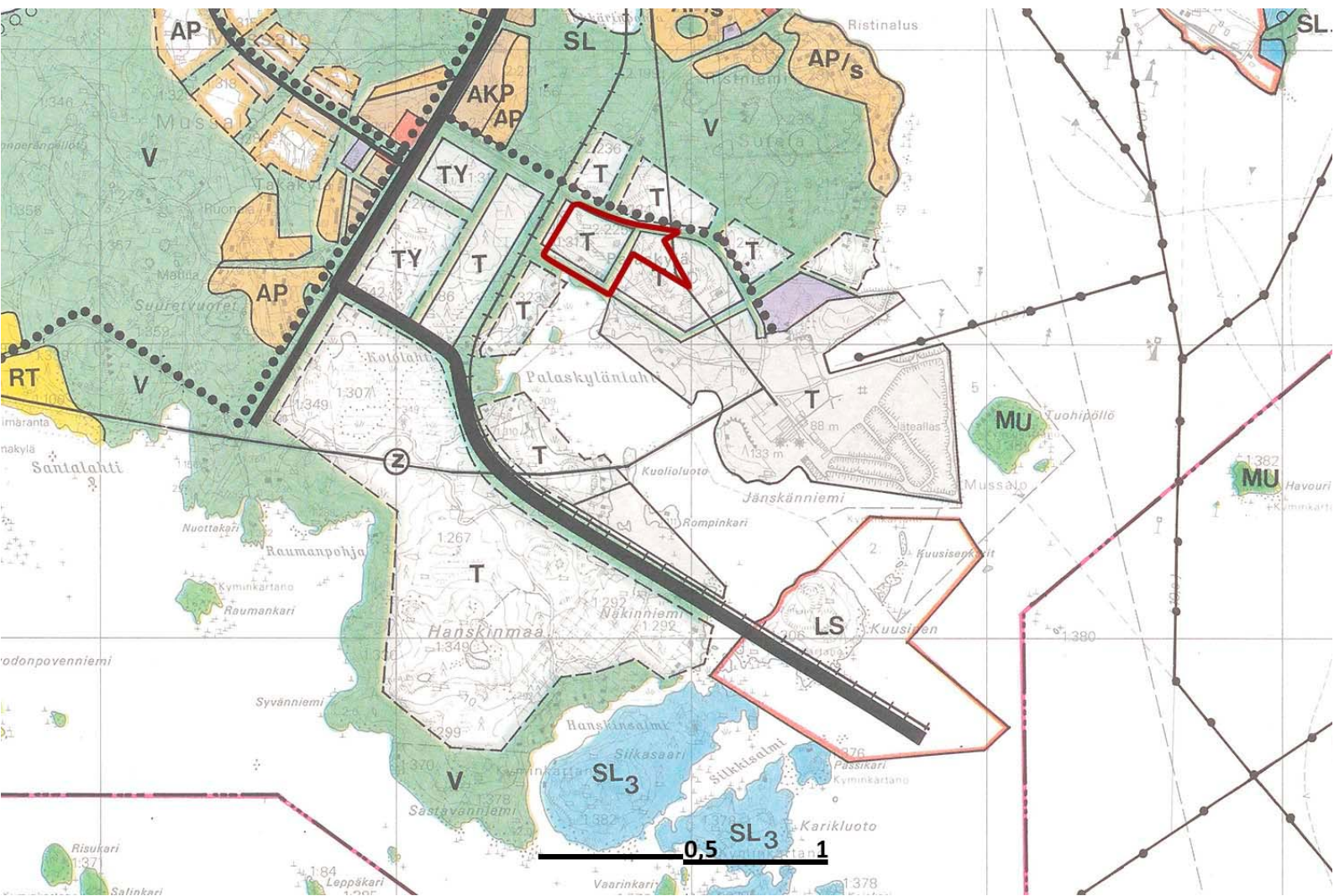
Ote Kotka-Hamina seudun strategisesta yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



KOTKAN YLEISKAAVA

Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1980-2000. Kaavamuutosalue on merkitty pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä virkistysalueeksi (V). Määräykset velvoittavat selvittämään toiminnasta aiheutuvat haitat sekä vaikutukset asutukselle. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle merkitty toteutumaton kulkuyhteys on merkitty seudulliseksi pääväyläksi. Vastaava yhteys on toteutettu Kaavamuutosalueen pohjoispuolelle. Kaava-alueen tuntumaan on lisäksi merkitty johto tai linja (Z), rautatie sekä pohjoiselle rajalle kevyen liikenteen reitti. Mussalonsaaren eteläkärjessä kaavamuutosalueen ulkopuolella olevat maisemansuojelualueiksi (SL3) merkityt saaret, Kari-kluoto sekä Siikasaari sekä niitä ympäröivät vesialueet ovat jo viime vuositu-
hannella jääneet sataman täyttöjen alle. Kaava-alueen lähietäisyyteen on lisäksi merkitty telttailu- ja leirintäalue (RT) Santalahteen sekä pientalovaltaisia asuinalueita (AP) Takakylän ympäristöön.

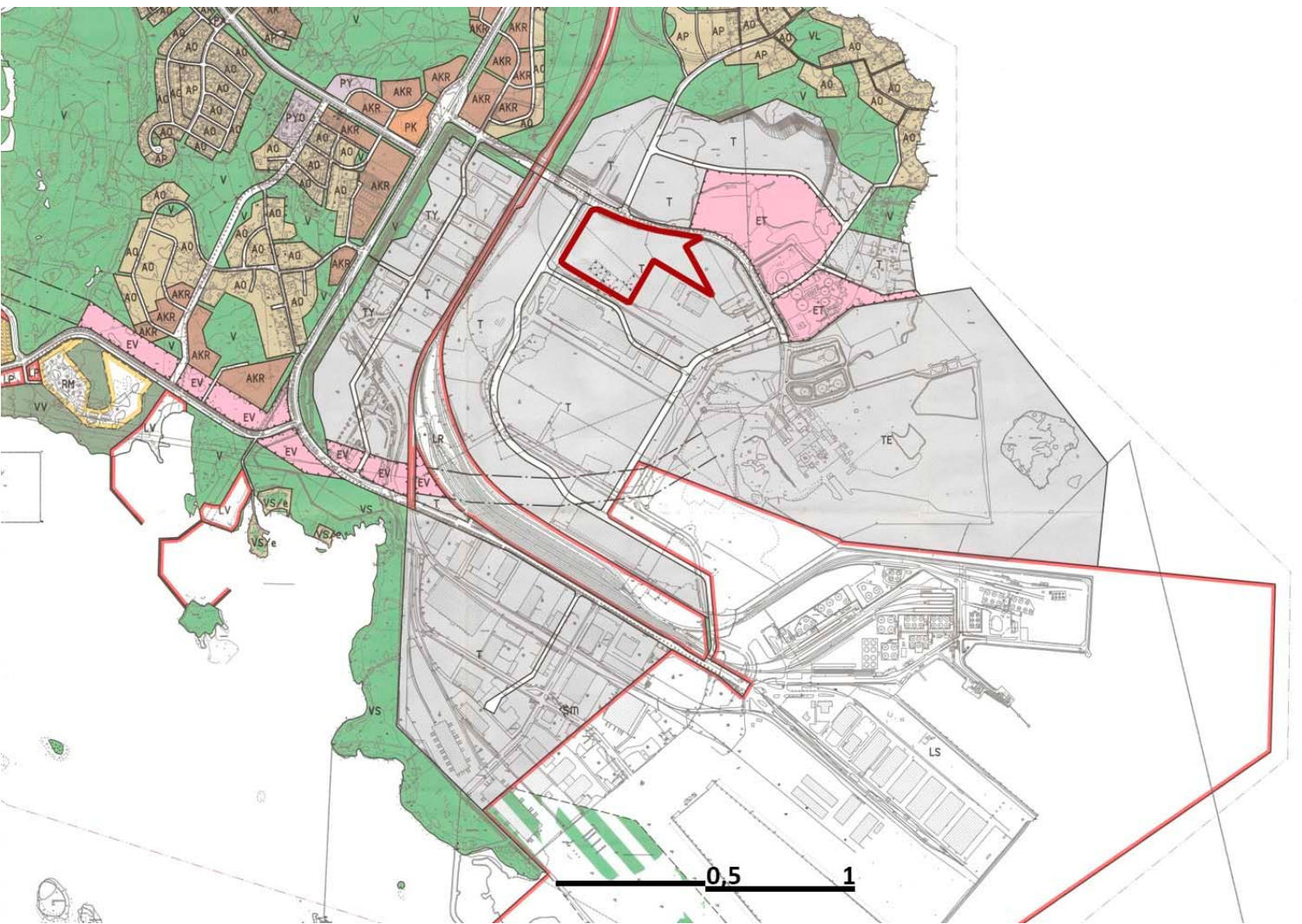
Ote Kotkan yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



MUSSALON OSAYLEISKAAVA

Kotkan yleiskaavan lisäksi alueen suunnittelua ohjaa Mussalon oikeusvaikutuksen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.4.1992. Osayleiskaavassa kaavamuutosalue on merkitty teollisuusalueeksi (T). Teollisuusalueella on lisäksi tarkentava määräys, jonka mukaan alueelle voi sijoittaa teollisuustoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto-, varasto- ja terminaalitiloja. Lisäksi teollisuusalueesta on määrätty istutettavaksi vähintään 10%. Teollisuusaluetta palvelevat ajoyhteydet on merkitty osayleiskaavaan kokoojakaduiksi. Kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsee Mussalon ratapiha merkinnällä rautatieliikenteen alue (LR). Kotolahden alueelle osayleiskaavaan merkitty asuminen (AKR) sekä (AO) ovat jääneet toteutumatta ja alueet on myöhemmässä asemakaavoituksessa merkitty teollisuuden käyttöön. Lähin asemakaavoitettu asutus sijaitsee Merituulentien takana noin 650 metrin etäisyydellä. Merituulentien 2022 lainvoiman saaneissa asemakaavassa olevalle asuinalueelle on merkitty melusuojuksena meluvalli sekä meluita Merituulentieltä, ratapiha-alueelta sekä teollisuusalueelta kantautuvaa melua vastaan.

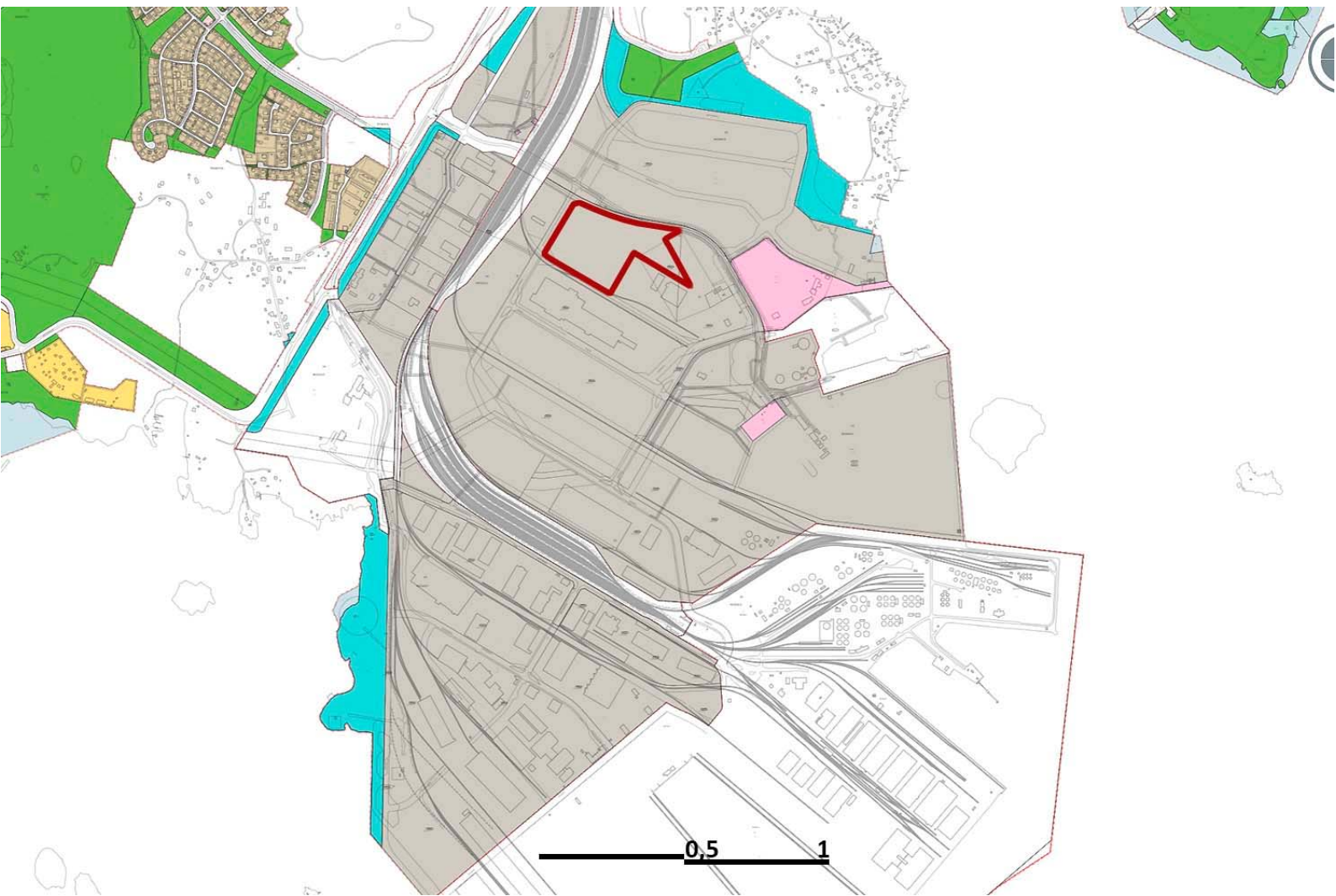
Ote Mussalon osayleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



ASEMAKAAVA

Alueen ajantasainen asemakaava perustuu kahteen asemakaavaan vuosilta 2005 sekä 2007. Näissä asemakaavoissa nyt muuttuva alue on merkinnällä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Alueen rakentamisen tehokkuusluku on $e=1,00$. Rakentamista rajaa 10 metrin vähimmäisetäisyys naapuritontista sekä 90 metrin maksimikorkeus. Kaavamuutosalueen tuntumassa sijaitsee johtoa sekä maanalaista johtoa varten varatut alueen osat. Kaava-alueen tuntumassa olevat kulkuyhteydet on kaavaan merkitty ohjeellisina ajoyhteyksinä sekä ohjeellisin raidealueina (LRT). Kaavamuutosalueen ulkopuolella on ajantasaisessa kaavassa lähinnä teollisuusaluetta (T), kemianteollisuuden aluetta (Tkem), satama-aluetta (LS), raidealuetta (LR) sekä vaarallisten aineiden kuljetukseen soveltuvaa rautatieliikennealuetta (LR/vak). Kaavamuutosalue sijaitsee kokonaisuudessaan Kotolahden vaarallisten aineiden kuljetukseen ja varastointiin soveltuvan VAK-ratapiha-alueen onnettomuusriskialueella.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



4. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- Mussalon D-osassa on käynnissä 2019 avatun Itämeren sellukeskuk-
sen laajennus- ja kehittämishanke.
- Valtio on laatimassa yleissuunnitelmaa Merituulentien paranta-
miseksi. Samalla on päivitetty asemakaavaa Merituulentien alueella.
- Väylävirastolla on käynnissä Kouvola–Kotka/Hamina-rataosuuden
parantaminen.
- Kotolahden ratapihaa on laajennettu osana Kouvola–Kotka/Hamina-
rataosuuden parantamissuunnitelmaa.
- 2003 on Mussalon kotiseutuyhdistyksen toimesta laadittu selvitys
Mussalon saarella olevista hiili- ja tiilimiiluista. Päivitys 2021, Mikro-
liitti Oy.
- Tuulivoiman rakentamisen vaikutuksia Mussalon Hanskinmaalle on
selvitetty 2011, Lapin Vesitutkimus.
- Mussalon sataman laajennussuuntia ja mahdollisuuksia sekä näiden
vaikutuksia ympäristöön on arvioitu ympäristövaikutusten arvioin-
nin avulla 2006, Insinööritoimisto Ecobio Oy. YVA-menettelyn yhtey-
dessä on laadittu useita selvityksiä.

5. OSALLISET

Osallisia ovat kaavamuutosalueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja kiinteistöissä toimivat yritykset, yhdistykset ja organisaatiot eli kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, henkilökuljetusyksikkö, varhaiskasvatus-, opetus-, liikunta-, kulttuuri-, puisto-, sekä nuorisotoimi. Lisäksi osallisia ovat HaminaKotka Satama Oy, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Väylävirasto, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Tukes sekä Kymenlaakson museo. Osallisia ovat edellisten lisäksi Kymenlaakson Jäte Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy sekä muut alueella toimivat energia- ja verkkoyhtiöt.

Osallisiksi Kotkan kaavoitushankkeissa ovat ilmoittautuneet myös yhdistykset; Meri-Kymen Luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry sekä Kotka-seura ry.

6. OSALLISTUMINEN, VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitetaan kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä lehti-ilmoituksella sekä kaupungin internetsivuilla www.kotka.fi/asebakaavat. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan valmistelija on ollut yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavasta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön edetessä ehdotusvaiheeseen saakka. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

7. KAAVOITUKSEN VAIHEET

VIREILLETULO

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 13.12.2023.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 13.12.2023. Hankkeesta kerätään kaikki olemassa olevat tiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä selvitetään maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 13.12.2023 – 19.1.2024 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

LUONNOSVAIHE Maalis-huhtikuu 2024

Alueelle laaditaan vaihtoehtoisia luonnoksia lähtötietojen ja selvitysten perusteella. Tarkasteluissa tutkitaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön. Valittu vaihtoehto asetetaan luonnoksena nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielipiteensä.

EHDOTUSVAIHE Kesä–heinäkuu 2024

Asemakaavaan tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset saadun palautteen ja suunnitelmien kehittymisen myötä. Asemakaavaehdotus vietään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi ehdotuksena nähtäville asettamista varten. Ehdotuksen nähtävillä ollessa siitä pyydetään lausuntoja ja siitä voidaan tehdä muistutuksia, jotka osoitetaan kaupunginhallitukselle. Saatuun palautteeseen laaditaan vastineet ja kaavaehdotukseen tehdään tarkistukset kaupunginhallituksen päätöstä varten.

HYVÄKSYMISVAIHE Syksy 2024

Kaavan käsittelee kaupunginhallitus, minkä jälkeen kaava etenee valtuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston tekemästä päätöksestä voi osoittaa valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon: Itä-Suomen hallinto-oikeus, Minna Canthin katu 64, PL 1744, 70101 Kuopio

8. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia liiketoiminnan harjoittamiseen, ympäröivään meri- ja saaristomaisemaan, luonnonolosuhteisiin, toiminnan turvallisuuteen, toimivaan ja turvalliseen liikenneverkkoon sekä tekniseen huoltoon. Samalla arvioidaan kaavamuutosalueella sekä sen ympäristössä mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen.

9. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
p. 040 642 9010, e-mail. jarkko.puro@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

Mikäli haluat asioida kaavoituksessa paikan päällä, sovi tapaamisesta etukäteen kaavoituksen henkilökunnan kanssa.

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: kirjaamo@kotka.fi tai postitse: Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka. Kirjaamon käyntiosoite on: **Kustaankatu 2, 48100 Kotka.** Palautteessa tulee olla merkintä: "0523 Mussalon teollisuusalue, Ehdotus"