



ASEMAKAAVA JA TONTTIJAKO

KOTKAN KAUPUNKI

22. KAUPUNGINOSA ETUKYLÄ, ETUKYLÄNTIE, SUOJAKALLIONTIE,
KOKKOKALLIONTIE

Valmistelija Elina Masalin, kaavasuunnittelija, puh. 040 773 7752

KAAVASELOSTUS



KAAVA NRO 0117

Kaupunkisuunnittelu 6.6.2019, 12.8.2019

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

- 1. KAAVAN TUNNISTETIEDOT**
 - 1.1 Kaava ja tonttijako
 - 1.2 Kaavan nimi
 - 1.3 Kaava-alueen sijainti
 - 1.4 Asemakaavan tarkoitus
 - 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 2. TIIVISTELMÄ**
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
 - 2.2 Asemakaava
 - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

- 3. LÄHTÖKOHDAT**
 - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.1.1 Luonnonympäristö
 - 3.1.2 Rakennettu ympäristö
 - 3.1.3 Maanomistus
 - 3.2 Suunnittelutilanne
 - 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

- 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**
 - 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve
 - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.2.1 Osalliset
 - 4.2.2 Vireilletulo
 - 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
 - 4.2.4 Asemakaavan tavoitteet

- 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**
 - 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.1.1 Mitoitus
 - 5.2 Kaavan vaikutukset ja ekologin tarkastelu
 - 5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
 - 5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
 - 5.2.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön
 - 5.2.4 Energia- ja ilmastovaikutukset
 - 5.2.5 Vaikutukset palveluiden käyttöön

- 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**
 - 6.1 Toteuttaminen

1. KAAVAN TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava ja tonttijako

Asemakaava ja tonttijako

Kotkan kaupunki

22. kaupunginosa Etukylä, osa kortteliä 134 tontit 1–13, kortteli 135 tontit 1-9, kortteli 136 tontit 1-11, kortteli 137 tontit 1-10 ja kortteli 138 tontit 1-2.

Kaavan numero 0117

Kaavan valmistelija

Elina Masalin

kaavasuunnittelija

puh. 040 773 7752

elina.masalin@kotka.fi

1.2 Kaavan nimi

Etukyläntien alueen asemakaava

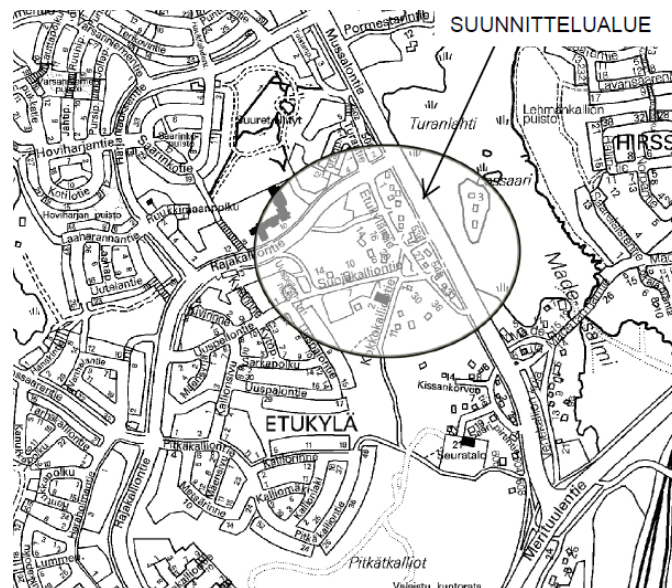
1.3 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelu koskee Kotkan kaupungin Mussalon kylän tiloja kiinteistötunnus 285-407-3-135, 136, 144, 142, 54, 63, 62, 285-407-2-38, 273, 203, 93, 126, 288, 266, 64, 117, 241, 269, 270, 153, 8, 9, 6, 128, 277, 130, 44, 224, 145, 184, 146, 221, 223, 53, 284, 36.

Alue sijaitsee Mussalon Etukylän vanhalla kyläalueella, joka rajautuu idässä Mussalontiehen, pohjoisessa Rajakalliontiehen, lännessä Uuspellontien asuntoalueeseen ja etelässä Pitkiinkallioihin.

Etäisyys Kotkansaarelle on noin 4 km ja valtatie E18 noin 5 km.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14 ha.



1.4 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on kehittää aluetta rivitalo- ja asuinpientalo- valtaisena alueena Mussalon osayleiskaavan mukaisesti. Tarkoituksena on ratkaista hule- ja jätevesihuollon sekä liikenteen järjestäminen alueella. Asemakaavaan liittyy rakennustapaohje sekä sitova tonttijako lukuun ottamatta rivitalokorttelialuetta. Rakennustapaohje ja sitova tonttijako hyväksytään kaavan yhteydessä.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavakartta
- asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- rakennustapaohje
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- asemakaavan seurantalomake
- meluselvityskartta ennuste 2020
- rakennusinventointi 2017
- Mussalon Etukylän kyläalueen arkeologinen inventointi 2017
- Etukylän asemakaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelma 2019
- tonttijakoesitykset

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- kaavahanke on käynnistetty yksityisen hakemuksesta ja se on merkitty vuosien 2017 – 2018 kaavoitusohjelmaan
- asemakaavan vireilletulo 24.4.2017
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä 24.4. – 19.5.2017
- asemakaavaluonnos nähtävänä 8.10. – 2.11.2018
- asemakaavaluonnos uudelleen nähtävänä 8.5. – 28.5.2019
- asemakaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnassa 18.6.2019 ja 20.8.2019
- virallinen nähtävilläolo elokuussa 2019
- kaupunginhallitus syksyllä 2019
- kaupunginvaltuusto syksyllä 2019 edellyttäen, että maankäyttösopimukset on allekirjoitettu

2.2 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa, ainoastaan Mussalon oikeusvaikutukseton osayleiskaava vuodelta 1992. Rakentaminen on tapahtunut hankkeesta riippuen poikkeamis-, suunnittelutarve- tai suoraan rakennusluvin. Asemakaava mahdollistaa täydennysrakentamisen sekä olemassa olevien rakennusten laajentamisen muuttamatta alueen kylämäistä perusrakennetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asuinrakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman, osa asuinalueesta vaatii katuyhteyden ja kunnallistekniikan rakentamista. Asemakaava ja siihen liittyvä rakennustapaohje ohjaavat rakentamista alueella.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alue on osittain vanhaa rakennettua Turankylän kyläaluetta, jota reunustaa luonnontilassa olevat viheralueet. Alueella on jonkin verran puustoa, lähinnä koivuja ja mäntyjä. Kaava-alueen luoteisosassa ollut luonnontilainen metsäalue noin 2 ha on kaadettu vuoden 2017 aikana.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Kokkokallio on Mussalon saaren korkeimpia kohtia, maastokorkeus on + 31 metrin yläpuolella merenpinnasta. Maasto laskeutuu niin, että kaava-alueen maastokorkeudet vaihtelevat + 9 ja + 14 m välillä.

Kotkan ympäristöpalvelut teki kaupunkisuunnittelun pyynnöstä maastokäynnin suunnitellulla kaava-alueella tarkempien luontoinventointien tarpeen arvioimiseksi. Maastokäynnit tehtiin 17.11.2017 ja 30.11.2017. Käyntiajankohta oli lumeton. Maastokäynnillä tarkasteltiin alueita, jotka olivat rakentamattomia ja joihin käsittelyssä olleessa kaavaluonnoksessa oli esitetty rakentamista.

Käyntien perusteella ei todettu tarvetta luontoarvojen tarkemmalle inventoinnille. Todettiin, että uudisrakentaminen oli osoitettu olemassa olevan rakenteen yhteyteen ja laajat rakentamattomat kallioiset metsäalueet oli jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. Rajakalliontien varresta kaava-alueelta oli puusto jo hakattu. Suojakalliontien varteen osoitetuista tonteista viimeinen sijoittui pienelle metsäiselle alueelle, joka rajoittui vanhaan kiviaitaan. Käynnin perusteella esitettiin arvioitavaksi mahdollisuutta jättää ko. pieni metsäalue rakentamisen ulkopuolelle lisäämään alueen monimuotoisuutta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on osittain vanhaa rakennettua Turankylän kyläaluetta, jota ollaan täydentämässä rivi- ja pientaloalueella. 1950 ja 1960 –lukujen vaihteessa rakennettu tieyhteys mantereelta Mussalon saareen katkaisi Etukyläntien itäpuolella sijaitsevien tilojen suoran yhteyden ranta-alueelle. Alueella sijaitsee 24 rakennettua kiinteistöä, joista vanhimmat rakennukset ovat 1800 –luvun lopulta ja 1900 –luvun alkuvuosikymmeniltä. Rakennuskanta on vuosikymmenien saatossa paljonkin muuttunut ja uudistunut. Asemakaavan laadinnan yhteydessä kaava-alueen rakennuskannasta on tehty tarkka rakennusinventointi, joka on selostuksen liitteenä.

Muinaismuistot

Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n laatiman arkeologisen inventoinnin perusteella kaava-alueella on kiinteitä muinaisjäänneksiä Kokkokallion kiviröykkiö, tiilenpolttuuni sekä 3 kpl hiilimiiluja. Suojakalliontien eteläpuolella on noin 90 metriä pitkä kiviaita, joka on todennäköisesti rajannut entisen pellonreunan. Kiviaita sekä Etukylän vanha kylänpaikka on luokiteltu kulttuuriperintökohteiksi.

Selvityksen perusteella kaava-alueelta ei löytynyt uusia kohteita, mutta tunnettujen kohteiden tiedot tarkentuivat sekä saatiin hieman uutta tietoa Mussalon alueen muinaisjäännöksistä. Mussalon Etukylän kyläalueen arkeologinen inventointi 2017 on selostuksen liitteenä.

Palvelut ja liikenne

Kaava-alueella toimii baari-kahvila. Asuinalue tukeutuu lähialueen palveluihin; koulut, päiväkotit, kauppa, liikuntapalvelut sijaitsevat noin 500 metrin säteellä kaava-alueesta. Paikallis- ja palveluliikenteen vuorot kulkevat Mussalontielle ja Rajakalliontiellä.

Tekninen huolto

Etukyläntielle, Suojakalliontiellä ja Kokkokalliontiellä kulkevat 1960- ja 1980 - luvuilla rakennetut vesijohto, viemäri sekä hulevesi. Alueella on rakennettu myös yksityisten toimesta vesi- ja viemäriinjoja, jotka kulkevat naapuritonttien kautta. Etukyläntielle ja Suojakalliontiellä on Elisan telejohdot.

Kaava-alue jakautuu kahteen valuma-alueeseen, joita rajaa Etukyläntie. Osa kaava-alueelle tulevasta vesistä valuu lähinnä etelästä Kokkokalliolta sekä lännestä viheralueelta. Vedet valuvat kohti Etukyläntietä ja Rajakalliontietä. Etukyläntien ja Mussalontien välissä olevien tonttien valumavedet päätyvät Mussalontien alitse mereen. Tällä hetkellä ongelmia on mm. Suojakalliontien tonteilla, mihin vedet kerääntyvät johtuen osittain topografiasta ja luonnollisista valumareiteistä. Rajakalliontien eteläpuolella olevaan painanteeseen kerääntyy valumavesiä mitkä ohjautuvat Rajakalliontien hulevesiviemäriin.

Ympäristöhäiriöt

Kotkan kaupungin laatiman tieliikenteen meluselvityksen 2003 mukaan Mussalontien liikennemelun ohjearvo asumiseen käytettävillä alueilla (55dB) ylittyy noin 60 metrin päähän tien keskilinjasta. Meluselvitystä on päivitetty vuonna 2011 Mussalon Turantien asemakaavatyön yhteydessä ja tällöin tehdyn mittauksen perusteella ekvivalenttitaso on ollut 58 dB.

Melumallennusten mukaan Mussalontieltä kantautuva melu ulottuu reunimmaisiiin asuinrakennuksiin ja osalle niiden piha-alueesta. Nämä rakennukset pihapiireineen ovat juuri niitä alkuperäisiä Etukylän tiloja, joiden pihat ja näkymät ovat ulottuneet rantaan asti. Näille tonteille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja ja asemakaavassa on lisäksi annettu määräys, jossa lähimpänä Mussalontietä sijaitsevien asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB. Tällä varmistetaan, että päiväajan keskiäänitaso ei asunnoissa ylitä valtioneuvoston asettamaa ohjearvoa.

Mussalontien nopeusrajoitus on vuonna 2011 pudotettu 60 km/h --> 50 km/h. Nopeusrajoituksen alentaminen vähentää melua muutaman dB:n. Raskas liikenne Hamina – Kotka satamaan on ohjattu kulkemaan Hyväntuulentien ja Merituulentien kautta.

Mussalon ratapiha kuuluu Trafin määrittelemiin valtakunnallisiin VAK-ratapihoihin, joiden huomiointivyöhykkeenä pidetään 2 km. Tämä 2 km:n etäisyys ratapihasta ylittää juuri ja juuri kaava-alueen eteläreunaan.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa, entisen koulun kiinteistön kaupunki on myynyt 8.6.2018 yksityiselle. Kaupunki omistaa koulun tontin edustalla olevan maa-alueen sekä viheralueita.



3.2 Suunnittelutilanne

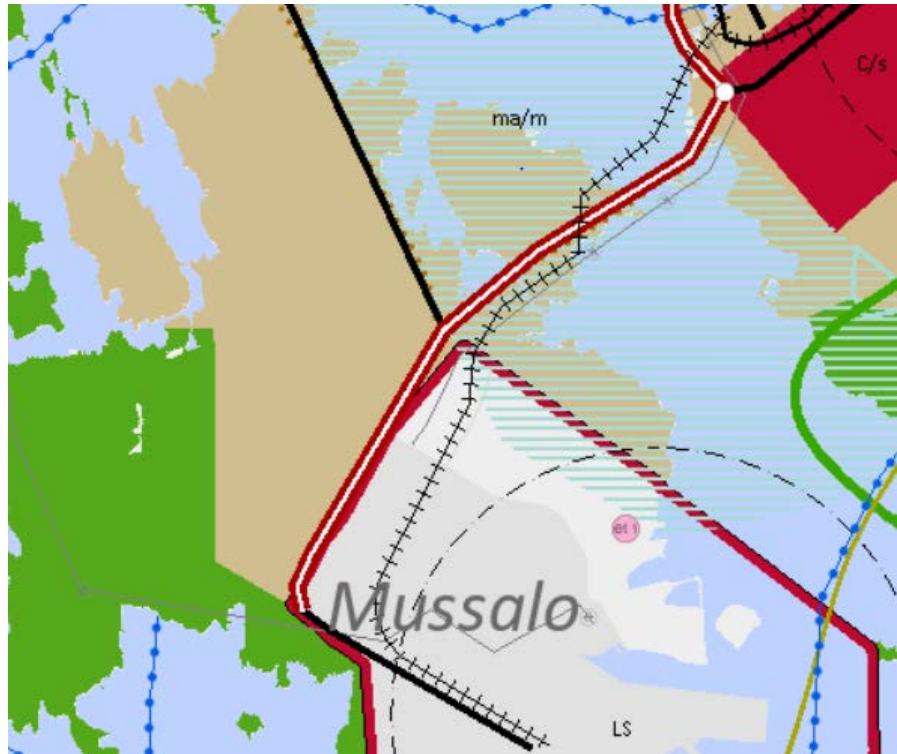
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistanut Kymenlaakson maakuntakaavan taajamat ja niiden ympäristöt, jossa suunnittelualue on merkitty *taajamatoimintojen alueeksi A*.

Maakuntakaava kauppa ja merialue, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 26.11.2014, on yleismääräys, jonka mukaan *alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöä*.

Maakuntakaava on luonteeltaan yleispiirteinen suunnitelma alueiden maankäytöstä. Maakuntakaava ohjaa yleis- ja asemakaavoitusta. Etukyläntien alueen asemakaava tukee maakuntakaavan toteutumista.



ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

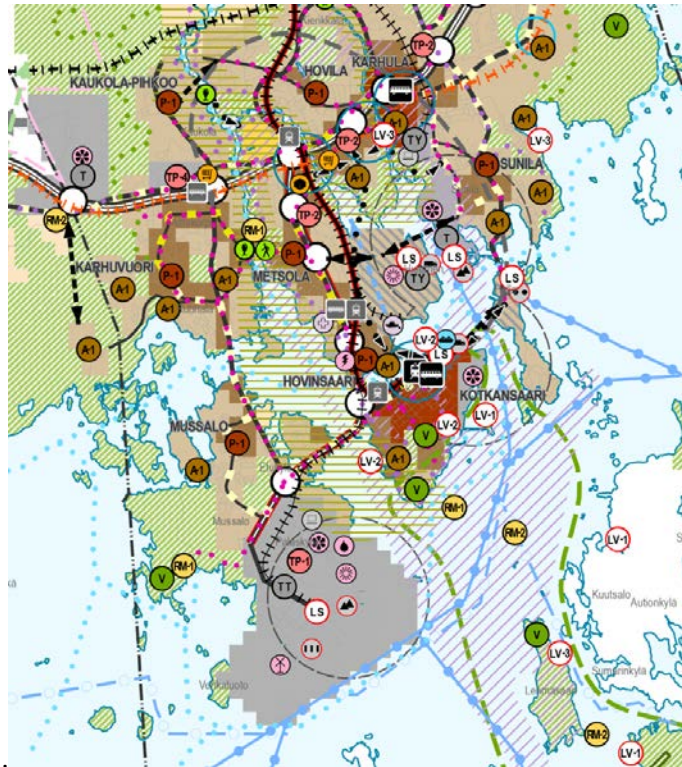
Strateginen yleiskaava

Valmisteilla olevassa Kotkan – Haminan seudun strategisessa yleiskaavaehdotuksessa Etukylän asuinalue on merkitty *taajamatoimintojen alueeksi*. Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä. Alueelta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeistelyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena ja Kotkan kaupunginvaltuusto on sen omalta osaltaan hyväksynyt 20.8.2018 ja 10.12.2018.

Kaava on saanut lainvoiman 25.1.2019.

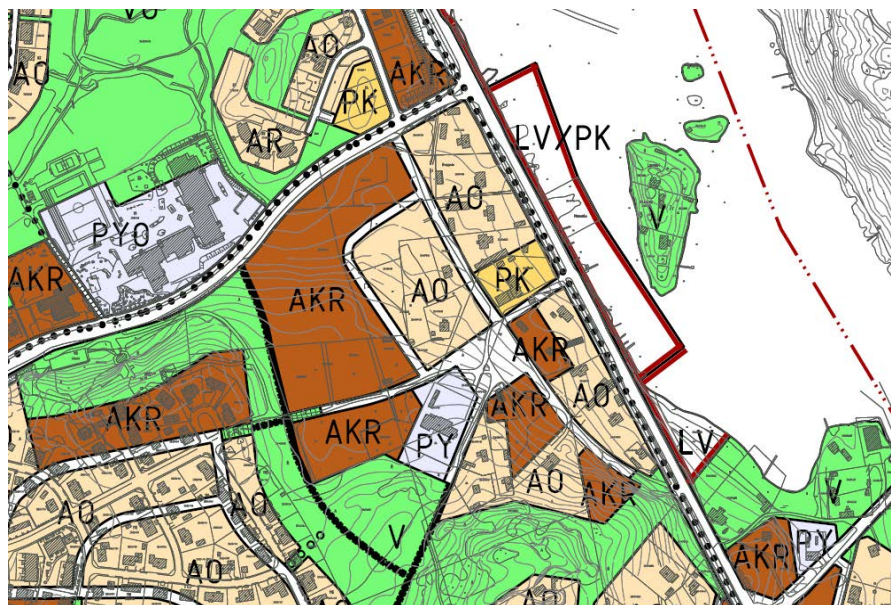
Kaava noudattelee strategiseen yleiskaavaehdotuksen mukaista maankäyttöä.



Osayleiskaava

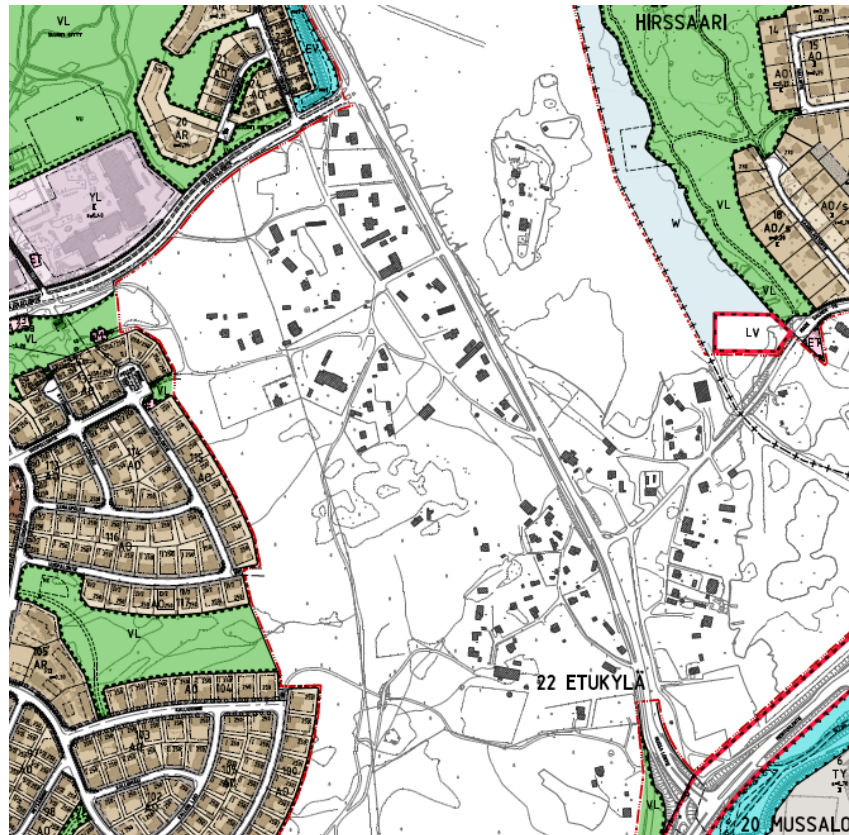
Kaupunginvaltuuston 22.4.1992 hyväksymässä Mussalon oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty osittain rivitalojen tai pienkerrostalojen alueeksi AKR, asuinpientalojen alueeksi AO sekä yksityisten palveluiden ja hallinnon alueeksi PK, julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi PY sekä virkistysalueeksi V.

Kaavamuuos tukee osayleiskaavan toteutumista.



Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa, mutta suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja lännessä asemakaavoitettuun alueeseen.



Rakennusjärjestys

Voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.9.2017 ja tullut voimaan 1.1.2018.

Tonttijako ja –rekisteri

Kaava-alue on kiinteistörekisterissä. Asemakaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu 7.7.2017.

Maankäyttösopimus

Mikäli on tarpeen, laaditaan kaupungin ja maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksia alueen toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista, MRL luku 12a.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maanomistajan hakemus asemakaavan laatimiseksi rakentamattomalle noin 2,5 ha maa-alueelle käynnisti selvityksen, jossa tutkittiin kaavan laatimisen edellytyksiä. Todettiin, että alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella ja palveluiden läheisyydessä. Lisäksi alue kuuluu Kymen Vesi Oy:n toiminta-

alueen laajennussuunnitelmaan. Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 24.1.2017 § 8 päätöksen, että asemakaavan laatiminen tulee käynnistää koko kylän alueelle, ei vain yksittäistä kiinteistöä koskevaksi kaavaksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- lähialueen asukkaat, kiinteistönomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Museovirasto, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson liitto, Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Kymenlaakson Jäte, Kotka-Seura ry, vammaisneuvosto, ikäihmisten neuvosto sekä nuorisovaltuusto
- asiantuntijaviranomaiset: maanhankinta ja -luovutus, kaupunkimittaus, rakennusvalvonta, tekniset palvelut, ympäristökeskus ja Kymenlaakson pelastuslaitos

4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin osallisille kirjeitse ja muille lehti-ilmoituksella kaupunkilehti Ankkurissa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS nähtävillä 24.4. – 19.5.2017

Alueen asukkailta tuli yhteensä 9 kannanottoa. He toivoivat mm. nykyisten kiinteistöjen tieliittymien säilymistä Mussalontieltä, ranta-alueiden omistus ja yhteyden rantaan tulee säilyttää, vanhan kylämiljöön säilyminen ja kallioalueilta tulevien vesien huomioiminen.

Lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antoivat *Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson pelastuslaitos, museovirasto, Kymenlaakson museo, Fingrid Oyj, Telia Finland Oyj, Kymenlaakson sähköverkko Oy, Kotkan ympäristöseura ry, tekniset palvelut, maanhankinta- ja luovutus sekä kaupunkimittaus.*

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa toivottiin täydennystä koskien alueen luontoarvoja sekä rakennuskantaa ja kaupunkikuvaa koskevilla selvityksillä. Kaavaratkaisuissa tulee huomioida kasvavan liikenteen vaikutukset liikenneturvallisuuteen, liikenteen sujuvuuteen ja asumisviihtyvyyteen sekä melun vaikutukset.

Kymenlaakson museon lausunnon mukaan kaava-alueelle tulee tehdä rakennusinventointi asemakaavatyön pohjaksi.

Museovirasto edellytti tehtäväksi kaava-alueelta arkeologisen inventoinnin.

Fingrid Oyj:llä, Kymenlaakson pelastuslaitoksella, maanhankinta- ja luovutuksella, kaupunkimittauksella eikä Kotkan ympäristöseura ry:llä ollut huomautettavaa.

Asukastilaisuus 26.4.2017

Asukastilaisuus pidettiin Mussalon koululla. Tilaisuudessa oli 24 alueen asukasta sekä 3 kaupungin edustajaa ja Kymen Vesi Oy:n edustaja. Tilaisuudessa esiteltiin aluetta koskevia maankäyttösuunnitelmia sekä kerrottiin kaavatyon tavoitteista ja lähtökohdista sekä arvioidusta aikataulusta. Tilaisuudessa oli myös mahdollisuus kertoa mielipiteensä ja toiveensa kaavoittajalle.

Luonnosvaiheen kuuleminen 8.10. – 2.11.2018

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä asemakaavakartan ja selostuksen lisäksi oli nähtävillä tonttijakoesitys sekä rakennustapaohje.

Alueen 8 asukkaalta ja maanomistajalta tuli kommentteja tai huomautuksia. Ne koskivat maanomistajien tasapuolista kohtelua uusien tonttien suhteen, tonttien rakennusoikeuden lisäämistä, katujärjestelyjä ja kulkuyhteyksiä rivitaloalueelta koululle. Kokkokalliontien ja Suojakalliontien katuleveyksiä tulisi kaventaa. Myös olemassa olevien ajoneuvoliittymien katkaisemista Mussalontieltä viereisiin kiinteistöihin vastustettiin. Toivottiin myös, että Mussalontie ja siihen liittyvä ranta-alue liitettäisiin kaava-alueeseen ja että rekkaliikenne kiellettäisiin Mussalontielle.

huomioidaan mahdollisuuksien mukaan. Kokkokalliontietä jatkettiin ent. koulun taakse, jolloin saatiin kadun varrelle kolme uutta tonttia. Kulku korttelin 135 tontille 7 saatiin järjestettyä suoraan Kokkokalliontieltä eikä Suojakalliontieltä, jolloin se olisi rasittanut tontteja 3 ja 4. Myös Etukyläntien eteläosaan sijoitettiin yksi uusi tontti.

Tonttien rakennusoikeuksia ei lisätty, mutta merkintätapaa muutettiin niin, että kokonaisrakennusoikeus on nyt kartalla luettavissa. Aiemmin talousrakennusten rakennusoikeus oli kerrottu merkinnöissä ja määräyksissä.

Suojakalliontien leveys kavennettiin 9 m --> 7 m, jolloin se on saman levyinen Kokkokalliontien kanssa.

Nykyisiä liittymiä Mussalontieltä ei katkaistu.

Kevyen liikenteen yhteys liikerakennustontilta poistettiin.

Lausunnon asemakaavasta, tonttijakoesityksestä ja rakennustapaohjeesta antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Museovirasto, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson liitto, Tekniset palvelut, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy ja Fingrid Oyj.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että miilujen kaavamerkinnöissä tulee käyttää kiinteiden muinaisjäännösten osalta ympäristöministeriön kaavamerkintäasetusten mukaista merkintää (sm) sekä ohjeellisen aluerajauksen muuttamista alueen osaksi.

Kaavaselostukseen pyydettiin tarkennuksia liittyen kulttuuri- ja luontoympäristön arvojen vaikutuksista kaavaratkaisuun.

muutetaan kaavakarttaa ja määräyksiä muinaisjäännösten osalta sekä tarkennetaan kaavaselostusta.

Museoviraston lausunnossa muistutettiin, että muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamille kiinteille muinaisjäännöksille oikea kaavamääräys on osa-aluemerkintä sm, alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963)

rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös sekä siihen liittyvä määräys aluetta koskevista toimenpiteistä, jotka ovat kiellettyjä.

muutetaan kaavakarttaa ja määräyksiä muinaisjäännösten osalta.

Kymenlaakson museon lausunnossa kaavaselistusta pyydettiin lisäämään tulokset rakennusinventoinnista ja vaikutuksista kaavaratkaisuun. Rakennustapaohjeessa tulee myös ottaa huomioon pihapiirien rakennusten säilyminen.

täydennetään kaavaselistusta ja rakennustapaohjetta.

Kymenlaakson liitto toteaa, että kaavaselistuksessa maakuntakaavatilanne tulee esittää selvyuden vuoksi kaavojen yhdistelmäkartalla.

täydennetään kaavaselistusta.

Teknisten palveluiden lausunnossa todetaan, että katualueiden kaventamiseen 7 metrisiksi ei tulisi mennä, vaikka kyseessä on vanha asuinalue. Lausunnossa todetaan myös, että lännessä ja etelässä olevien viheralueiden pintavesien valuminen tonteille tulee huomioida.

Kokkalliontien käyttäjien vähäisyyden takia (4 kiinteistöä) katualue voi olla kapeampikin. Mietitään myös Suojakalliontien kaventamista 7 metriin asukkaiden toivomuksesta. Alueelle laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma.

Kymen Vesi Oy toteaa, että se on aloittanut alueen vesihuollon yleissuunnittelun. Vesihuoltolinjat rakennetaan asemakaavan mukaisille katualueille. Kaavassa osoitetut olemassa olevat vesihuoltolinjat ovat tarpeellisia niitä koskeville kiinteistöille. Tonttijohtojen liittämiskohta eli kustannus- ja ylläpitovastuun alueen raja on näillä kiinteistöillä katualueen rajalla. Kaavassa johdot eivät sijaitse yleisellä alueella. Hulevesien hallintasuunnitelma on laadittava kaavoituksen yhteydessä, koska kaava-alueen ulkopuolelta valuvat vedet sekä alueella syntyvät hulevedet on hallittava kokonaisvaltaisesti.

alueelle laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma.

*Kymenlaakson Sähköverkko Oy:*llä ei ole huomauttamista, mikäli alueella olevat sähköjohdot huomioidaan, tilaaja vastaa mahdollista tarvitsemistaan siirtokustannuksista ja johtoja ja laitteita varten varataan riittävät tilat.

merkitään tiedoksi.

*Fingrid Oyj:*llä ei ole kaava-alueella voimajohtoja tai muita toimintoja, joten heillä ei ollut tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

merkitään tiedoksi.

Asukastilaisuus 17.10.2018

Asukastilaisuus pidettiin Mussalon koululla.

Tilaisuudessa oli 24 alueen asukasta sekä 3 kaupungin edustajaa.

Tilaisuudessa esiteltiin nähtävillä olevaa asemakaavaluonnosta, rakennustapaohjetta sekä tonttijakoesitys.

Toinen luonnosvaiheen kuuleminen 8. – 28.5.2019

Toisen luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä asemakaavakartan ja selostuksen lisäksi oli nähtävillä tonttijakoesitys sekä rakennustapaohje.

Mielipiteen tai huomautuksen antoi 5 maanomistajaa.

Huomautukset koskivat mm. tonttijakoa, kulkuyhteyksien järjestämisiä, uuden tontin lisäämistä, rivitalojen sijoittelua, Kokkokalliontien loppupäähän sijoitettuja uusia omakotitontteja, hulevesien hallintasuunnitelman sisältöä sekä kaava-alueen laajentamista koskemaan myös Mussalontien rannanpuoleisia alueita.

tonttijakoesityksissä tehtiin muutamia tarkistuksia, joilla vältyttiin pieniltä tonttien osien kaupoilta kuitenkin niin, että saatiin rakentamiskelpoiset tontit.

Etukyläntien eteläpään korttelia 138 suurennettiin niin, että saatiin kaksi omakotitonttia yhden sijasta. Alueella oleva tiilimiilu jäi viheralueelle.

Rivitalokorttelialueella olevat rakennusten ja autotallien/-katosten paikat ovat ohjeellisia ja noudattelevat maanomistajan alustavaa näkemystä rakennusten sijainnista. Rakennusten sijainti tontilla tarkentuu rakennusluvan yhteydessä.

Kokkokalliontien jatke ja sinne esitetyt kolme omakotitonttia jätettiin asemakaavaan. Kokkokalliontien pidentämisellä saatiin järjestettyä olemassa olevan asuintontin liittymä Kokkokalliontielle niin, ettei kulkuyhteys ollut rasitteena Suojakalliontien uusille tonteille. Tällöin oli myös tarkoituksenmukaista sijoittaa kadun varrelle uudet tontit. Myös Kokkokalliolta valuva vesi saadaan paremmin ohjattua kadulle rakennettavaan hulevesiverkoston.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa saattaa olla joitain vähäisiä epätarkkuuksia pintavirtauksien suunnissa, mutta katupiirustusten ja vesihuollon suunnittelun yhteydessä mm. virtausten suunnat tarkentuvat.

Mussalontien rannanpuoleiset alueet jäivät edelleen maanomistajien omistukseen ja käyttöön, vaikka niitä ei tähän asemakaavaan sisällytetäkään.

Lausunnon asemakaavasta, tonttijakoesityksestä ja rakennustapaohjeesta antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, museovirasto, Kymenlaakson museo, tekniset palvelut ja Kymenlaakson Sähköverkko Oy ja Kymenlaakson pelastuslaitos.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella, Kymenlaakson museolla eikä Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa luonnoksesta.

Museovirasto suositteli Etukylän (Turankylän) historiallisen kylänpaikan merkitsemistä asemakaavakarttaan merkinnällä /s muu kulttuuriperintökohde, historiallinen kylänpaikka: Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

lisätään historiallinen kylänpaikka kaavakarttaan arkeologisen selvityksen perusteella.

Tekniset palvelut toteavat edelleen, ettei Suojakalliontien ja Kokkokalliontien katualueiden kaventaminen 7 metrisiksi ole toimiva ratkaisu. Tällöin lumitilaa joudutaan ottamaan ajoradan reunasta.

Kaavahankkeen yhteydessä tehdyssä hulevesien hallintasuunnitelmassa on todettu mm. niska- ja rajojien rakentamistarve ja vastuu rakentamisesta ja kunnossapidosta on kirjattu selvitykseen.

Kaavamerkintä jpm; ohjeellinen jalankululle, polkupyöräilylle ja mopoilulle varattu alueen osa on kaavamerkintänä suositeltava.

merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson pelastuslaitos on mielipiteenään todennut, että Trafilla käsittelyssä olevassa Mussalon VAK-ratapihaa koskevassa Turvallisuus selvitys ja pelastussuunnitelmassa Kotolahden ratapiha on lisätty kuuluvaksi Mussalon VAK-ratapihaan. Jos Trafi vahvistaa VAK-ratapihan levinneen Kotolahteen, tulee Kotolahteen rakentaa kauko-ohjattava sammutusjärjestelmä olemassa olevaan sammutusputkiverkoston. Ympäristöministeriön ohjeessa esitetään, että esimerkiksi yleiskaavoihin voitaisiin merkitä 2 kilometrin huomiointivähyke VAK-1 merkinnällä.

merkitään tiedoksi.

Lisäksi yleismääräyksiin tehtiin seuraavia muutoksia ja lisäyksiä:

AR-korttelialueella rakennusten yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään *25 metriä* (ennen 20 metriä)

Eri tonteilla olevien asuinrakennusten etäisyys tulee olla vähintään 8 m metriä.

Ehdotusvaiheen kuuleminen

4.2.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on täydennysrakentaminen Mussalon osayleiskaavan mukaisesti, samalla pyritään säilyttämään vanha kylärakenne.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 14,7019 ha, josta 10,0172 ha on asumiseen osoitettua aluetta, liikerakentamista 0,3606 ha, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakentamista 0,0043 ha, virkistysaluetta 3,2776 ha ja katualuetta 1,0422 ha.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 20495 kem², mistä rivitalojen ja osan erillispientalojen korttelialueen osuus on yhteensä 19695 kem² ja liikerakentamisen kerrosala on 800 k-m².

Asemakaavakarttapienennös ja merkintöjen selitykset ovat selostuksen liitteenä.

5.1.2 Nimistö

Alueelle nimetään uusi Etukyläntiestä risteävä katu Tiilikalliontie. Alueella on ollut tiiliteollisuutta liittyen Ruotsinsalmen linnoituksen rakentamiseen (Kotka Martti Hakonen 1962).

5.2 Kaavan vaikutukset ja ekologinen tarkastelu

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen painottuu alueen pohjoisosaan, jonne rakennetaan uusi Tiilikalliontie –niminen katuyhteys Etukyläntieltä. Uusi rakentaminen sijoittuu rakennettujen kiinteistöjen viereen, jolloin ne eivät juurikaan pienennä osayleiskaavan mukaisia virkistysalueita.

Tällä hetkellä alueella asuu vakituisesti 42 henkilöä. Alueen rakentamisen myötä kotitalouksien määrä voi lisääntyä noin 76 kotitaloudella ja väestön määrä nousta noin 180 asukkaaseen.

Kaikki moottoriajoliikenne alueelle ohjataan edelleen joko Mussalontieltä tai Harjantauksentieltä. Alueen pohjoisosassa sijaitseva uusi tonttikatu Tiilikalliontie päättyvänä katuna rasittaa lähinnä rivitaloalueita sekä sen varrella olevia 4 omakotitonttia. Mussalontien varrelle ei ole esitetty uusia tontteja.

Alue sijaitsee rakennetun yhdyskuntarakenteen keskellä, olemassa olevien palveluiden läheisyydessä. Kaava eheyttää yhdyskuntarakennetta eikä sillä katsota olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai että se heikentäisi alueen käyttömahdollisuuksia.

Asemakaavan kanssa hyväksyttävissä rakennustapaohjeissa annetaan yleisiä ohjeita hyvään rakentamiseen sekä aluekohtaisia Etukyläntien asemakaava-alueita koskevia määräyksiä.

Aluekohtaiset määräykset koskevat mm. rakennusten sijoittelua maastoon, ympäristön huomioimista sekä pihajärjestelyitä. Määräyksissä otetaan kantaa myös rakennusten materiaaleihin, kattomuotoihin ja väreihin.

Ohjeosio sisältää rakentamisen yleisiä ohjeita, joita voidaan soveltaa moniin erilaisiin rakentamishankkeisiin ja jotka auttavat ymmärtämään mistä kaikessa on kysymys.

Ohjeosio ei velvoita vaan sillä on informatiivinen tarkoitus.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan vaikutukset luontoon eivät ole merkittäviä. Yhteydet Pitkienkallioiden kuntoradalle säilyvät nykyisellään eikä uusia rakentamisalueita ole laajennettu hienoille kalliioille metsäalueille. Kaavassa on huomioitu Etukyläntien eteläosassa olevat jyrkähköt kalliorinteet, jotka on osittain jätetty virkistysalueiksi poiketen osayleiskaavan asuinrivitalomerkinnästä. Rakentamisalueet on esitetty pääasiassa kyläalueen yhteyteen niin, että yhtenäiset virkistysalueet eri asuinalueiden välissä muodostavat katkeamattoman pohjois – eteläsuuntaisen viherväylän.

Suojakalliontien varrella sijaitsevan rakentamattoman tontin 1 länsirajaa siirrettiin niin, että vanha kiviaita jää selkeästi viheralueelle.

Asemakaavaan on merkitty kolme suojeltavaa puuta, jotka kaikki sijaitsevat yksityisillä tonteilla.

Alueelle on laadittu kaupunkisuunnittelun toimesta hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on selvitetty valuma-alueen hulevesien määrät ja keinot millä alue saadaan kuivatettua nykyistä tehokkaammin. Hulevesien hallintasuunnitelman mukaan hulevesien määrä lisääntyy rakentamisen ja vettä läpäisemättömien pintojen myötä, mutta kunnallistekniikan

rakentamisen toteutuessa osa hulevesistä saadaan ohjattua hallitusti hulevesiviemäriin.

Kokkokalliolta valuvien hulevesien ongelmaa voidaan pienentää rakentamalla niskaojia tai painanteita, jotka ohjataan hallitusti tonttien rajoja pitkin hulevesiviemäriin. Uudella rivitaloalueella on mahdollista viivyttää ainakin osa hulevesistä Rajakalliontien ja korttelin väliin jäävälle viheralueella. Asemakaavakarttaan on merkitty ohjeellinen imeytysaltaan sijainti. Myös yleismääräyksissä on maininta ja ohjeet hulevesien käsittelylle rivitaloalueella.

5.2.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä sekä maisemallisesti ja paikallishistorian kannalta arvokas kohde.

Asemakaavassa nämä kohteet on paikannettu ja huomioitu kaavamääräyksissä niiden säilyminen.

Rakennusinventoinnin perusteella katsottiin, että alueella ei ole sellaisia kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia, jotka vaatisivat kokonaisvaltaista suojelumerkintää. Alueella on muutamia suhteellisen hyvin säilyneitä pihapiirejä ja päärakennuksia, mutta yleisesti ottaen korjaus- ja muutostyöt ovat muuttaneet rakennuskantaa niin, että suojeluarvo liittyy lähinnä kylämiljöön säilymiseen, huomioimiseen ja palauttamiseen rakennusten korjaustoimenpiteiden ja uudisrakentamisen yhteydessä. Tästä syystä asemakaavaan on esitetty ympäristöä säilyttävä kaavamerkintä /s.

Entinen koulurakennus on kaavamerkinnällä merkittävä rakennus r, koska sen arvot liittyvät paikkakunnan historiaan ja se on merkittävä osa ympäristöä. Suosituksena on, että rakennus ja sen ominaispiirteet tulee säilyttää muutos- ja korjaustoimissa.

5.2.4 Energia- ja ilmasto vaikutukset

Taulukko. Energia ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Aihe:	Arvio*
YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN	3
<i>Perustelut: Täydennysrakentaminen kaupunkirakenteen keskelle tukee jo olemassa olevia palveluita. Rakentaminen toteutetaan osayleiskaavan mukaisesti, niin että kaavan mukaiset viheralueet säilyvät</i>	
ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET	3
<i>Perustelut: Kaava-alueen joukkoliikenneyhteudet ovat hyvät ja pysäkit sijoittuvat rakennetun kävely- ja pyörätien varrelle</i>	
KÄVELYN JA PYÖRÄILYN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI	3
<i>Perustelut: Kaava-aluetta reunustaa Mussalontien ja Harjantauksentien kävely- ja pyörätiet. Kaava-alueella on kävelylle ja pyöräilylle varattu poikittainen yhteys Mussalontieltä Suojakalliontien kautta Mussalon läntisille asuinalueille.</i>	

KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN

2

Perustelut: *Kaava-alueella Etukyläntiellä on rakennettu kaukolämpöverkko, johon on mahdollista liittyä. Myös maalämpö uusiutuvana lämpöenergiana on varteenotettava vaihtoehto.*

***Asteikko:**

0 toteutuu heikosti	1 toteutuu kohtalaisesti
2 toteutuu hyvin	3 toteutuu erinomaisesti
? ei arvioitavissa / ei arvioitu	

5.2.5 Vaikutukset palveluiden käyttöön

Asumiseen liittyvien palveluiden tarjonta vahvistuu ja monipuolistuu ja hanke edistää muidenkin alueella toimivien palveluiden kannattavuutta. Lähipalvelut ovat hyvin saavutettavissa jalkaisin, pyörällä tai joukkoliikenteellä.

5.2.6 Tonttijako

Tällä asemakaava-alueella on sitova tonttijako ja se sisältyy kaavaan lukuun ottamatta korttelin 134 rivitaloaluetta.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

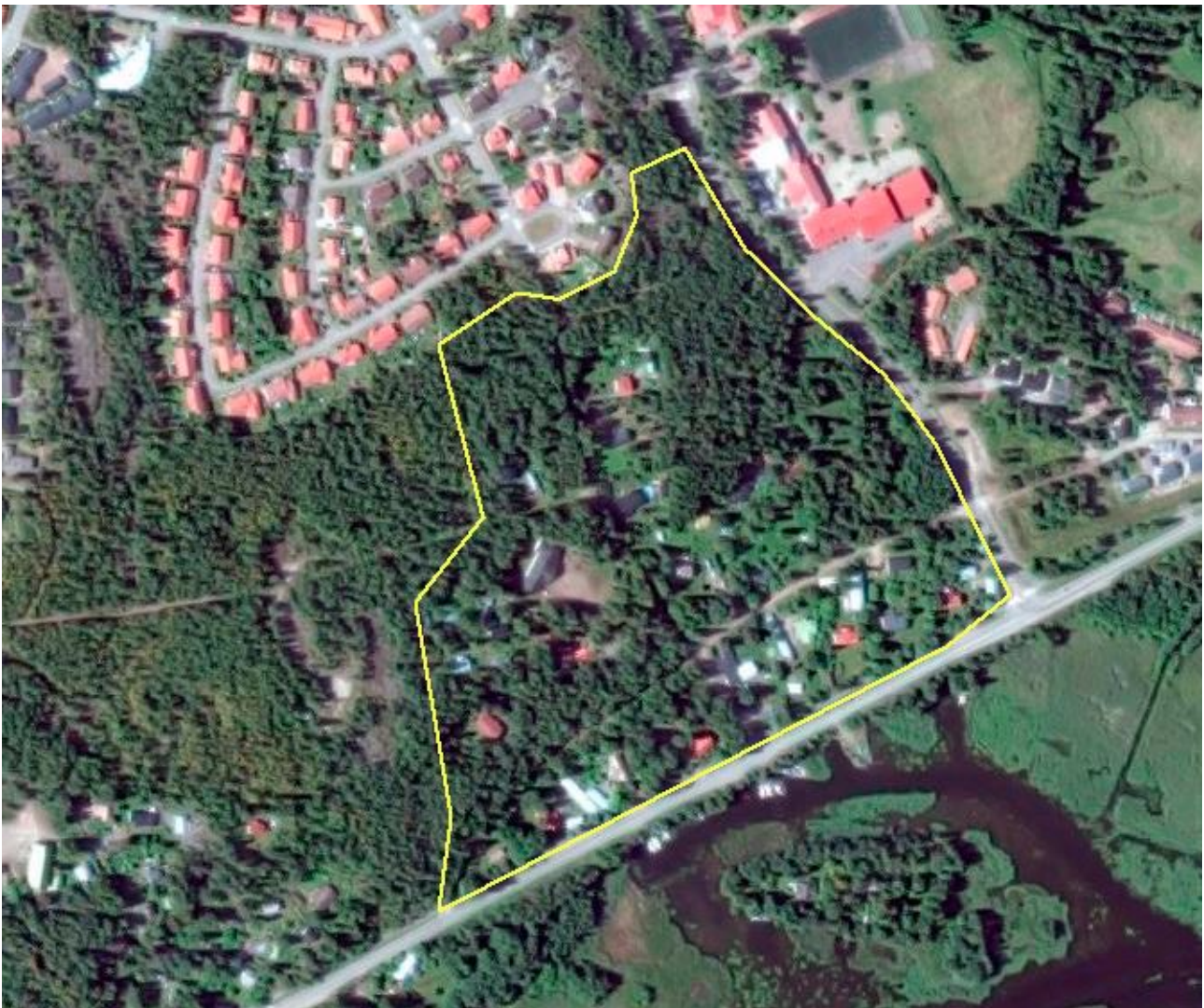
6.1 Toteuttaminen

Asemakaavan mukainen asuin- ja katualueiden rakentaminen voi alkaa vaiheittain maanomistajien tarpeen ja aikataulun mukaisesti asemakaavan ja katupiirustusten saatua lainvoiman.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

22. kaupunginosa Etukylä, Etukyläntie, Suojakalliontie, Kokkokalliontie

Valmistelija Elina Masalin, kaavasuunnittelija, p. 040 773 7752



KAAVA NRO 0117
Kaupunkisuunnittelu

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavatyon tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat, osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä muutoksia kaavatyon edetessä.

TEHTÄVÄ

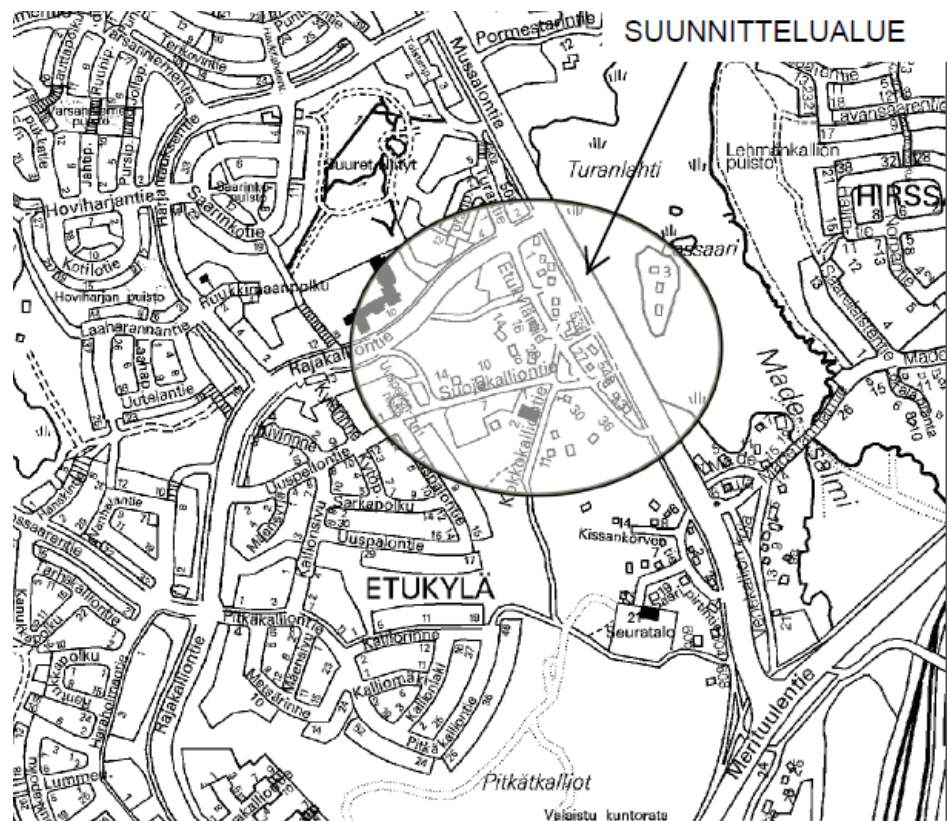
Asemakaava

PROJEKTI NRO

0117

OSOITE

Etukyläntie, Suojakalliontie, Kokkokalliontie, 48310 KOTKA



ALOITE

Kotkan kaupunki ja Kaakon Rakennus Oy

SUUNNITTELUN KOHDE

Suunnittelualue

Suunnittelu koskee Kotkan kaupungin Mussalon kylän tiloja kiinteistötunnus 285-407-3-135, 136, 144, 142, 54, 63, 62, 285-407-2-38, 273, 203, 93, 126, 288, 266, 64, 117, 241, 269, 270, 153, 8, 9, 6, 128, 277, 130, 44, 224, 145, 184, 146, 221, 223, 53, 284, 36.

Alue sijaitsee Mussalon Etukylän vanhalla kyläalueella, joka rajautuu idässä Mussalontiehen, pohjoisessa Rajakalliontiehen, lännessä Uuspellontien asuntoalueeseen ja etelässä Pitkiinkallioihin.

Etäisyys Kotkansaarelle on noin 4 km ja valtatie E18 noin 5 km.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 12 ha. Rajausta tarkennetaan suunnittelun edetessä.

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan tavoitteena on kehittää aluetta rivi- ja asuinpientalovaltaisena alueena Mussalon osayleiskaavan mukaisesti. Tarkoituksena on ratkaista hule- ja jätevesihuollon sekä liikenteen järjestäminen alueella.

LÄHTÖTIEDOT

Nykytilanne

Etukylä alkujaan Turankylä koostuu pientaloista, joista vanhimmat ovat rakennettu 1800 –luvun lopussa ja 1900 -luvun alussa. Kaava-alueella on toiminut Mussalon koulu, joka on rakennettu vuosina 1902 – 03. Nytkin koulurakennus on jäänyt tyhjilleen. Entisessä kaupparakennuksessa toimii baari. Saaren ja mantereen yhdistävä silta sekä Mussalontie, joka tässä kohdin linjattiin Etukylän ranta-alueen kautta, valmistui 1950 –luvun lopulla.

Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisen omistuksessa, entisen koulun kiinteistö on myyty yksityiselle kesällä 2018. Kaupunki omistaa koulun tontin edustalla olevan maa-alueen sekä viheralueita.

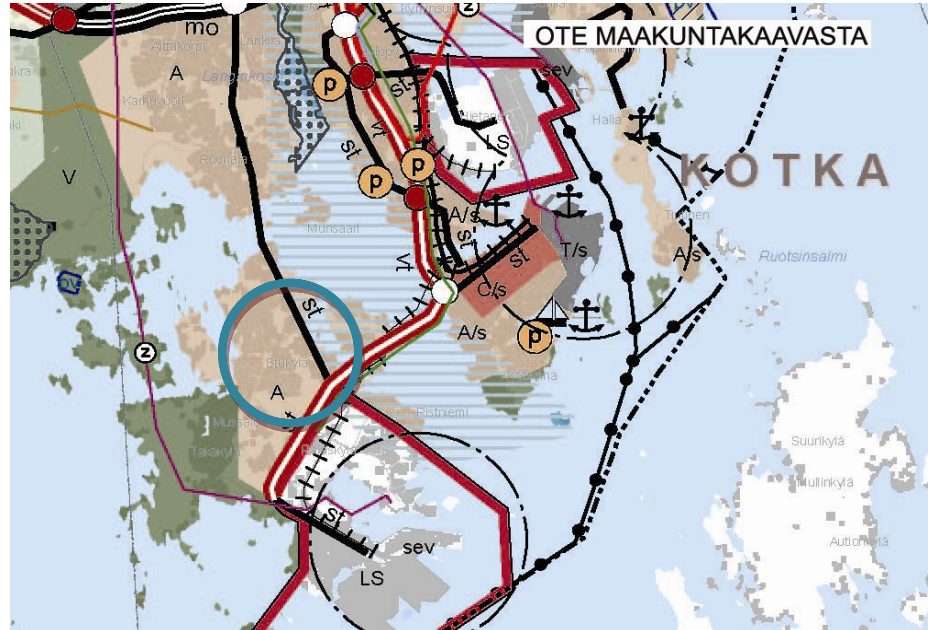


ote maanomistuskartasta

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistanut Kymenlaakson maakuntakaavan taajamat ja niiden ympäristöt, jossa suunnittelualue on merkitty *taajamatoimintojen alueeksi A*.

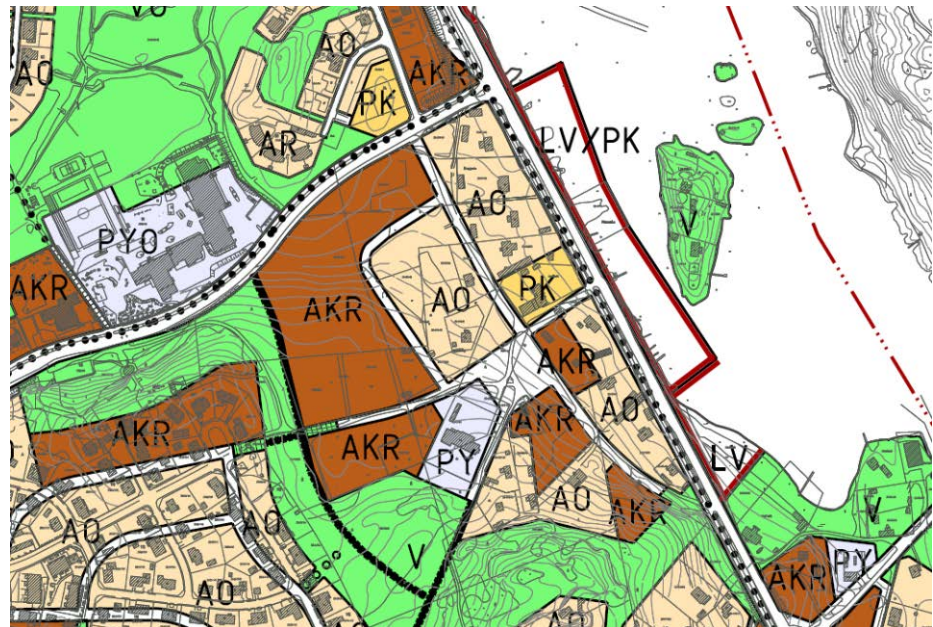
Maakuntakaava kauppa ja merialue, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 26.11.2014, on yleismääräys, jonka mukaan *alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöä*.



ote Kymenlaakson maakuntakaavasta

Osayleiskaava

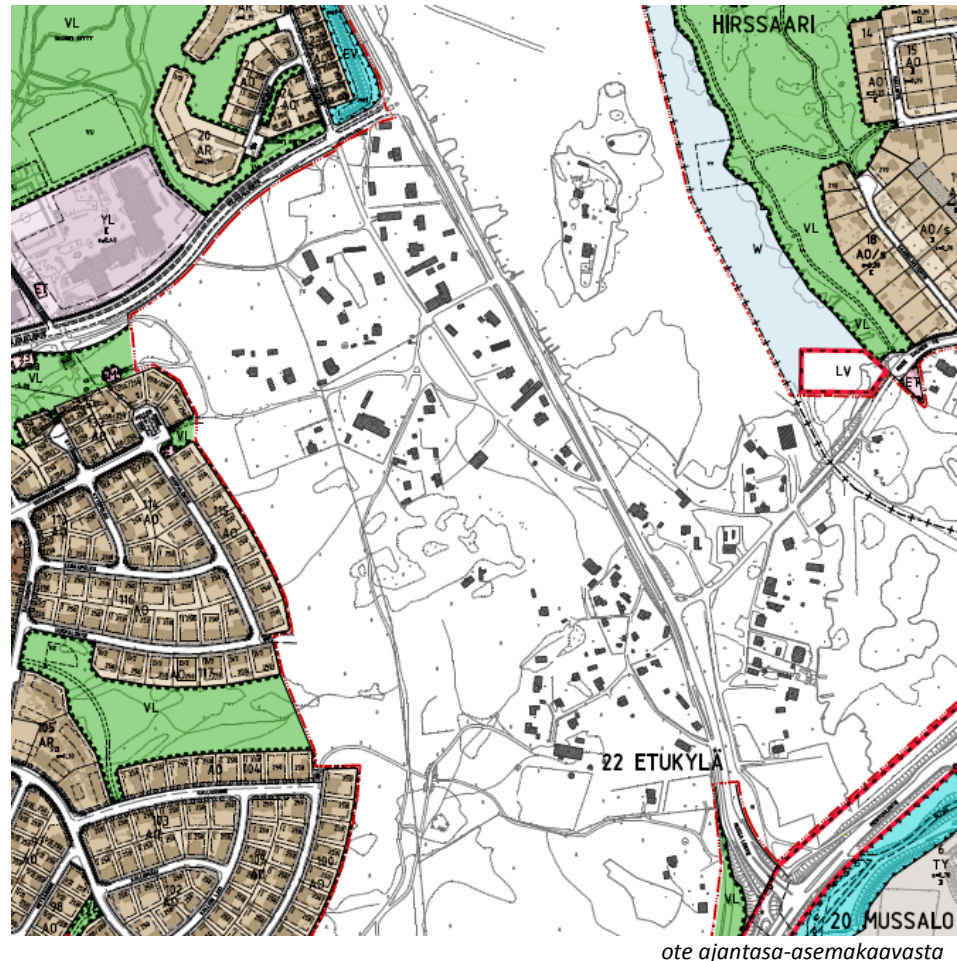
Kaupunginvaltuuston 22.4.1992 hyväksymässä Mussalon oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty osittain rivitalojen tai pienkerrostalojen alueeksi AKR, asuinpientalojen alueeksi AO sekä yksityisten palveluiden ja hallinnon alueeksi PK, julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi PY sekä virkistysalueeksi V.



ote Mussalon osayleiskaavasta

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa, mutta suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja lännessä asemakaavoitettuun alueeseen.



Kunnallistekniikka

Etukyläntiellä kulkee vuonna 1963 ja 1981 rakennetut vesijohto, viemäri ja sadevesijohto, joka jatkuvat myös Suojakalliontielle ja Kokkokalliontielle. Vesihuollon kehittämissuunnitelman 2009 – 2018 mukaan Etukyläntien alue kuuluu Kymen Vesi Oy:n toiminta-alueen laajennussuunnitelmaan.

Luonnonympäristö

Rakentamattomat alueet ovat sekametsää, pohjoisosassa on vuonna 2016 tehty metsähakkuita.

Maaperä on pääasiassa kalliota, hiekkaa ja moreeniamaata. Maastokorkeudet vaihtelevat + 2,0 - + 19 m välillä.

Muinaismuistot

Mussalon saarella on Kymenlaakson museon toimesta tehty inventointi vuonna 2000, jossa on kartoitettu hiili- ja tiilimiilujen sijainnit. Inventoinnin perusteella suunnittelualueella sijaitsee kymmenkunta hiilimiilua ja yksi tiilimiilu.

ALUETTA KOSKEVAT SOPIMUKSET

Mikäli on tarpeen, laaditaan kaupungin ja maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksia alueen toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista, MRL luku 12a.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamutoksen valmistelun yhteydessä arvioidaan hankkeen vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon, palveluihin ja liikenteeseen.

OSALLISET

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallisia ovat mm. lähialueen asukkaat ja maanomistajat, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Museovirasto, Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry, Kotka-Seura, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähkö Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy, Telia Sonera Finland Oy, Elisa, Kymenlaakson Jäte Oy ja kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkimittaus, tekniset palvelut, puistotoimi, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, Kymenlaakson museo ja Kymenlaakson pelastuslaitos.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSTEN JÄRJESTÄMINEN SEKÄ AIKATAULU

Asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse osallisille ja muille lehti-ilmoituksella.

Asemakaava on laitettu **vireille 24.4.2017**.

Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä **osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa**, joka on **nähtävänä 24.4. – 19.5.2017** kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa sekä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla www.kotka.fi/kaavoitus. Tällöin osalliset voivat antaa siitä palautetta.

Hankkeesta järjestetään **yleisötilaisuus 26.4.2017** ja **17.10.2018** Mussalon koululla, osoite Rajakalliontie 10 48310 KOTKA.

Asemakaavaluonnos tulee nähtäville **8.10. – 2.11.2018** ja **8. – 28.5.2019**, jolloin osallisten on mahdollista tutustua kaavakarttaan sekä kaavaan liittyvään aineistoon sekä kommentoida ja tehdä huomautuksia kaavasta. Luonnoksesta tiedotetaan osallisille samoin kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavaehdotus viedään kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn 18.6.2019, minkä jälkeen ehdotus tulee julkisesti nähtäville. Tällöin on mahdollista tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta kaupunginhallitukselle. Ne osalliset, jotka ovat jättäneet muistutusta tehdessään yhteystietonsa, saavat kaupungin vastineen esitettyyn muistutukseen.

Kaikissa kaavan vaiheissa kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin internet-sivuilla. Lausuntokierroksen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaava etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ja edelleen kaupunginvaltuustoon.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

VALMISTELUSTA VASTAA

Kaavasuunnittelija Elina Masalin
 puh. 040 773 7752,
 e-mail elina.masalin@kotka.fi
 Kaupunkisuunnittelu, kaavoitustoimisto, Kustaankatu 2,
 48100 KOTKA

PÄIVÄYS

12.4.2017, 20.6.2017, 4.10.2018, 6.6.2019

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	285 Kotka	Täyttämispvm	11.06.2019
Kaavan nimi	0117 22. Etukylä, Etukyläntien alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.04.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	285 0117
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,7019	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	14,7019
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	14,7019	100,0	20495	0,14	14,7019	20495
A yhteensä	10,0172	68,1	19695	0,20	10,0172	19695
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3606	2,5	800	0,22	0,3606	800
T yhteensä						
V yhteensä	3,2776	22,3			3,2776	
R yhteensä						
L yhteensä	1,0422	7,1			1,0422	
E yhteensä	0,0043	0,0			0,0043	
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,7019	100,0	20495	0,14	14,7019	20495
A yhteensä	10,0172	68,1	19695	0,20	10,0172	19695
AR	2,1066	21,0	6320	0,30	2,1066	6320
AO	7,1080	71,0	11810	0,17	7,1080	11810
AO/s	0,5268	5,3	600	0,11	0,5268	600
APY	0,2758	2,8	965	0,35	0,2758	965
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3606	2,5	800	0,22	0,3606	800
KL/s	0,3606	100,0	800	0,22	0,3606	800
T yhteensä						
V yhteensä	3,2776	22,3			3,2776	
VL	3,2776	100,0			3,2776	
R yhteensä						
L yhteensä	1,0422	7,1			1,0422	
Kadut	1,0422	100,0			1,0422	
E yhteensä	0,0043	0,0			0,0043	
ET	0,0043	100,0			0,0043	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						