



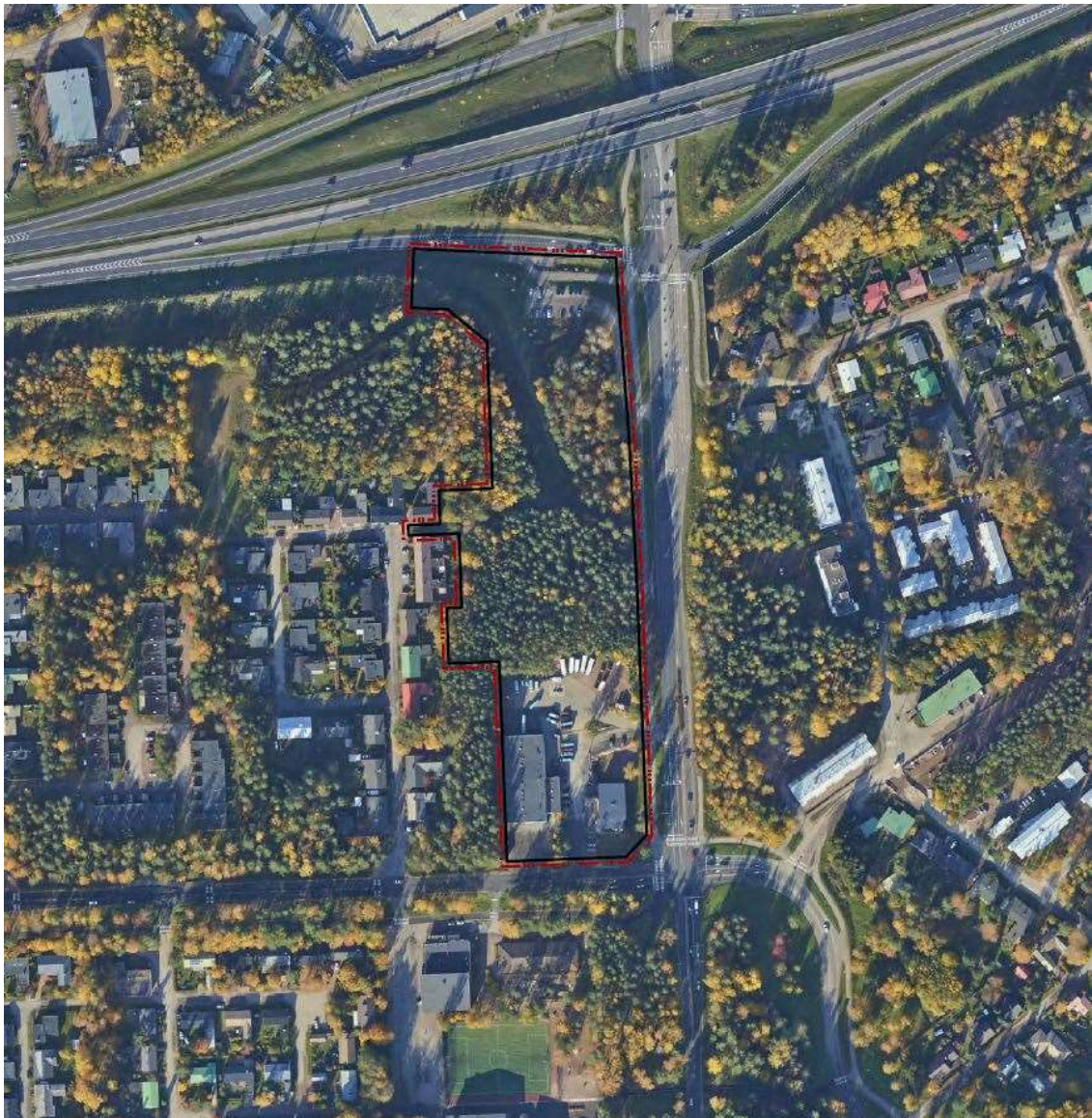
## **KOTKA**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS 16. KAUPUNGINOSA AITAKORPI, KORTTELI 1, YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE, OSA SUOJAVIHER-, LIIKENNE- JA KATUALUETTA**

**OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA**

**OAS, nähtävillä 20.1.-19.2.2021**

**KAAVA NRO 0820**



Kotkan kaupunkisuunnittelu on laittanut vireille asemakaavan laatimisen Aittakorven alueelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä **20.1. – 19.2.2021 kaavoitustoimistossa** (kaupungintalon 4. krs, Kustaankatu 2) sekä internet-sivustolla [www.kotka.fi/asemakaavat](http://www.kotka.fi/asemakaavat)

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lähettämään **19.2.2021** mennessä osoitteella [kirjaamo@kotka.fi](mailto:kirjaamo@kotka.fi) tai Kirjaamo Kotkan kaupunki, Kustaankatu 2, 48100 Kotka merkinnällä '**0820 Mussalontie\_OAS**'.

## ASEMAKAAVA

Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueen käyttötarkoitus sekä ohjataan rakentamista. Asemakaavassa määritellään myös, kuinka paljon tontille saa rakentaa, rakentamisen määrä ilmaistaan tehokkuusluvulla tai kerrosneliömetrien määrällä.

Asemakaava esitetään kartalla, ja lisäksi siihen kuuluvat kaavamerkinnot ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (lyhenne OAS) esitetään, miten osalliset kuten kuntalaiset, yritykset, yhdistykset ja viranomaiset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan asemakaavan muutoksen tarkoitus, lähtötilanne ja asemakaavan laadinnan eri työvaiheet. Siinä esitetään myös, miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan, ja siihen on mahdollisuus ottaa kantaa ja sitä päivitetään tarpeen mukaan, kunnes asemakaava viedään ehdotusvaiheeseen.

## ASEMAKAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia liityntäpysäköintialueen sekä liiketoiminta-alueen laajentamista Aittakorventien ja VT7:n välisellä alueella Mussalontien varressa.

### OSALLISET

Osallisia ovat alueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, naapurit ja kiinteistössä toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekoon 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. Osallisia ovat myös mm. Kymenlaakson aluepelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson Liitto, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy.

Osallisiksi Kotkan kaavoitushankkeissa ovat ilmoittautuneet myös seuraavat yhdistykset: Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry sekä Kotka-seura ry.

Asemakaavaa koskevat päätökset tehdään kaupungin luottamuselimissä: kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa.

## OSALLISTUMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos sekä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää niistä mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia.

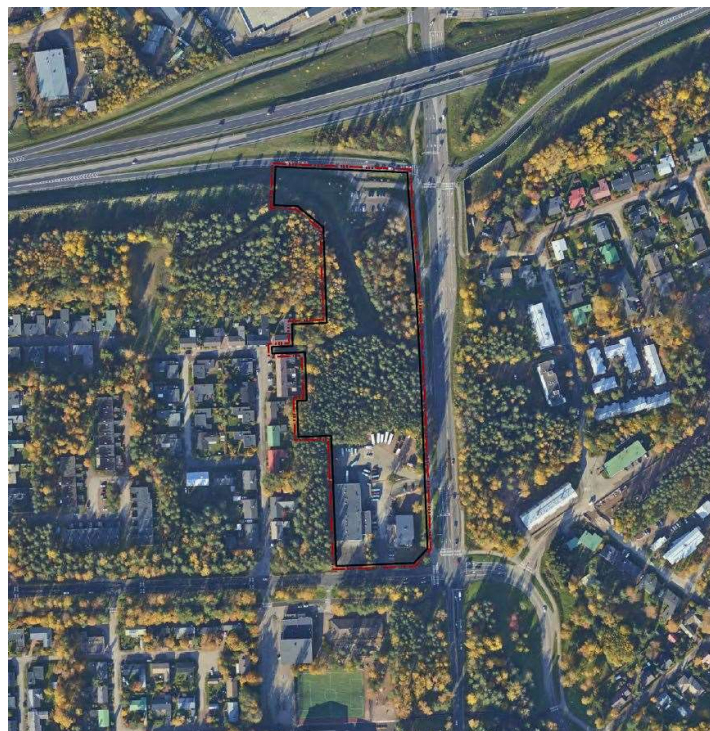
Asemakaavan ja asemakaavan muutokseen liittyviä mielipiteitä voi esittää milloin tahansa suunnittelun aikana. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa valtuuston tekemästä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Osallistumisen eri vaiheet on esitetty tarkemmin kohdassa Kaavatyön vaiheet ja osallistuminen.

## ALUERAJAUS

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on esitetty alla olevalla kartalla. Kaavamuu-tosalue sijoittuu Aittakorventien ja vt 7 väliselle alueelle Mussalontien länsipuolelle. Suunnittelualue on rajattu kaavamuu-toshakemuksessa esitettyä suuremmaksi, jotta voidaan tarkastella eri toimintojen sijoittumista alueelle. Rajaus ei tarkoita, että alue kaa-voitettaisiin kokonaisuudessaan esim. liiketoimintaan. Olemassa oleva meluvalli on sisällytetty suunnittelualueeseen, jotta melusuojausten asemakaavamerkintä voidaan päivittää vastaamaan toteutettua ratkaisua. Mussalontien katualue ei kuulu suunnittelu-alueeseen, mutta tien liikennejärjestelyjä tarkastellaan kaavamuu-toksen yhteydessä.

Suunnittelualueen laajuus on noin 3 ha. Suunnittelualueen osoite Aittakorventie 2, 48400 Kotka.



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ilmakuvalla.*

## SUUNNITTELUTILANNE

### Maakuntakaava

Alueen suunnittelua ohjaa maakuntakaava 2040, jonka Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2020. Maakuntahallitus on määrännyt MRL 201 §:n mukaisesti maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kaavan lainvoimaisuutta. Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa maankäytön tarpeita yleispiirteisesti. Siinä ei esitetä maankäytön yksityiskohtia. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka kumoaa kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnyt ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Maakuntakaavassa 2040 alueen merkintä on taajamatoimintojen alue A, alueella on voimassa myös merkintä akt, jolla osoitetaan alueet, joihin kohdistuu seudullisesti ja strategisesti merkittäviä kaupunkikehittämisen ja tiivistämisen tarpeita.

Ote maakuntakaava 2040 merkinnän suunnittelumääräyksestä:

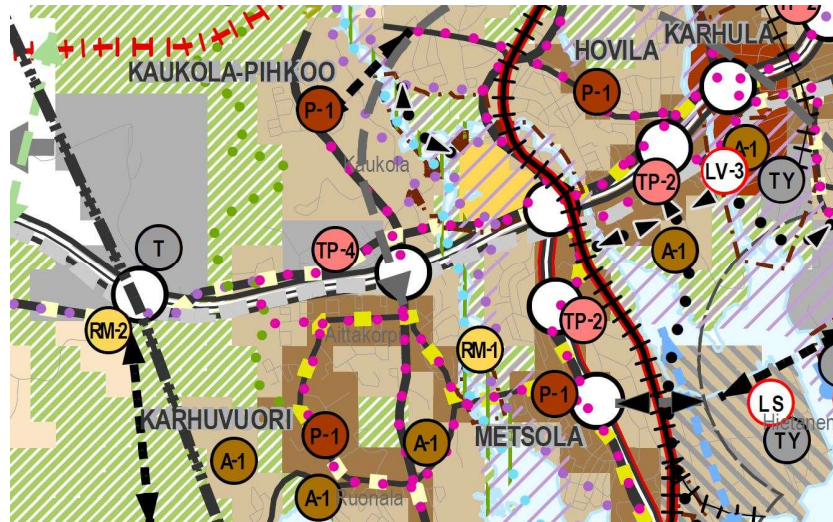
*Kehitettävillä ja tiivistettävillä alueilla tulee yhdyskuntarakennetta kehittää niin, että elinkeinotoiminnan, asutuksen, kaupan ja muiden palveluiden sekä joukko- ja kevyen liikenteen kehittämismahdollisuuksia edistetään. Yhdyskuntarakennetta kehittämällä tulee luoda rakenteellisia ja toiminnallisia kokonaisuuksia kaupunkialueen osakeskusten välille. Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla alueen ominaispiirteet huomioiden.*



Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040.

### Seudun strateginen yleiskaava

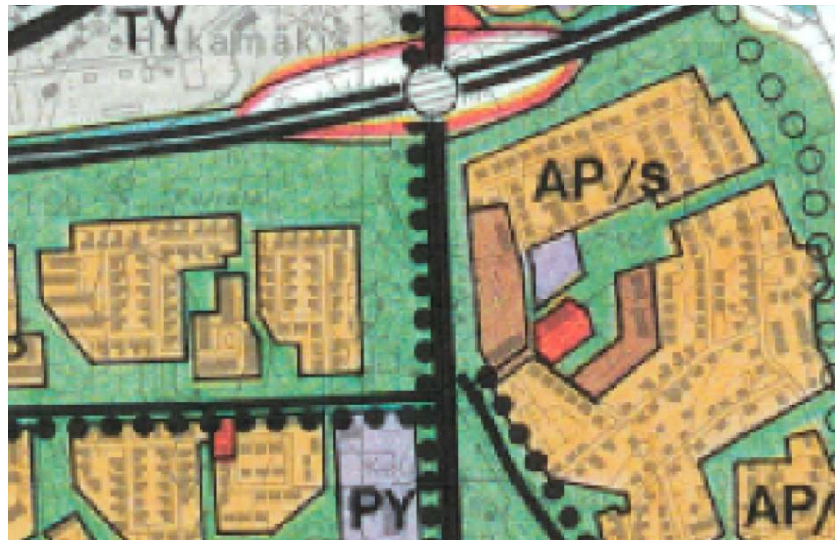
Kotka-Hamina seudulle on laadittu strateginen yleiskaava, joka Kotkan osalta on oikeusvaikutteinen ja tuli voimaan 7.2.2019. Alue on seudun strategisessa yleiskaavassa osoitettu intensiivisten taajamatoimintojen alueeksi. Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaaksi kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa-, liike- toimisto- ja palvelutiloja. Suunnittelualueen pohjoispuolelle vt7 varteen on osoitettu selvittettävä raideliikenteen yhteystarve sekä pohjois-eteläsuuntainen joukkoliikenteen yhteystarve.



Ote seudun strategisesta yleiskaavasta.

### Yleiskaavat

Kotkan yleiskaavassa alue on osoitettu virkistys ja liikennealueeksi. Kotkan yleiskaava on hyväksytty 19.3.1986. Kaava on oikeusvaikutukseton.



Ote Kotkan yleiskaavasta

### Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Asemakaavassa nro 0309 alueelle on esitetty suojaviheraluetta EV, yleinen pysäköintialue LP sekä yleisen tien aluetta LT. Suojaviheralueen läpi kulkee itä-länsisuuntainen ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp). Vt7 ja Mussalontien varteen on osoitettu meluesteen likimääräinen sijainti.

Asemakaavassa nro 0712 alueelle on osoitettu palveluiden korttelialuetta (P) sekä katu- aluetta. Palveluiden korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 4200 k-m<sup>2</sup>, ja suurin sallittu kerrosluku on II. Mussalontien varteen on osoitettu istutettava puurivi.



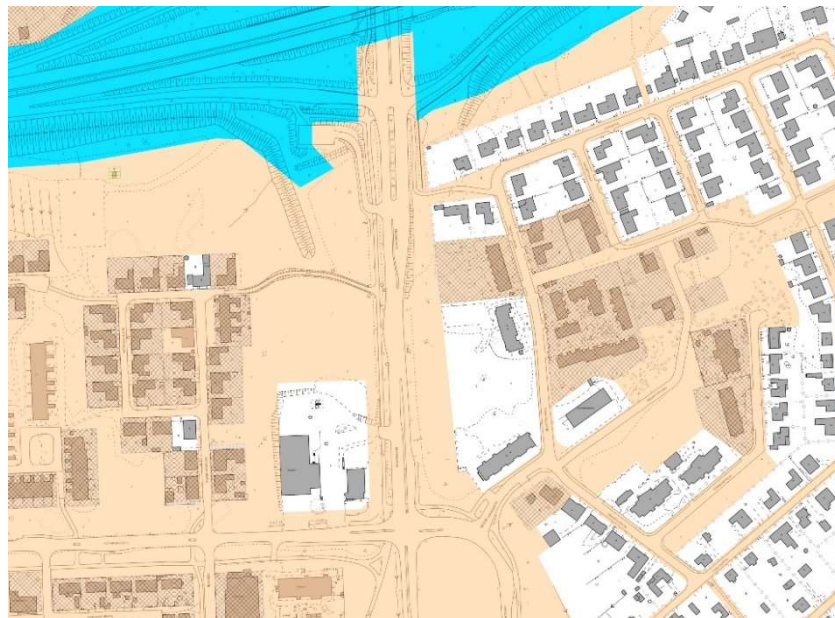
Ote ajantasa-asemakaavasta

### MUUT SUUNNITELMAT

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on yhdessä kaupungin kanssa laatinut alustavia luonnossuunnitelmia liityntäpysäköintialueen laajentamiseksi.

### MAANOMISTUS JA NYKYISET TOIMIJAT

Liikennealueet, turkoosi, ovat valtion omistuksessa. Kartassa ruskealla esitetyt alueet ovat Kotkan kaupungin ja valkoisella esitetyt alueet yksityisen omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta.

### LIIKENNE

Suunnittelualue sijaitsee E18 moottoritien eteläpuolella, moottoritien ja Aittakorventien välisellä alueella Mussalontien ja Aittakorven Metsämiehentien asuinpientaloalueen välissä. Alueen pohjoisosassa on suosittu Sutelan kaukoliikenteen liityntäpysäköintialue. Mussalontien varrella on paikallisliikenteen bussipysäkit. Mussalontie on vilkkaasti liikennöity, pääosin kaupungin sisäistä liikennettä palveleva tie, joka johtaa E18-moottoritieltä Mussalon satamaan. Suunnittelualueen läpi kulkee itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen väylä. Mussalontien varressa on pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen väylä.

## ASUMINEN

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Metsämiehentien asuinpienaloalue, josta suunnittelualueen vieressä on yksi rivi- ja kolme omakotitaloa. Mussalontien itäpuolella sijaitsee kolme asuinkerrostaloa ja omakotitaloja. Asuinkiinteistöt eivät kuulu suunnittelualueeseen.

## RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi toiminnassa olevaa liikerakennusta, joissa toimii liikenteeseen ja palveluihin liittyviä yrityksiä. Rakennukset on rakennettu vuosina 1963 ja 1992.

## LUONNONYMPÄRISTÖ

Suunnittelualue on osin rakennettua korttelialuetta, metsää sekä pysäköinti- ja liikennealuetta. Metsävyöhykkeellä on melusuoja rakennettu maavalli.

## SUUNNITTELUN TAVOITTEITA

Kaavassa on tarkoitus tutkia alueen maankäytön tehostamista liikerakentamismahdollisuuksien lisäämiseksi sekä liityntäpysäköinnin laajentamiseksi. Suunnittelussa tarkastellaan myös alueen liikenneolosuhteita niin kevyen kuin ajoneuvoliikenteen suhteen.

## KAAVATYÖN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

### 1. Kaavoituspäätös

Kotkan kaupunkirakennelautakunta päätti kaavoituksen käynnistämisestä kokouksessaan 24.11.2020, §164.

### 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 20.1. – 19.2.2021 väliseksi ajaksi. OAS on nähtävillä koko kaavoituksen ajan ja sitä päivitetään merkittävien väli päätösten yhteydessä. Asukkaat ja muut osalliset voivat antaa suunnitelmasta palautetta aina kaavaehdotukseen saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

### 3. Asemakaavaluonnos

Valittujen peruslinjojen pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos ja kaavaselostus. Tavoitteena on asettaa luonnos nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti heinä-elokuussa 2021. Kaavaluonnoksesta voivat kaikki osalliset esittää mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

### 4. Asemakaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen, minkä jälkeen ehdotus asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti syksyllä 2021. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta ja viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Muistutuksiin annetaan vastine, joka lähetetään muistuttajille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa. Mikäli muistutuksen perusteella kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, asetetaan uusi ehdotus nähtäville. Tavoitteena on, että kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen syksyllä 2021.

## 5. Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutos on tarkoitus viedä Kotkan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2021. Hyväksymisestä tiedotetaan Kotkan kaupungin verkkosivulla ja Ankkuri-lehdessä. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus valittaa asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon. Kaavamuutos saa lainvoiman noin kuukauden jälkeen valtuuston päätöksestä, jos valtuuston päätöksestä ei jätetä valituksia.

### OSALLISTEN YHTEYDENPITO

Osalliset voivat kaikissa kaavatyön vaiheissa lähettää Kotkan kaupungin kaavoitukseen tiedoksi kirjallisesti mielipiteitään, toiveitaan ja ehdotuksiaan. Nämä kirjataan suunnittelijoiden tiedoksi.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lähettämään 19.2.2021 mennessä osoitteella [kirjaamo@kotka.fi](mailto:kirjaamo@kotka.fi) tai Kirjaamo Kotkan kaupunki, Kustaankatu 2 48100 Kotka varustettuna merkinnällä '0820 Mussalontie\_OAS'

Lisätietoja kaavasta antavat kaavoitusarkkitehti Marja Pelo, [marja.pelo@kotka.fi](mailto:marja.pelo@kotka.fi), puh. 040 6389 054.

Kaikki työvaiheet ovat esillä Kotkan kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa [www.kotka.fi/asebakaavat](http://www.kotka.fi/asebakaavat).

Nähtävillä oloista tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdessä ja ulkopaikkakuntalaisille osallisille myös kirjeitse.

### SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutokseen liittyen selvitetään vaikutuksia mm. rakennettuun ja luonnonympäristöön, liikenteeseen. Vaikutusarviointia tehdään asemakaavamuutoksen eri työvaiheissa; luonnosvaiheessa karkeammin ja ehdotusvaiheessa tarkentuen. Asemakaavan muutoksen vaikutukset varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle huomioidaan arvioinneissa.

### AIKATAULU

Aikataulu on alustava ja se tarkentuu työn etenemisen myötä.

- **Asemakaavamuutos on tullut vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 20.1. – 19.2.2021.**
- Kaavaluonnos on nähtävillä heinä-elokuu 2021.
- Kaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnassa syyskuu 2021.
- Kaavaehdotus nähtäville loka-marraskuu 2021
- Kaavaehdotuksen hyväksyminen kaupunginhallitus joulukuu 2021.
- Kaavaehdotuksen hyväksyminen kaupunginvaltuusto joulukuu 2021.
- Kaavamuutos lainvoimainen tammi-helmikuu 2022.

### TIEDOTTAMINEN

#### Kuulutukset

Kuulutukset Kotkan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.kotka.fi/kuulutukset](http://www.kotka.fi/kuulutukset) ilmoituslehti Ankkurissa ja kaavoituksen ilmoitustaululla kaupungintalon 4. kerros, Kustaankatu 2, 48100 Kotka.