

MUSSALON TEOLLISUUSALUE

OAS

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0523

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



20. KAUPUNGINOSA MUSSALO

OSA KORTTELISTA 8, OSA TONTISTA 11 SEKÄ MUUTA TEOLLISUUSALUETTA.

13.12.2023, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavaa muutetaan Mussalonsaarella satamaa ympäröivällä teollisuusalueella. Kaavamuutos koskee kaupunginosaa 20. Mussalo, osa korttelista 8, osa tontista 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 kiinteästi sataman yhteydessä toimiva monipuolinen teollisuusalue. Teollisuusalueella toimii useita yrityksiä ja alueena se on merkittävä työllistäjä Kotkassa. Kaavamuutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan tälle teollisuusalueelle.

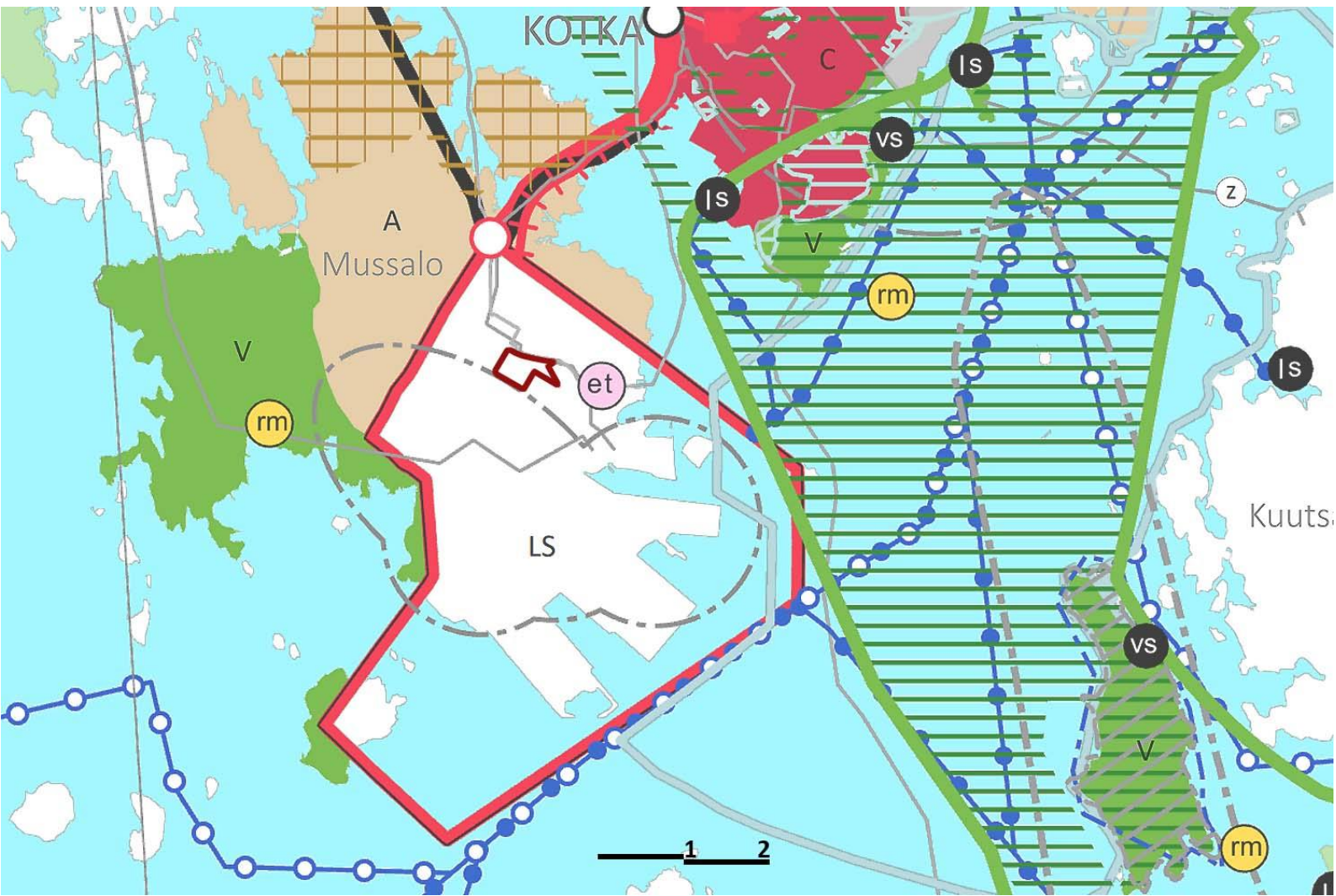
Voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan mahdollistamaan teollisuusalueelle suunniteltuja kehityshankkeita. Kaavamuutoksella tarkastellaan teolliseen toimintaan suunnattujen alueiden muuttamista monipuolisemman käytön mahdollistavaksi kemianteollisuusalueeksi. Muutos olevaan tilanteeseen on suhteellisen 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 lisäksi 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 yleismääräyksiä 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 muinaisjäännöksiä ei alueella ole tunnistettu eikä alue kuulu Natura 2000 -verkostoon.

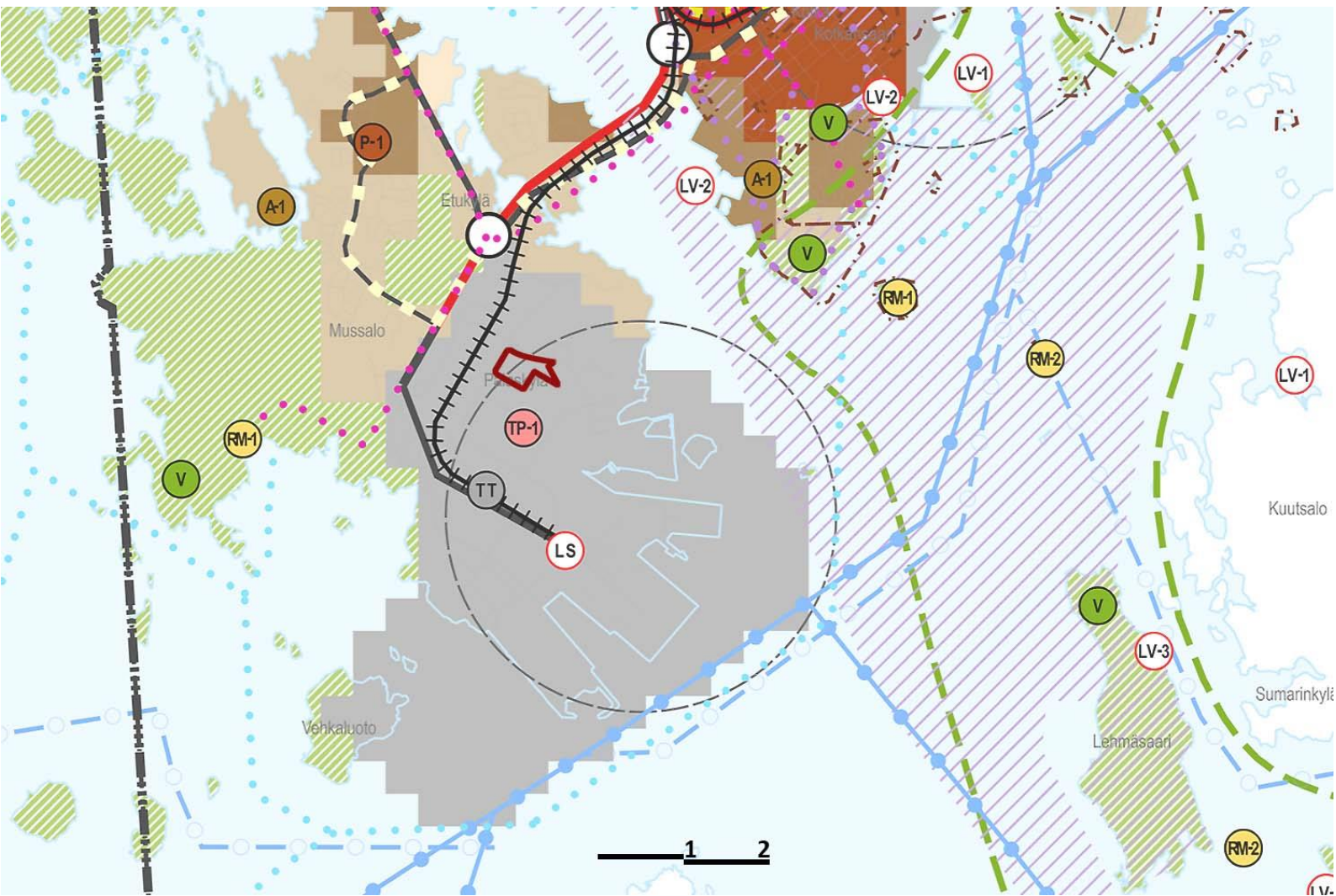
Kaavamuutosalueen koko ja muoto tarkentuvat työn edetessä. Kuvassa punaisella esitetty raja on vajaa 7,5 hehtaaria.



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 sekä myös kaavamutosalueen läntisin osa on merkitty oikeusvaikutuksettomalla viher-, virkistys- ja retkeilyaluemerkinnällä.

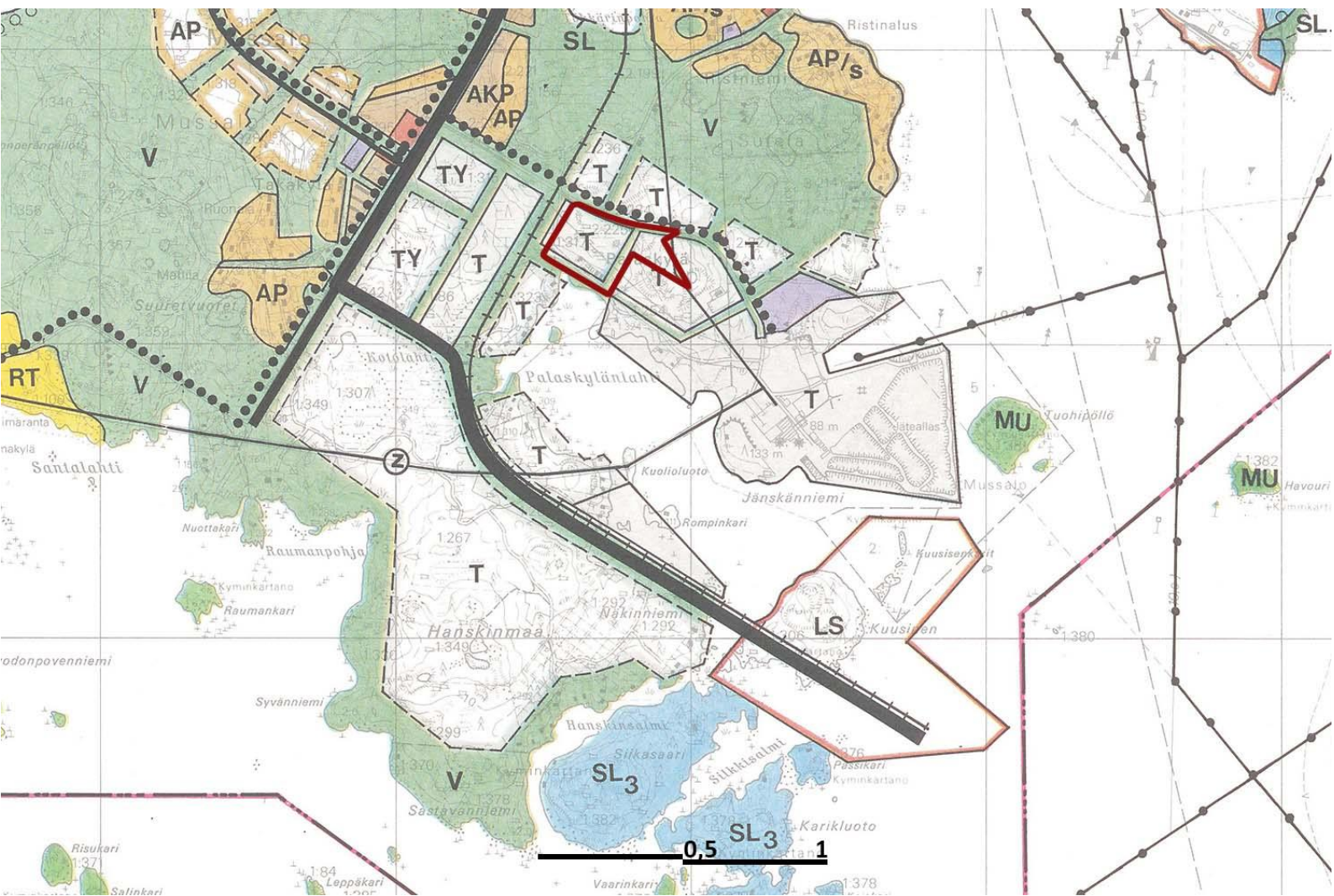
Ote Kotka-Hamina seudun strategisesta yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



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 tuntuimaan 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.

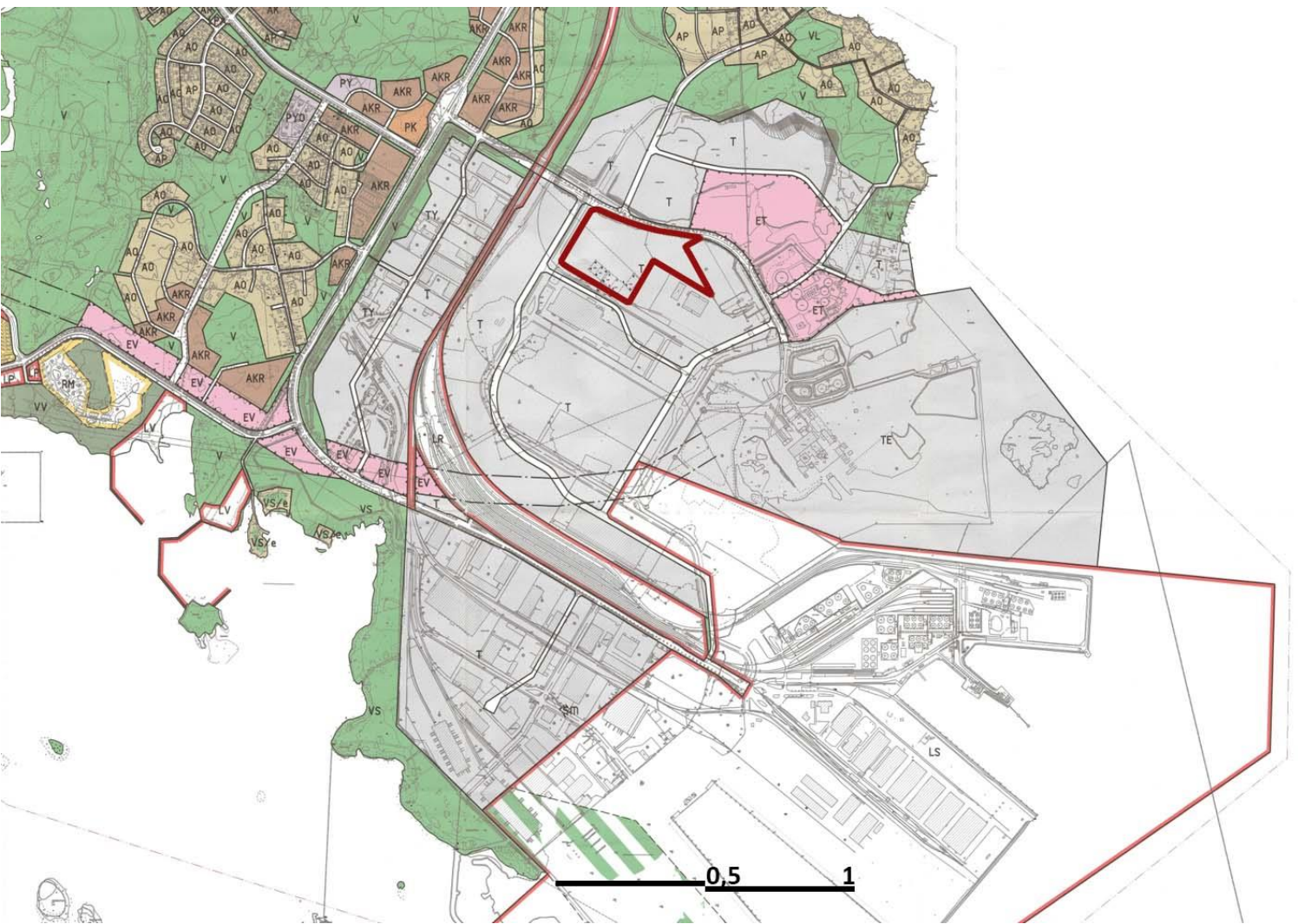
Ote Kotkan yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



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.

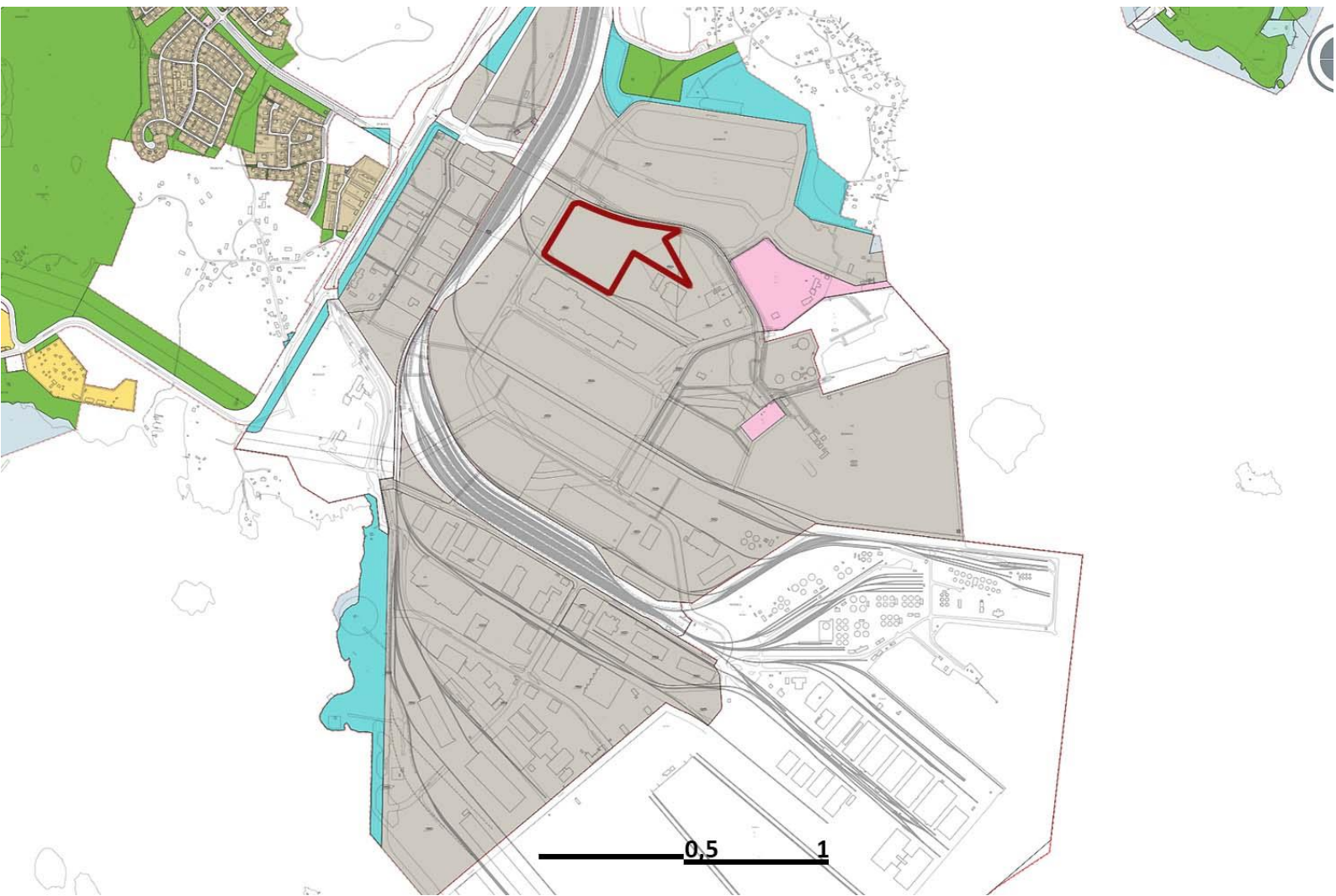
Ote Mussalon osayleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



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).

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



4. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- Asemakaavamuutoksesta solmitaan kaavanteon yhteydessä tarvittaessa **maankäyttösopimus**.
- Mussalon D-osassa on käynnissä 2019 avatun **Itämeren sellukeskuksen laajennus- ja kehittämishanke**.
- Valtio on laatimassa **yleissuunnitelmaa Merituulentien parantamiseksi**. 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, Mikroliitti Oy.
- **Tuulivoiman rakentamisen vaikutuksia** Mussalon Hanskinmaalle on selvitetty 2011, Lapin Vesitutkimus.
- Mussalon sataman laajennussuuntia ja mahdollisuuksia sekä näiden vaikutuksia ympäristöön on arvioitu **ympäristövaikutusten arvioinnin** avulla 2006, Insinööritoimisto Ecobio Oy. YVA-menettelyn yhteydessä 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 Helmi-maaliskuu 2024

Alueelle laaditaan vaihtoehtoisia luonnoksia lähtötietojen ja selvitysten perusteella. Tarkasteluissa tutkitaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön. Keskeisiä vaikutuksia arvioidaan liiketoiminnan harjoittamisen, kaupunkikuvan, ympäröivän maiseman, luonnonolosuhteiden, toiminnan turvallisuuden sekä toimivan ja turvallisen liikenneverkon kannalta. Valittu vaihtoehto asetetaan luonnoksena nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielipiteensä.

EHDOTUSVAIHE Maalis–huhtikuu 2024

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

HYVÄKSYMISVAIHE Huhti-toukokuu 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 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 OAS"