

MUSSALON SATAMA D-OSA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0221

KAAVASELOSTUS, EHDOTUSVAIHE



20. KAUPUNGINOSA MUSSALO

OSA KORTTELEITA 5 (LIIKENNETERMINAALI) JA 9, OSA SUOJAVIHER- JA SATAMA-ALUETTA

19.12.2023, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



Ilmakuva: HaminaKotka Satama Oy

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT

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

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3. SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö
Kaavamuutosalueen luonnonympäristö ja maisema

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön
Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

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

9. NIMISTÖ

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

LIITTEET

1. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot

Mussalon sataman D-osan asemakaavan muutos, kaava nro 0221 koskee kaupunginosaa 20. Mussalo, osa kortteleita 5 (liikenneterminaali) ja 9 sekä osa suojaviher- ja satama-aluetta. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, puh. 040 642 9010, jarkko.puro@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 29.10.2021.

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavaa muutetaan Mussalonsaaressa sataman D-osassa sekä Hanskinmaan teollisuusalueella. Vajaan 30 hehtaarin kaavamuuotosalueen omistaa pääosin Kotkan kaupunki ja osin HaminaKotka Satama Oy.

Kaavan tarkoitus

Mussalon sataman- ja teollisuusalueen läntisimmällä alueella, D-osassa, asemakaavaa päivitetään mahdollistamaan sataman toimintaan liittyviä kehityshankkeita. Asemakaavalla tutkitaan alueen tie- ja raideliikenteen kulkuyhteyksien kehittämistä sekä alueen eri käyttötarkoituksalueiden keskinäisiä suhteita.

Kaavaproessin vaiheet

- 9.4.2021 HaminaKotka Satama Oy jätti Kaavoitushakemuksen
- 29.10.2021 Asemakaavamuutos vireille
- 31.8.2022 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
- 14.11. - 16.12.2022 Kaavaluonnos nähtävillä
- 19.12.2023 Kaavan käsittely kaupunkirakennelautakunnassa
- 10.1.2024 – 16.2.2024 Kaavaehdotus nähtävillä
 - 3/2024 Kaavan käsittely kaupunginhallituksessa
 - 3/2024 Kaavan käsittely kaupunginvaltuustossa

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavamuutos on alkanut HaminaKotka Satama Oy:n 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. Kaavamuutosalueesta suurin osa on kaavoitettua ja rakennettua Hanskinmaan teollisuusaluetta, satama-aluetta sekä näiden alueiden toimintaa palvelevia kulkuyhteyksiä.

Alati muuttuvat logistiset ketjut sekä maailmantalouden heilahtelut, pitävät sataman ja sitä ympäröivän teollisuusalueen toiminnan jatkuvassa muutoksessa. Mussalon sataman läntisimmällä alueella, sataman D-osassa sekä Hanskinmaan teollisuusalueella, on käynnissä useita kehityshankkeita. Sataman alue on laajenemassa ajantasaisen asemakaavan mukaisesti 2021-2023 aikana mereen rakennettavalla uudella suojapenkereellä sekä laajennustäytöillä. Laajoihin kehityshankkeisiin kuuluu myös Itämeren alueen sellukeskuksen rakentaminen. Keskuksen toiminta vaatii uutta laiturij- ja varastokapasiteettia sekä uusia tie- ja raideliikenteen kulkuyhteyksiä.

Voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan mahdollistamaan alueelle suunniteltuja kehityshankkeita. Kaavamuutoksella tarkastellaan satamatoimintaan sekä teollisuuteen varattujen käyttötarkoituksalueiden keskinäistä suhdetta sekä näiden alueiden suhdetta Hanskinmaan rannan suojaviheralueeseen. Lisäksi kaavatyön avulla tavoitellaan alueen liikenneyhteyksiin paremman kapasiteetin lisäksi joustavuutta sekä erityisesti turvallisuutta.

3. SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on lähes kauttaaltaan rakennettua ympäristöä, pinnoitettua satamakenttää, tie- ja raideliikenteen kulkuyhteyksiä sekä satamatoimintaa tukevia rakenteita ja rakennuksia. Alueella sijaitsevat Itämeren sellukeskuksen toimintaan liittyvät useita satoja metrejä pitkät teollisuusvarastot sekä toimistorakennus 2010-luvun lopulta. Sellukeskuksen toinen teollisuusvarasto on valmistunut kesällä 2022. Lisäksi kaavamuutosalueella sijaitsee Kotka Energia Oy:n tuulivoimalaitos. Teholtaan 2,35 MW voimala kuuluu Hanskinmaan länsirannalla olevaan kolmen tuulivoimalan ketjuun. Lisäksi alueen länsireunalle on 2021-2023 aikana rakentumassa suojavalli. Maapenkereenä toteutettava valli suojaa Santalahden merialueen maisemankuvaa, sekä estää satamasta kantautuvan melun leviämistä aktiivisessa virkistys- ja matkailukäytössä olevalle alueelle.

Alla: Kuvassa 400 metriä pitkä Itämeren sellukeskuksen varastorakennus. Kuvan etualalle kesällä 2022 valmistunut vastaavan kokoluokan rakennus on kuvan ottohetkellä vielä rakentamatta. Kuvassa laitureiden rakentaminen sekä täytöt ovat vielä kesken, mutta kuvan alareunassa hahmottuu rantaviivaan rakennettu Santalahtea suojaava maavalli. Kuva: HaminaKotka Satama Oy

Seuraava sivu: Suojavihervyöhykkeen sekä teollisuusalueen rajapinta on suhteellisen jyrkkä aidan ja kallioleikkauksen yhdistelmä. Rajapinnassa ilmajohtona kulkeva sähkölinja muuttuu suunnitelmien mukaan tulevaisuudessa maajohdoksi.



Kaavamuutosalueen luonnonympäristö ja maisema

Voimakkaasta rakentamisesta johtuen kaavamuutosalueella on vain vähän luontoarvoja. Alueella viihtyvä kasvillisuus ja eliöstö ovat lähinnä sellaisia, joka ovat erityisesti sopeutuneet karun teollisuusympäristön olosuhteisiin.

Kaavamuutosalueen länsireunalla, pääosin aluerajauksen ulkopuolella, sijaitsee pohjois-eteläsuuntainen vyöhyke luonnontilaista rantametsikköä. Ajantasaisessa asemakaavassa suojaviheralueeksi kaavoitetun vyöhykkeen leveys vaihtelee sadan- ja sadan viidenkymmenen metrin välillä. Vyöhykkeellä sijaitsee Hanskinmaan kahden tuulivoimalan lisäksi yksi vapaa-ajan asunto. Tuulivoimalahankkeiden yhteydessä on suojavihervyöhykkeen luontoarvoja kartoitettu 2011. Luontaselvitys Kotkansiiven toteuttamassa selvityksessä ei suojavyöhykkeelle rakennettujen voimaloiden alueilla havaittu erityisen merkittäviä luontoarvoja tai uhanalaislajeja. Kaavamuutosalueen luontoarvojen tilaa on päivitetty 2022 suoritusluontaselvityksessä, (luontaselvitys Kotkansiipi). Kaavamuutosalueen ulkopuolella oleva Hanskinmaan rantavyöhyke on sataman YVA:n selvityksissä todettu luonnonsuojelulain ja -asetuksen mukaiseksi rantaniityksi ja hiekkarannaksi 2005.

Laajalla satama- ja teollisuusalueella on ollut eittämättä suuria vaikutuksia ympäröivään maisemaan. Mereltä Kotkaan saavuttaessa, on satamarakenteet ensimmäisenä vastassa. Tämä raskaan teollisen toiminnan aikaansaama maisema on kuitenkin koko yhteiskunnan olemassa olemisen edellytys. Itsensä satama-alueen maisema-arvojen sijaan on olennaisempaa suojata ympäröivien merenlahtien ja saariston maisemaa mm. suojavallien ja suojavyöhykkeiden avulla.

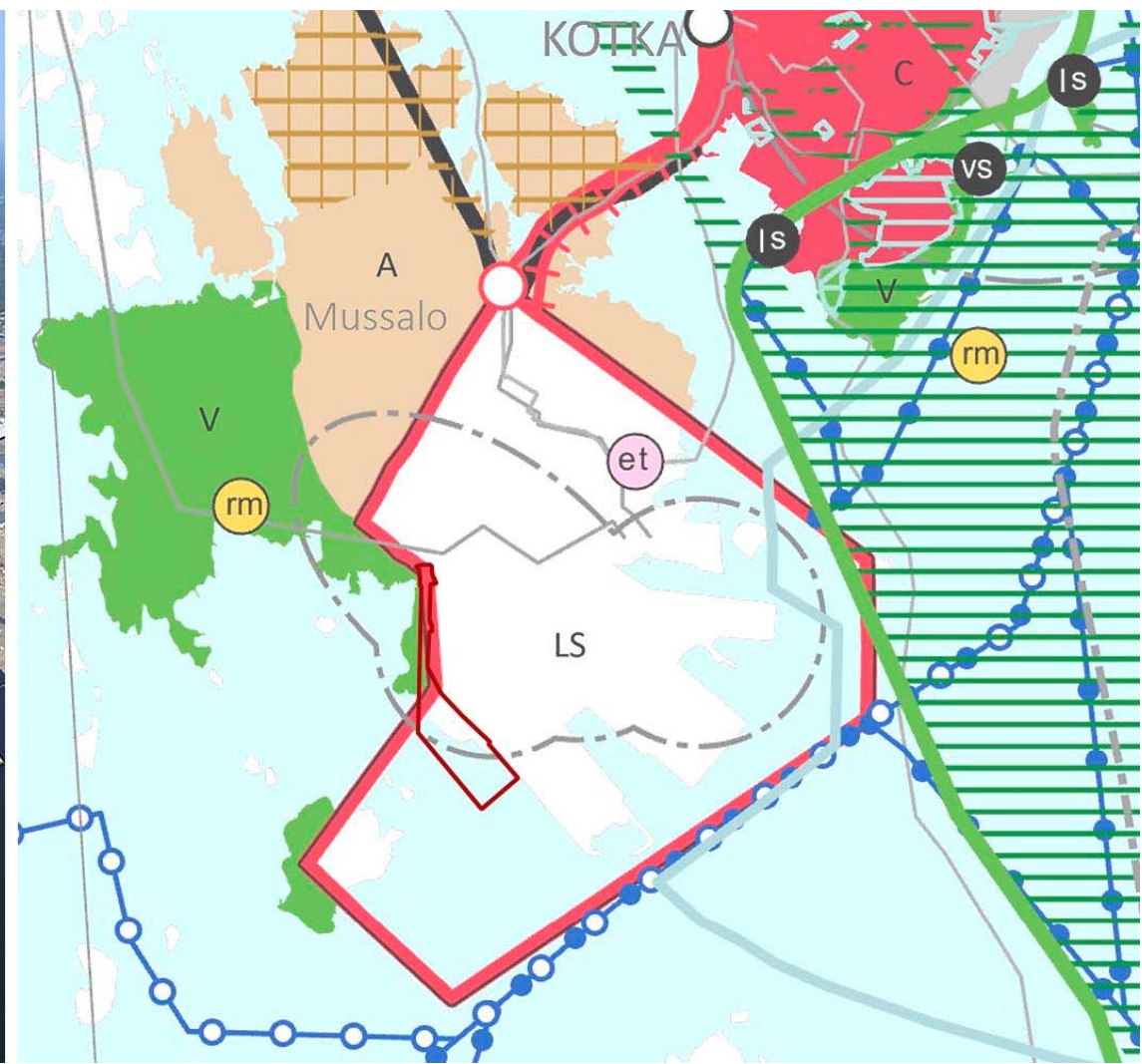


4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

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). Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät satamien liikennealueet sekä yhteysalusliikenteen satamat. Liikennealueisiin sisältyy niiden pääkäyttötarkoitusta tukevaa varastointi-, tuotanto-, palvelu- ja hallintotoimintaa. Kaavamuutosalueen läntisin reuna kuuluu Mussalon ja Vehkaluodon virkistysalueeseen (V). Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on lisäksi merkitty Pernoonkoski-Mussalo pääsähkolinja (z) sekä Mussalon Seveso III -direktiivin mukaisen kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke (sev). Sataman ja virkistysalueiden ohella Mussalon saari 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 muinaisjäänöksiä ei alueella ole tunnistettu eikä alue kuulu Natura 2000 -verkostoon.

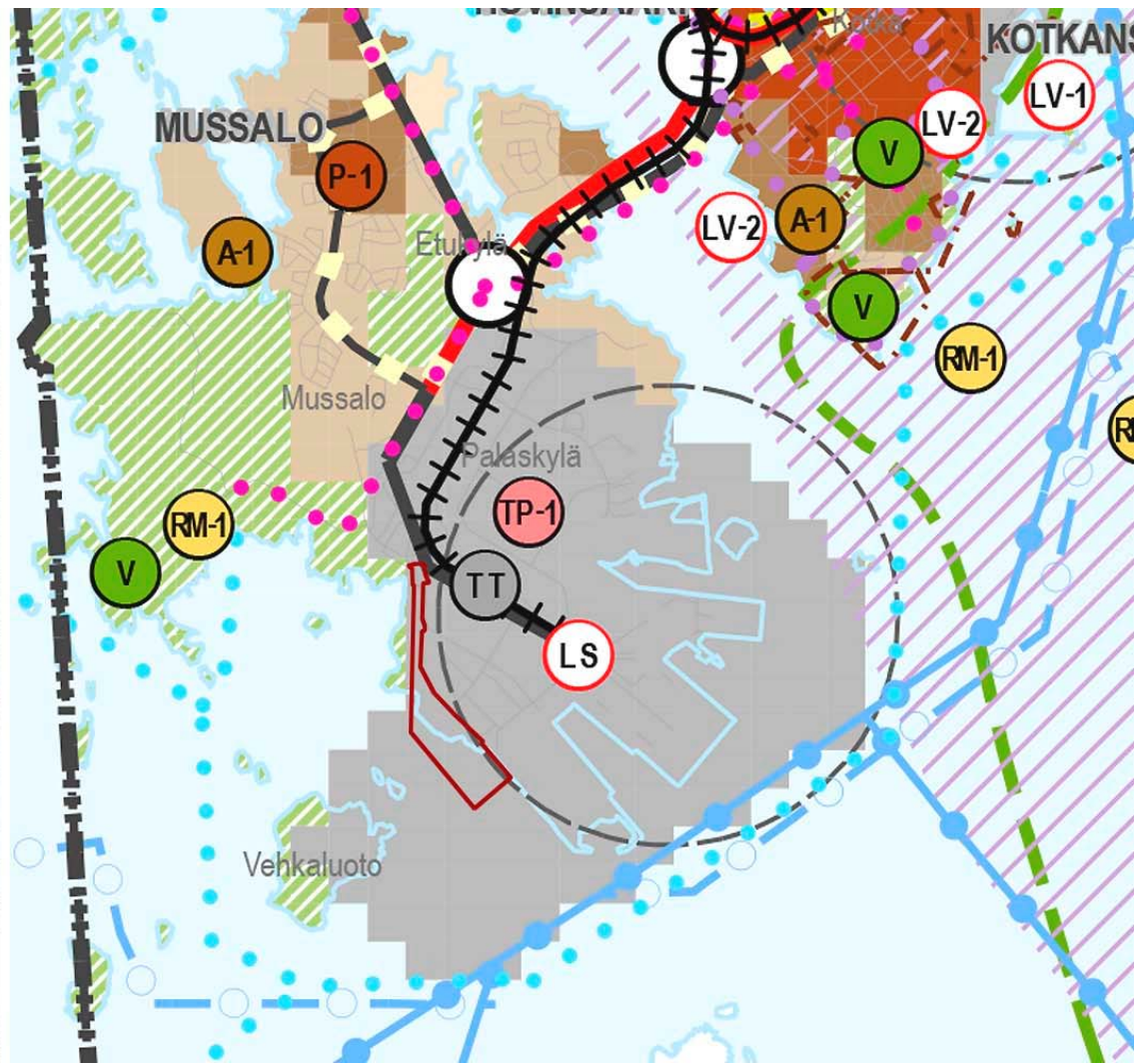
Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto. Ilmakuva: HaminaKotka Satama Oy



Kotka-Hamina seudun strateginen yleiskaava

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

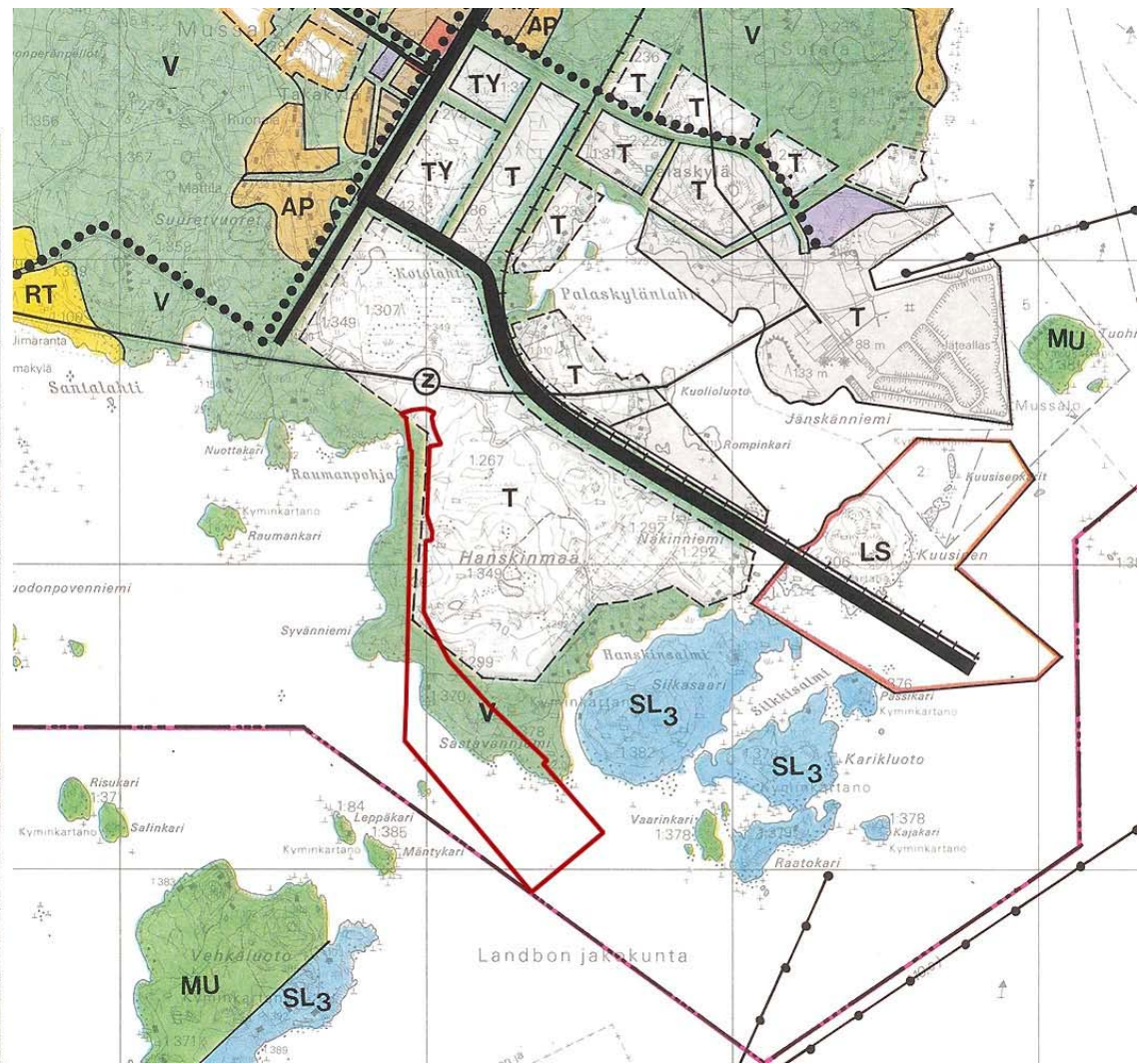
Ote Kotka-Hamina seudun strategisesta yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Kotkan yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1980-2000. Kaavamuuotosalue on merkitty pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä virkistysalueeksi (V). Teollisuus- ja varastoalue on merkitty ohjeellisena ja myöhemmin toteutettavana. Määräykset velvoittavat selvittämään toiminnasta aiheutuvat haitat sekä vaikutukset asutukselle. Maisemansuojelualueiksi (SL3) merkityt saaret, Siikasaari sekä Karikluoto sekä ympärivät vesialueet ovat jo viime vuosituhanella jääneet sataman täyttöjen alle. Kaava-alueen lähietäisyyteen on lisäksi merkitty telttailu- ja leirintäalue (RT) Santalahteen sekä pientalovaltaisia asuinalueita (AP) Takakylän ympäristöön.

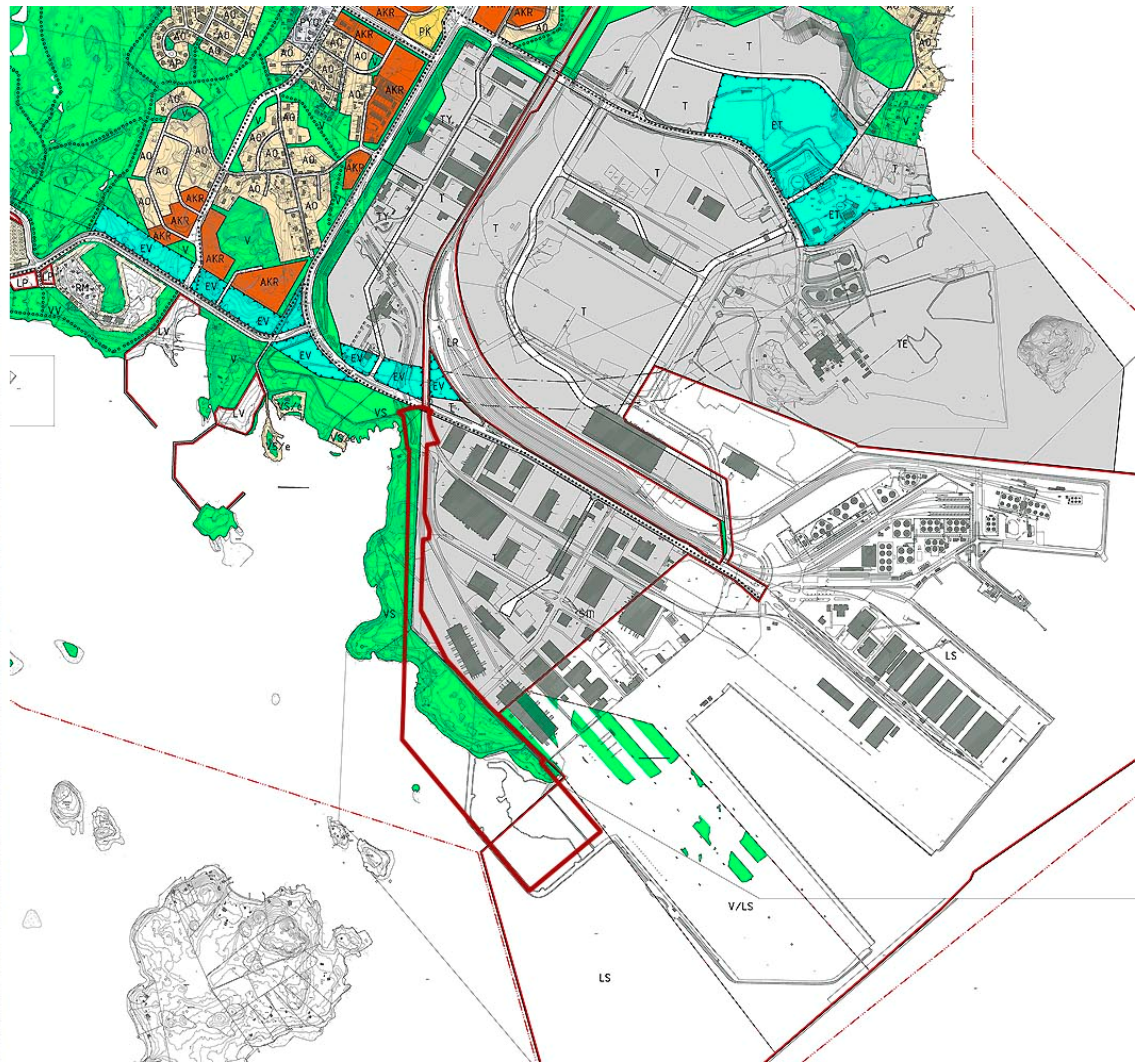
Ote Kotkan yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Mussalon osayleiskaava

Kotkan yleiskaavan lisäksi alueen suunnittelua ohjaa Mussalon oikeusvaikutuksen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.4.1992. Osayleiskaavassa satama on merkitty osin myöhemmin toteutettavaksi vara-alueeksi (V/LS). Satamaa ympäröivälle teollisuusalueelle saa osayleiskaavan mukaan sijoittaa teollisuustoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto-, varasto- ja terminaalitiloja. Lisäksi teollisuusalueesta on määrätty istutettavaksi vähintään 10%. Satamaa ympäröivä vihervyöhyke on merkitty virkistysalueeksi, joka on samalla tärkeä suoja-
vihervyöhyke (VS). Osayleiskaavassa on lisäksi tarkentava määräys, joka velvoittaa ylläpitämään ja hoitamaan alueella olevaa puustoa.

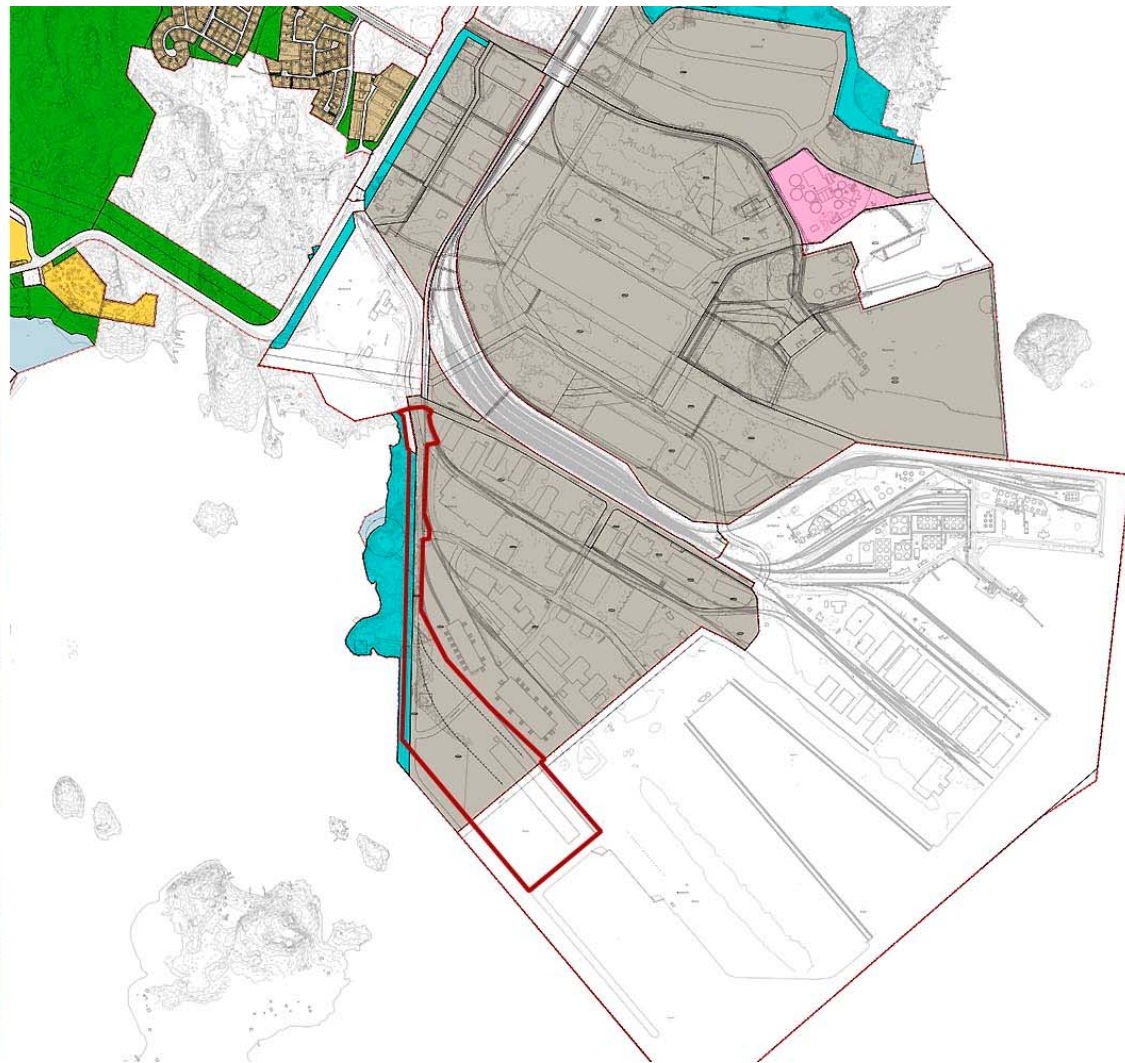
Ote Mussalon osayleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Asemakaava

Ajantasainen asemakaava koostuu useista eri-ikäisistä asemakaavoista. Vanhin voimassa oleva asemakaava vuodelta 1998 pitää sisällään keskeisen teollisuus- ja varastorakennusten alueen sekä satama-alueen. Kaavaan on merkitty toimintaa palvelevia ohjeellisia kulkuyhteyksiä sekä läntisen rannan lähivirkistysalueelle ohjeellisia energiantuotannon erityisalueita tuulivoimaloiden sijoittamista varten. Lähivirkistysalueesta suuri osa on muuttunut suojaviheralueeksi 2005 asemakaavamuutoksella. Suojavyöhykettä täydentää satama-alueen sekä läntisen merenrannan väliin sijoitettu ohjeellinen maisemoitu sekä istutettu suojavalli. Kaavaan on lisäksi merkitty ohjeellinen teollisuusalueen väylästä, joka toimii nykyisenkin verkoston perusratkaisuna sekä tavoitetilana. 2011 asemakaavamuutoksella on loppuosa 1998 kaavan virkistysalueesta muutettu suojaviheralueeksi. Samalla on alueelle lisätty paikka kolmannelle tuulivoimalalle.

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



5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

Maankäyttösopimus

Asemakaavamuutoksesta solmitaan kaavanteon yhteydessä maankäyttösopimus HaminaKotka Satama Oy:n ja kaupungin välillä.

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 laatimassa yleissuunnitelmaa Merituulentien parantamiseksi. Samalla on päivitetty asemakaavaa Merituulentien alueella. Yleissuunnitelmaa sekä asemakaavoitusta taustoittavat 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. Hankekokonaisuus 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.

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

Luontoselvitys

Kaavamuuotosalueella ja erityisesti vyöhykkeellä, jossa suojaviheralueen on suunniteltu muuttuvan käyttötarkoitukseltaan teollisuusalueeksi, suoritettiin luontoselvitys syksyllä 2022. Työn suoritti Petri Parkko, Luontoselvitys Kotkansiipi.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutoksella esitetään suhteellisen pieniä muutoksia Mussalon D-osan ajantasaaseen kaavaan. Suurin muutos koskee teollisuusalueen ja satama-alueen välistä rajaa. Kaavamuutoksen myötä Itämeren sellukeskuksen teollisuusvarastot sijoittuvat kokonaan teollisuusalueella, laiturialueen jäädessä satama-alueeksi. Sellukeskuksen toiminta edellyttää myös maaliikenneyhteyksien tilantarpeen tarkastelua. Edellisessä asemakaavassa vuodelta 2005 oleva Terminaalitie muuttaa linjastaan hieman kohti länttä, osin suojavihervyöhykkeen alueelle. Tällä mahdollistetaan Terminaalitien lisäksi keskuksen toiminnan vaatimien kahden uuden rai-deparin sekä ratojen huoltoyhteyden mahtuminen alueelle. Liikenneyhteyksien muutoksilla tavoitellaan myös merkittävää parannusta alueen turvallisuuteen. Muutoksen myötä tie- ja rautatieliikenteen risteämisiä voidaan vähentää merkittävästi.

Vasemmalla voimassa oleva ajantasa asemakaava ja oikealla asemakaavamuutoksen tavoite. Kaavarajaus punaisella. Kaavamuutosalueen eteläisessä osassa noin 9 hehtaarin suuruinen satama-alueen osa muuttuu osaksi teollisuusaluetta. Samalla kyseisen alueen laskennallinen rakennusoikeus kaksinkertaistuu muuttuen satama-alueilla yleisesti olevasta 50% Mussalon teollisuus-alueiden tehokkuusluvaksi $e=1,00$. Teollisuusalueen laskennallista rakennusoikeutta lisää myös teollisuusalueen laajeneminen länteen suojavihervyöhykkeelle. Kaava-alueen pohjoisimmassa osassa pieni alue liikenneterminaalialuetta muuttuu teollisuusalueeksi.



7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia liiketoiminnan harjoittamiseen, ympäröivään meri- ja saaristomaisemaan, luonnonolosuhteisiin, 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.

Olevien tuulivoimaloiden sekä satama- ja teollisuusalueiden vaikutuksia ympäröiviin alueisiin on arvioitu varsin tarkasti aiempien kaavojen ja hankkeiden yhteydessä. Samalla on arvioitu eri toimintojen rajapintoja sekä alueen mahdollisia haittavaikutuksia sekä näitä lieventäviä keinoja. Nyt käynnissä olevalla kaavamuutoksella ei käytännössä ole juurikaan vaikutuksia Mussalon satama-alueen sekä satamaa ympäröivän muun yhdyskunnan keskinäisiin suhteisiin.

Alla: Kaavamuutosalue on valtaosin mereen tehtyä täyttömaata. Täytöt on tehty viimeisen 20 vuoden aikana. Tästä syystä alueella oleva ihmisen jalanjälki on varsin tuore, eikä rakennuskulttuuriarvoja voida käytännössä vielä tunnistaa. Kuva: HaminaKotka Satama Oy

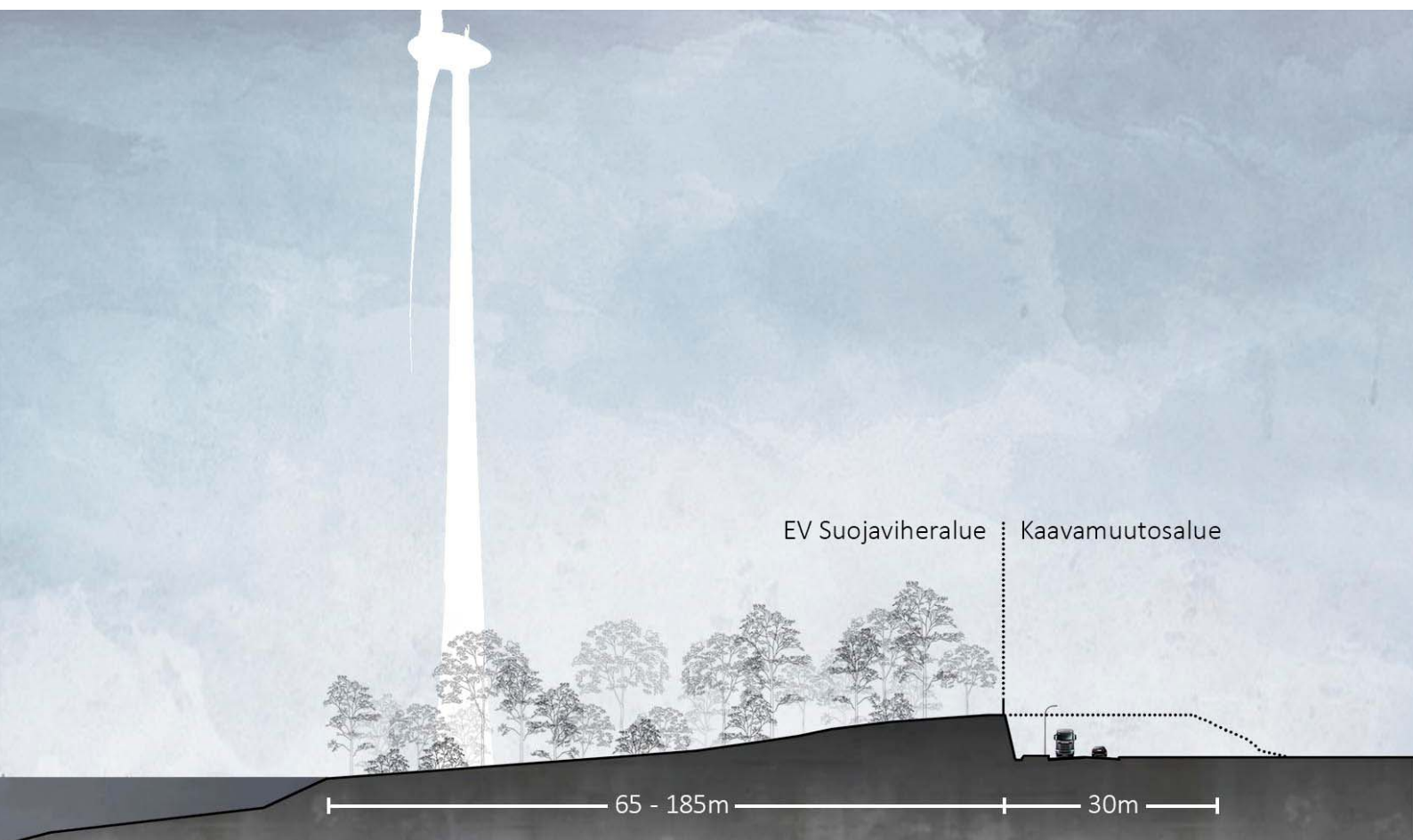
Seuraava sivu: Sellukeskuksen maayhteyksien tilantarpeen vuoksi esittää kaava olevan suojaviheralueen kaventamista 30 metrillä itäisestä reunastaan. Muutos mahdollistaa myös maakuntakaavan mukaisen sataman länteen suuntautuvan laajennuksen maaliikenneyhteyksien toteuttamisen. Vaikutukset Hanskinmaan ranta-alueeseen sekä Santalahden merialueeseen ovat vähäisiä.



Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavan vaikutukset ympäröivään luontoon rajoittuvat lähinnä suojavihervyöhykkeen ja teollisuusalueen rajapintaan. Liikenneyhteyksien tilantarpeen vuoksi ajantasaisen asemakaavan suojaviheralue on esitetty kaavamuutoksessa hieman kapeampana. Leveydeltään pääosin yli 100 metrin vyöhyke kaventuu itäisimmästä reunastaan noin 30 metriä. Kaavan esittämä teollisuusalueeksi muuttuva entinen suojaviheralue on nykyisin lähinnä kuivaa kalliopohjaista havumetsää. Suojavihervyöhykkeen arvokkain osa, rantaniityt sekä hiekkaranta, sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella Hanskinmaan rannassa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia näihin alueisiin. Esitettyyn uuteen rajapintaan on suunniteltu kallioleikkausta, joka muodostaa samalla luontaisen melu- ja maisemasuojan.

Muuttuvaksi esitetyllä kapealla reunavyöhykkeellä suoritettiin katselmus ja laadittiin luontoselvitys syksyllä 2022. Luontoselvityksen tavoite oli lähinnä päivittää olemassa olevaa tietoa luonnon tilasta ja selvittää, onko olosuhteissa tapahtunut merkittäviä muutoksia. Luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu sellaisia luontoarvoja, tai uhanalaislajeja, jotka estäisivät alueen muuttamista suojaviheralueesta teollisuusalueeksi. Pohjoisemmalle tuulivoimalalle johtavan tien reunasta löytyi luontoselvityksessä runsaasti komealupiinia (*Lupinus polyphyllus*). Laji tulisi mahdollisimman pian hävittää alueelta. Luontoselvityksen laatijana toimi Petri Parkko, Luontoselvitys Kotkansiipi.



Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosalue on käytännössä lähes kokonaan teollisuudelle ja satamatoimintaan varattua kenttää, joten kaavan vaikutukset olevaan tilanteeseen ovat vähäisiä. Kaavamuutosalue sijaitsee muusta yhdyskunnasta melko etäällä Mussalonsaaren eteläisimmässä kärjessä suuntautuen poispäin ympäröivistä asuin- ja virkistysalueista. Tästä syystä kaavamuutoksen vaikutukset ympäröiviin kaupunki- ja virkistysalueisiin jäävät myös varsin pieniksi.

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internet-sivuilla www.kotka.fi/asebakaavat. 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. Kaavaan vaikuttavat näkökannat on pyritty huomioimaan suunnitteluprosessissa. 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, työnteekoon 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 saatiin palautteena 12 mielipidettä. Kaavamuutoksen lähtökohtia puoltavia tai vähäisesti täydentäviä mielipiteitä saatiin Kymenlaakson liitolta, Elisa Oyj:ltä, Telia Company Ab:ltä, Suomen Kaasuenergia Oyj:ltä / Auris Kaasunjakelu Oyj:ltä, Kymenlaakson Sähköverkko Oyj:ltä sekä Fingrid Oyj:ltä. Seuraavassa muiden lausuntojen ja mielipiteiden pääkohtia:

- Neste Oyj toivoi lausunnossaan, että nykyisen liiketoiminnan harjoittaminen alueella on edelleen mahdollista kaavamuutoksen jälkeen.
- Kymen Vesi Oy:n lausunnossa kehoitettiin huomioimaan alueella oleva Kymen veden putkisto sekä huomioimaan alueen hulevesien hallinta kaavamuutoksen yhteydessä.
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes kehotti huomioimaan kaavamuutosalueen lähituntumassa toimivan vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti varastoitavan toimijan.
- ELY-keskuksen lausunnossa toivottiin tarkempaa kaavarajausta ja esitettiin tarve olevien luontoselvitysten päivittämisellä, mikäli uusia luonto- tai vesialueita osoitetaan rakentamiseen.
- Kymenlaakson pelastuslaitos kehotti lausunnossaan turvaamaan pelastushenkilökunnan esteettömän pääsyn alueelle sekä huomioimaan alueella olevan tulvariskin. Lausunnossa kehoitetaan huomioimaan myös alueella voimassa oleva Seveso III -direktiivi, joka velvoittaa mm. pyytämään lausuntoa turvallisuusviranomaisilta rakentamisen tai kaavoituksen yhteydessä. Lausunnon mukaan alueen uusiin rakennuksiin tulee myös tarvittaessa asentaa automaattisesti sulkeutuva ilmanvaihtojärjestelmä.
- Kymenlaakson museon lausunnon mukaan olevat kaavamuutosalueen kulttuuriperintöä arvioivat selvitykset ovat riittäviä, mikäli rakentamistoimet eivät ulotu vedenalaiseen kulttuuriperintöön.

Luonnosvaiheen lausunnot, vaikutukset kaavaluonnokseen

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 14.11.2022 - 16.12.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin palautteena 9 lausuntoa. Kaavaa puoltavia tai kaavaratkaisuja vähäisesti täydentäviä teknisiä huomioita saatiin Telia Finland Oyj:ltä, Kaakois-Suomen ELY-keskukselta, Kymenlaakson liitolta, Kymenlaakson Sähköverkko Oyj:ltä, Kymenlaakson museolta sekä HaminaKotka Satama Oyj:ltä. Seuraavassa pääkohtia asemakaavaluonnoksesta saadusta muusta palautteesta:

- **Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes**, viittaa lausunnossaan OAS-vaiheessa jätettyyn Tukesin lausuntoon, jossa kehoitetaan huomioimaan kaavamuutosalueen lähituntumassa toimiva vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti varastoiva toimija.

- **Kymenlaakson Pelastuslaitos** viittaa lausunnossaan OAS-vaiheessa jätettyyn pelastuslaitoksen lausuntoon, jossa kehoitetaan huomioimaan kaavamuu-
to-alueella pelastustoiminnan edellytykset ja varmistamaan mm. pelastusteiden
sujuvuus ja riittävyys sekä sammutusveden saanti. Lisäksi kehoitetaan huomioi-
maan alueella vallitseva tulvariski. Seveso-konsultointivyöhykkeen osalta pe-
lastusviranomaisen kehottaa lisäämään kaavaan määräyksen, jossa alueelle ra-
kennettaessa on pyydettävä lausunto pelastusviranomaiselta sekä Tukesilta.
Pelastusviranomaisen mukaan alueelle rakennettavat uudet rakennukset on li-
säksi varustettava tarvittaessa kaasuntunnistimilla varustetulla automaattisesti
sulkeutuvalla ilmanvaihdolla.

Vaikutukset kaavaan: Kaavaluonnoksessa aikaisemmin esitetty seveso-konsultoin-
tivyöhyke-merkintä on poistettu kaavaehdotuksesta. Tukesin nykyisen tulkinnan
mukaan konsultointivyöhykkeen sitomista kaavamääräyksiin ei suositella, koska
ko. vyöhykkeet voivat muuttua kemikaalilaitoksen toiminnan tai Tukesin linjaus-
ten myötä. Poistuneen seveso-konsultaatiovyöhyke-merkinnän sijaan alueen tur-
vallisuuteen liittyvät huomioid ja määräykset on asemakaavamääräyksissä sisälly-
tetty yleismääräyksiin. Turvallisuuteen liittyviä yleismääräyksiä on saadun palaut-
teen perusteella täydennetty määräyksellä, jossa alueelle rakennettaessa on pyy-
dettävä lausunto pelastusviranomaiselta ja Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta Tu-
kesilta. Lisäksi yleismääräyksiä on täydennetty kohdalla, joka velvoittaa varusta-
maan uudet rakennukset tarvittaessa kaasuntunnistimilla varustetulla automaat-
tisesti sulkeutuvalla ilmanvaihdolla. Lisäksi kaavan lisättiin yleismääräys, jossa vel-
voitetaan huomioimaan pelastustoimen toimintaedellytykset alueen kulkuyhteyk-
siä, rakenteita ja rakennuksia suunniteltaessa. Alueella liikkuminen ja toimimisen
turvallisuus on varmistettava suunnittelussa, rakentamistyön aikana, suunnitel-
mien toteuduttua sekä myös erilaisissa häiriötilanteissa. Määräyksissä velvoite-
taan huomioimaan myös alueen tulvariski sekä varmistamaan sammutusveden
saanti.

- **Liikenne- ja viestintävirasto Traficom** muistuttaa lausunnossaan, että tasoris-
teysalueen osalta tulisi kiinnittää erityistä huomiota raskaiden ja pitkien ajo-
neuvojen riittävään pysähtymis- ja näkemäalueiden varmistamiseen radan mo-
lemmin puolin.

Vaikutukset kaavaan: Kaavaluonnoksessa on pyritty ohjeellisen ajoyhteyden ja oh-
jeellisen raidealueen tasoristeyksessä mahdollisimman pitkään pysähtymisaluee-
seen. Kaavaan on merkitty myös näkemäalueet radan molemmille puolille.

Ehdotusvaiheen lausunnot, vaikutukset kaavaluonnokseen

Xxx

9. NIMISTÖ

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksesta solmitaan kaavanteon yhteydessä maankäyttösopimus HaminaKotka sataman Oy:n ja kaupungin välillä. HaminaKotka Satama Oy vastaa kaavan toteutuksesta lähinnä satama-alueella. Satamayhtiö vastaa mm. laitureiden toteutuksesta sekä yksittäisistä liiketoimintaan liittyvistä hankkeista. Kaupunki vastaa lähinnä teollisuusalueella tapahtuvista toimenpiteistä. Kaupungin vastuulla ovat mm. teollisuusalueen infran, katujen, suojavallien sekä kuntateknisten verkostojen rakentaminen. Itämeren sellukeskusta on rakennettu olevien asemakaavojen turvin. Kokonaisuuden odotetaan valmistuvan muutaman vuoden sisällä.

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: "0221 Mussalon satama D-osa, Ehdotus"

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 285 Kotka Täyttämispvm 22.11.2023
Kaavan nimi 0221 20. Mussalo, osa kortteleita 5 ja 9 sekä osa suojaviher- ja satama-alueita
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 31.08.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 285_0221
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 28,7372 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 28,7372

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	28,7372	100,0	287372	1,00	0,0000	74839
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	28,7372	100,0	287372	1,00	12,1339	121339
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-9,4585	-46500
E yhteensä					-2,6754	
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				
----------	--	--	--	--

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	28,7372	100,0	287372	1,00	0,0000	74839
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	28,7372	100,0	287372	1,00	12,1339	121339
T	28,7372	100,0	287372	1,00	12,1339	121339
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-9,4585	-46500
LPT					-0,3958	-1187
LS					-9,0627	-45313
E yhteensä					-2,6754	
EV					-2,6754	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MUSSALON SATAMA D-OSA

OAS

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0221

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



20. KAUPUNGINOSA MUSSALO

OSA KORTTELEITA 5 (LIKENNETERMINAALI) JA 9, OSA SUOJAVIHER- JA SATAMA-ALUETTA

19.12.2023, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



Ilmakuva: HaminaKotka Satama Oy

1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavaa muutetaan Mussalonsaarella sataman D-osassa sekä Hanskinmaan teollisuusalueella. Kaavamuutos koskee kaupunginosaa 20. Mussalo, osa kortteleita 5 (liikenneterminaali) ja 9 sekä osa suojaviher- ja satama-aluetta. Vajaan 30 hehtaarin kaavamuutosalueen omistaa pääosin Kotkan kaupunki ja osin HaminaKotka Satama Oy.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavamuutos on alkanut HaminaKotka Satama Oy:n 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. Kaavamuutosalueesta suurin osa on kaavoitettua ja rakennettua Hanskinmaan teollisuusaluetta, satama-aluetta sekä näiden alueiden toimintaa palvelevia kulkuyhteyksiä.

Alati muuttuvat logistiset ketjut sekä maailmantalouden heilahtelut, pitävät sataman ja sitä ympäröivän teollisuusalueen toiminnan jatkuvassa muutoksessa. Mussalon sataman läntisimmällä alueella, sataman D-osassa sekä Hanskinmaan teollisuusalueella, on käynnissä useita kehityshankkeita. Sataman alue on laajenemassa ajantasaisen asemakaavan mukaisesti 2021-2023 aikana mereen rakennettavalla uudella suojapenkereellä sekä laajennustyöillä. Laajoihin kehityshankkeisiin kuuluu myös Itämeren alueen sellu-keskuksen rakentaminen. Keskuksen toiminta vaatii uutta laituri- ja varastokapasiteettia sekä uusia tie- ja raideliikenteen kulkuyhteyksiä.

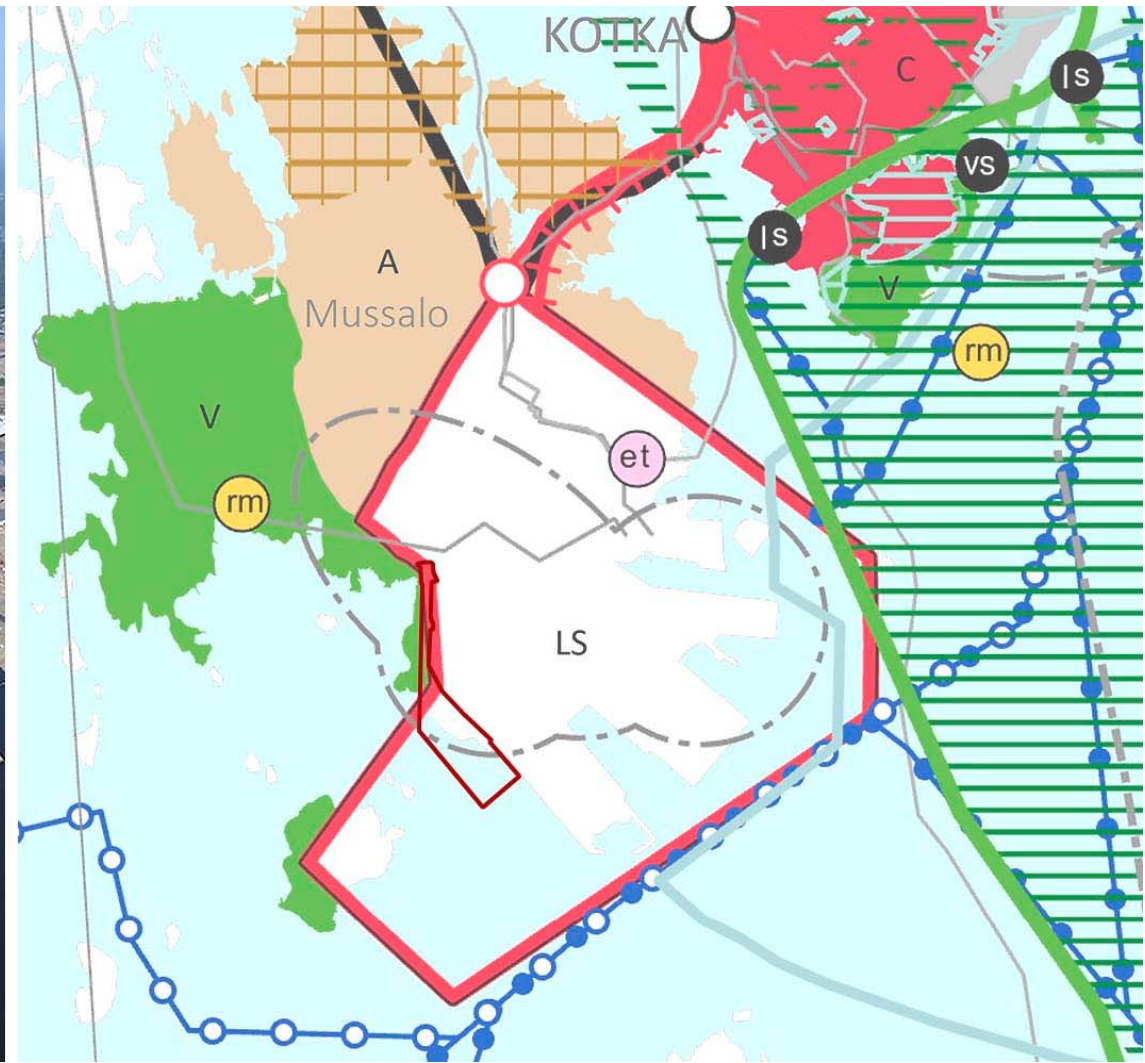
Voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan mahdollistamaan alueelle suunniteltuja kehityshankkeita. Kaavamuutoksella tarkastellaan satamatoimintaan sekä teollisuuteen varattujen käyttötarkoituksalueiden keskinäistä suhdetta sekä näiden alueiden suhdetta Hanskinmaan rannan suojaviheralueeseen. Lisäksi kaavatyön avulla tavoitellaan alueen liikenneyhteyksiin paremman kapasiteetin lisäksi joustavuutta sekä erityisesti turvallisuutta.

Seuraava sivu: Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto. Ilmakuva: HaminaKotka Satama Oy

3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA 2040

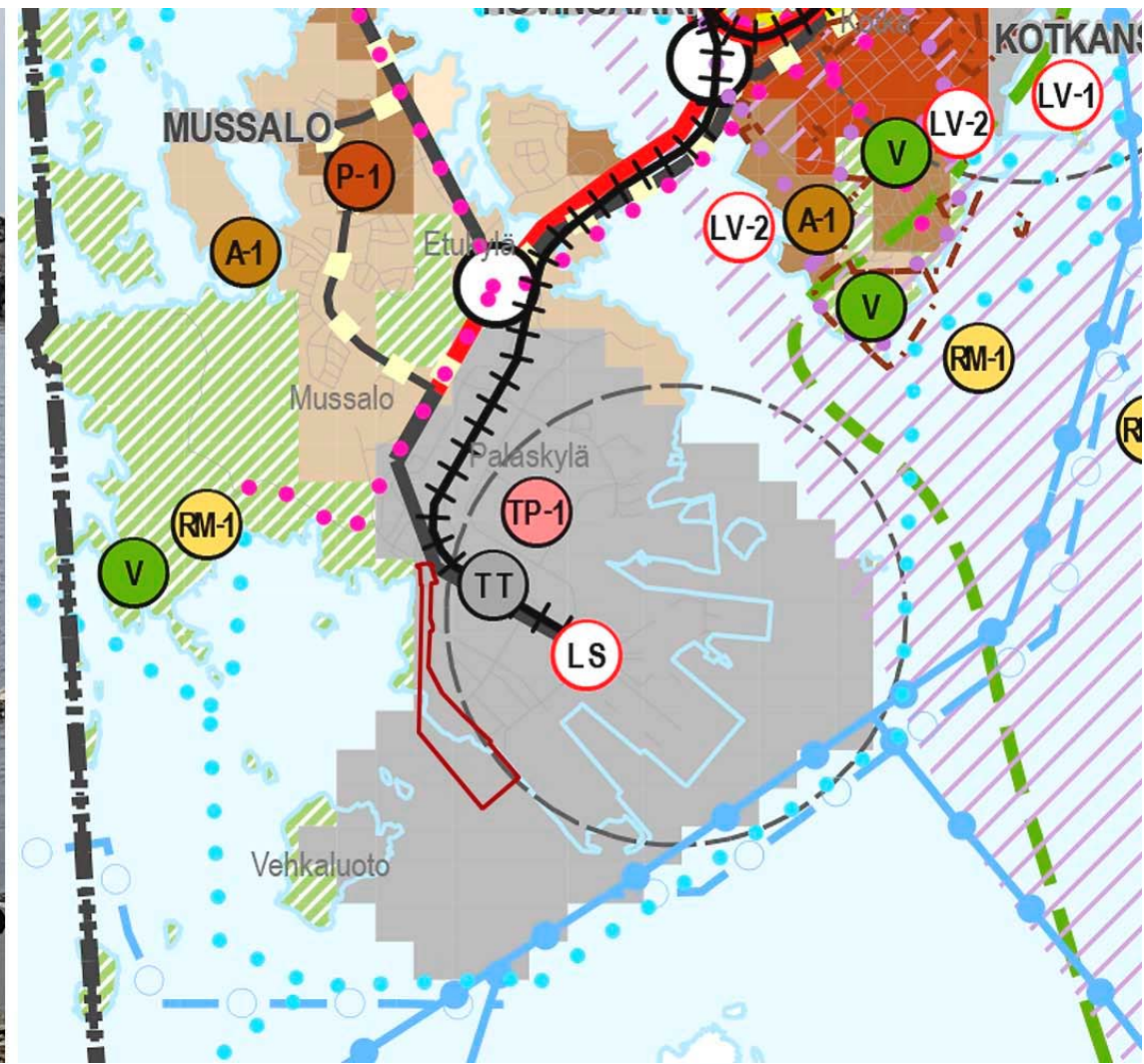
Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntakaava on lainvoimainen. Maakuntakaavassa Mussalon satama- ja teollisuusalue on merkitty kokonaisuudessaan satama-alueeksi (LS). Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät satamien liikennealueet sekä yhteysalusliikenteen satamat. Liikennealueisiin sisältyy niiden pääkäyttötarkoitusta tukevaa varastointi-, tuotanto-, palvelu- ja hallintotoimintaa. Kaavamuutosalueen läntisin reuna kuuluu Mussalon ja Vehkaluodon virkistysalueeseen (V). Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on lisäksi merkitty Pernoonkoski-Mussalo pääsähkolinja (z) sekä Mussalon Seveso III -direktiivin mukaisen kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke (sev). Sataman ja virkistysalueiden ohella Mussalon saari 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.



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 laiturialueet, 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 satama-alueen kattaa myös seveso-suojavyöhykemarkinta. Satama-alueita ympäröivät asuinalueet on merkitty pientalovaltaisiksi alueiksi. Mussalonsaaren läntisimmät osat sekä myös kaavamuutosalueen läntisin osa on merkitty oikeusvaikutuksettomalla viher-, virkistys- ja retkeilyaluemerkinnällä.

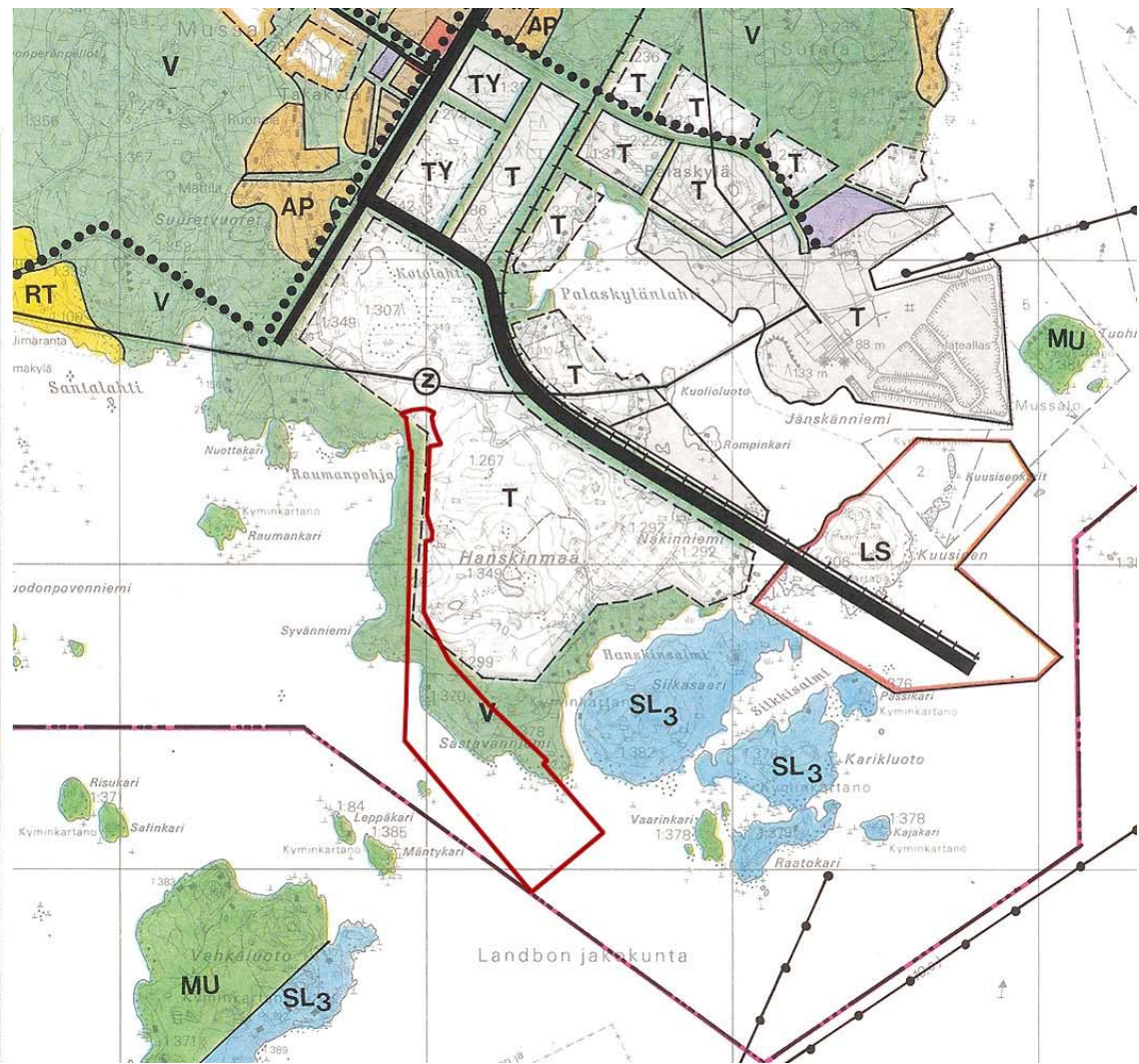
Ote Kotka-Hamina seudun strategisesta yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



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). Teollisuus- ja varastoalue on merkitty ohjeellisena ja myöhemmin toteutettavana. Määräykset velvoittavat selvittämään toiminnasta aiheutuvat haitat sekä vaikutukset asutukselle. Maisemansuojelualueiksi (SL3) merkityt saaret, Siikasaari sekä Karikluoto sekä ympärivät vesialueet ovat jo viime vuosituhannella jääneet sataman täyttöjen alle. Kaava-alueen lähietäisyyteen on lisäksi merkitty telttailu- ja leirintäalue (RT) Santalahteen sekä pientalovaltaisia asuinalueita (AP) Takakylän ympäristöön.

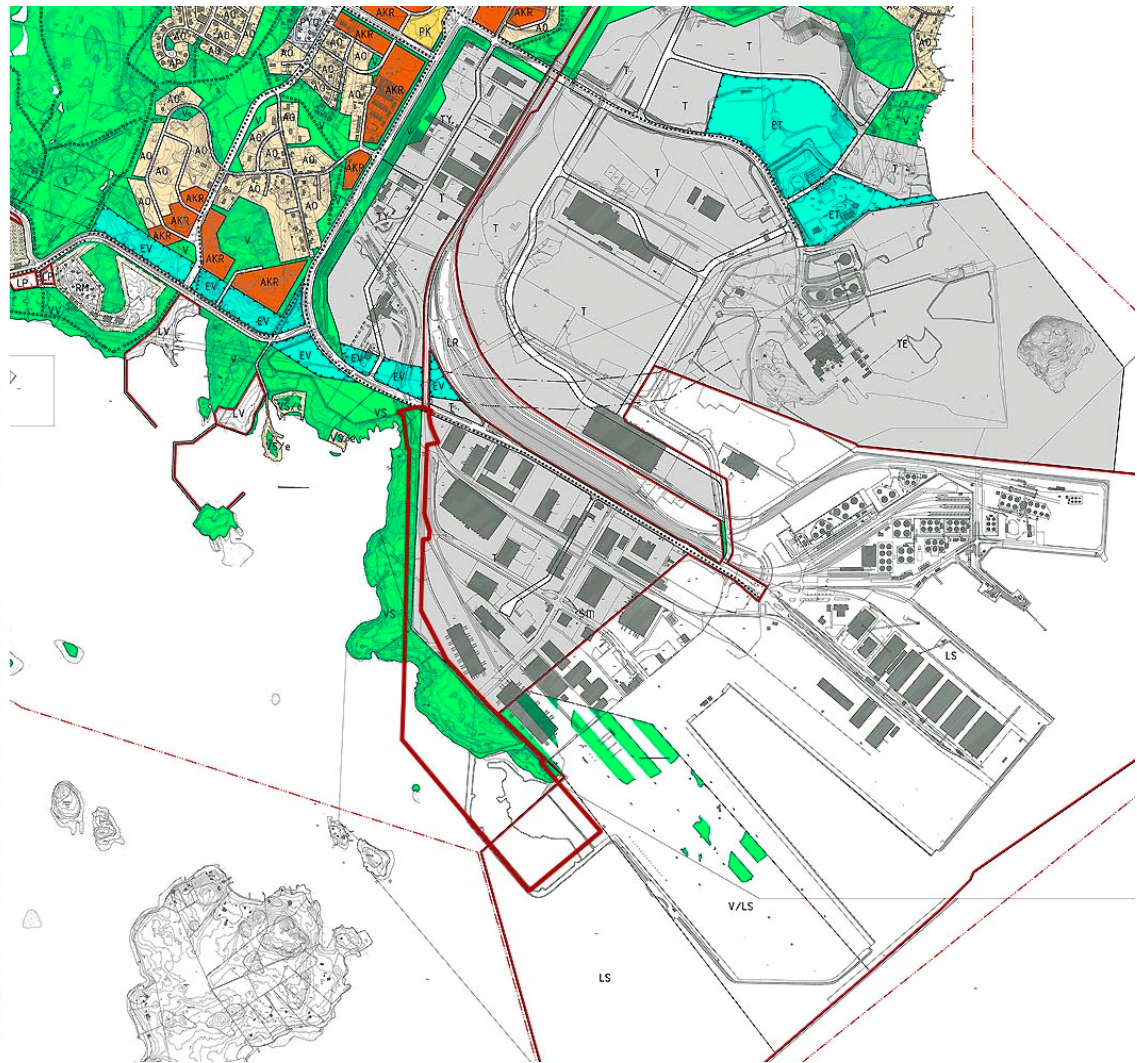
Ote Kotkan yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



MUSSALON OSAYLEISKAAVA

Kotkan yleiskaavan lisäksi alueen suunnittelua ohjaa Mussalon oikeusvaikutukseton osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.4.1992. Osayleiskaavassa satama on merkitty osin myöhemmin toteutettavaksi vara-alueeksi (V/LS). Satamaa ympäröivälle teollisuusalueelle saa osayleiskaavan mukaan sijoittaa teollisuustoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto-, varasto- ja terminaalitiloja. Lisäksi teollisuusalueesta on määrätty isotutettavaksi vähintään 10%. Satamaa ympäröivä vihervyöhyke on merkitty virkistysalueeksi, joka on samalla tärkeä suojavihervyöhyke (VS). Osayleiskaavassa on lisäksi tarkentava määräys, joka velvoittaa ylläpitämään ja hoitamaan alueella olevaa puustoa.

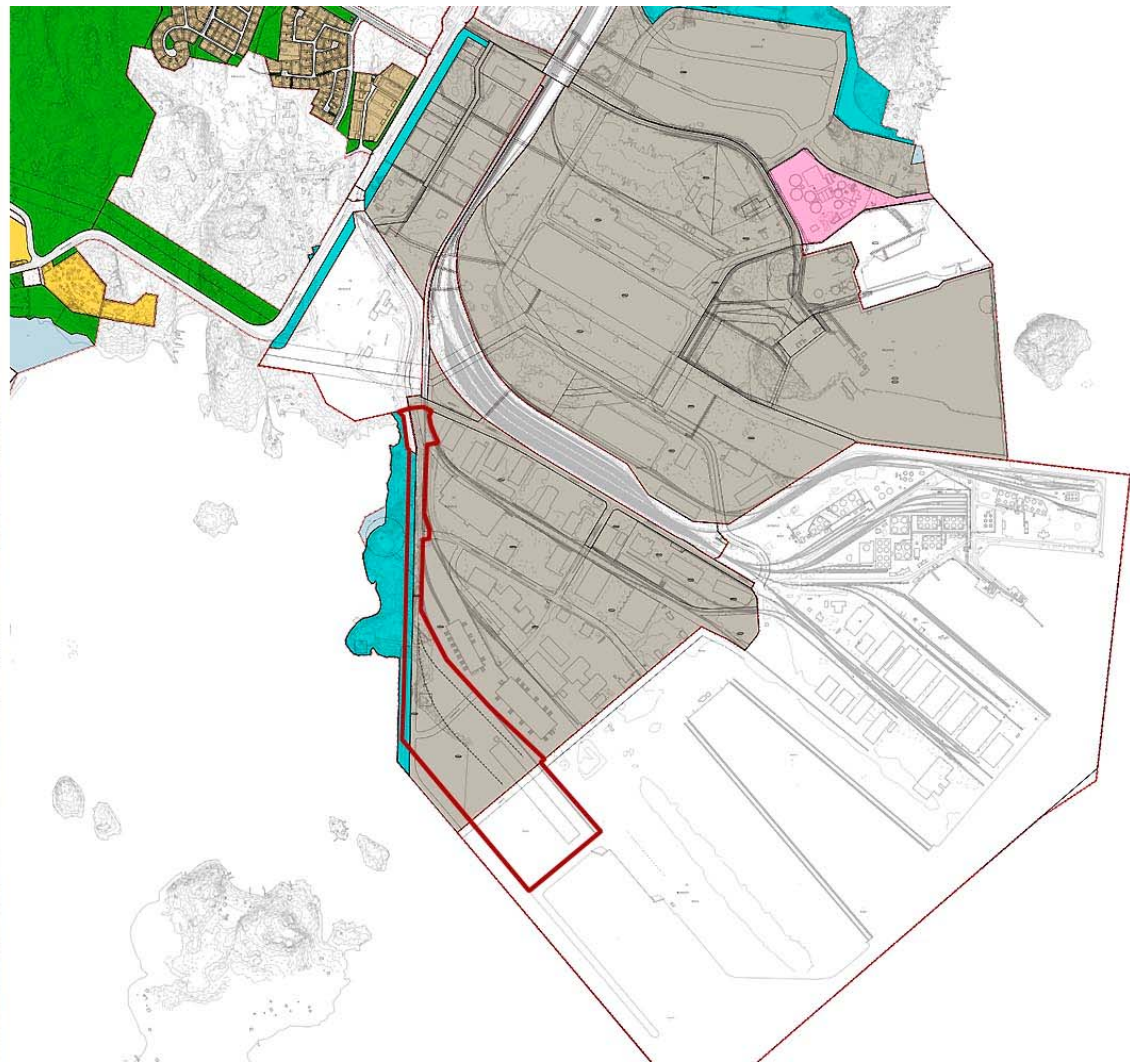
Ote Mussalon osayleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



ASEMAKAAVA

Ajantasainen asemakaava koostuu useista eri-ikäisistä asemakaavoista. Vanhin voimassa oleva asemakaava vuodelta 1998 pitää sisällään keskeisen teollisuus- ja varastorakennusten alueen sekä satama-alueen. Kaavaan on merkitty toimintaa palvelevia ohjeellisia kulkuyhteyksiä sekä läntisen rannan lähivirkistysalueelle ohjeellisia energiantuotannon erityisalueita tuulivoimaloiden sijoittamista varten. Lähivirkistysalueesta suuri osa on muuttunut suojaviheralueeksi 2005 asemakaavamuutoksella. Suojavyöhykettä täydentää satama-alueen sekä läntisen merenrannan väliin sijoitettu ohjeellinen maisemoitu sekä istutettu suojavalli. Kaavaan on lisäksi merkitty ohjeellinen teollisuusalueen väylästä, joka toimii nykyisenkin verkoston perusratkaisuna sekä tavoitetilana. 2011 asemakaavamuutoksella on loppuosa 1998 kaavan virkistysalueesta muutettu suojaviheralueeksi. Samalla on alueelle lisätty paikka kolmannelle tuulivoimalalle.

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



4. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- Asemakaavamuutoksesta solmitaan kaavanteon yhteydessä **maankäyttö Sopimus** HaminaKotka Satama Oy:n ja kaupungin välillä.
- 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 parantamiseen** tähtäävä hanke.
- **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.
- Osassa kaavamuutosaluetta suoritettiin **luontoselvitys** syksyllä 2022, Luontoselvitys Kotkansiipi.

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

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

Osalliset voivat osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolokautana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Asiakirjaa päivitetään kaavatyön edetessä ehdotusvaiheeseen saakka.

7. KAAVOITUKSEN VAIHEET

VIREILLETULO

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 31.8.2022.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 31.8.2022. Hankkeesta kerätään kaikki olemassa olevat tiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä selvitetään maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 31.8.2022– 28.9.2022 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

LUONNOSVAIHE 14.11. – 16.12.2022

Alueelle on laadittu vaihtoehtoisia luonnoksia lähtötietojen ja selvitysten perusteella. Tarkasteluissa on tutkittu alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön. Keskeisiä vaikutuksia on arvioitu liiketoiminnan harjoittamisen, kaupunkikuvan, ympäröivän maiseman, luonnonolosuhteiden sekä toimivan ja turvallisen liikenneverkon kannalta. Valittu vaihtoehto on asetettu luonnoksena nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielteensä.

EHDOTUSVAIHE 10.1.2024 – 16.2.2024

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 tehdään tarkistukset kaavaehdotukseen kaupunginhallituksen päätöstä varten.

HYVÄKSYMISVAIHE kevättalvi 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, 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: "0221 Mussalon satama D-osa, Ehdotus"