

Kärkisaaren asemakaava  
Kaava nro. 0226  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



07.04.2026

Valmistelija: Maaria Mäntysaari, kaavoitusarkkitehti



*Kärkisaaren eteläosan kookas huvilarakennus Carlsro. Kuvissa erottuu länsipuoleinen julkisivu.*

# 1. Perustiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

Kärkisaari 0226

Uusi asemakaava  
22. Kaupunginosa Etukylä

Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti:

Maaria Mäntysaari  
kaavoitusarkkitehti  
puh. 040 1208725  
maaria.mantysaari@kotka.fi

Kotkan kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu  
Kustaankatu 2, PL 114, 48101 Kotka

## 1.2. Aloitte

Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy (JUKI) on jättänyt kaupunkisuunnittelulle osoitetun kaavanlaatomishakemuksen, joka koskee Kärkisaaren huvilan aluetta osoitteessa Kärkisaarentie 60. Alue on Kotkan kaupungin omistuksessa oleva alue (tilat 285-403-4-11 ja 285-403-4-12), joka on vuokrattu JUKI:lle. JUKI omistaa saarella olevat rakennukset. Kärkisaari (Käärikä) ja sen yhteydessä oleva pienempi saari Muurahainen ovat entuudestaan kaavoittamattomia.



*Kärkisaaren pohjoisosassa sijaitseva vuoraamaton hirsihuvila Nissepirtti.*

# Sisällys

Kärkisaaren asemakaava Kaava nro. 0226 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).....	1
1. Perustiedot .....	2
1.1. Tunnistetiedot .....	2
1.2. Aloite .....	2
2. Suunnittelualue.....	4
3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet.....	4
3.1. Asemakaava.....	4
3.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	4
3.3. Lähtökohdat .....	4
3.4. Tavoitteet .....	5
3.5. Maanomistus sekä rakenteiden ja rakennusten omistus .....	5
4. Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat .....	6
4.1. Maakuntakaava .....	6
4.2. Kotka-Hamina seudun strateginen yleiskaava .....	7
4.3. Mussalon osayleiskaava .....	7
4.4. Asemakaava ja kansallinen kaupunkipuisto .....	8
5. Muut suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset .....	8
5.1. Kunnallistekniikka.....	8
5.2. Luonnontila .....	8
5.3. Ympäristöhäiriöt.....	8
5.4. Rakennettu ympäristö.....	8
5.5. Kulttuuriperintö .....	10
5.6. Tulvavaara .....	10
5.7. Ympäröivä maankäyttö .....	10
6. Osalliset .....	10
7. Osallistuminen ja vuorovaikutukset järjestäminen .....	11
8. Kaavoituksen vaiheet.....	11
8.1. Kaavoituksen arvioitu aikataulu .....	11
9. Vaikutusten arviointi .....	12
10. Valmistelusta vastaa .....	13

## 2. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Mussalossa 22. kaupunginosassa Etukylä. Kaavoitettavalla alueella sijaitsevat Kärkisaari (Käärikä), sen yhteydessä oleva pienempi saari Muurahainen, näihin rajautuvaa vesialuetta sekä Mussalon saaren ja Muurahaisen välinen silta, luotoja ja Mussalon saaren rannassa sijaitseva venelaituri. Kaava-alue rajautuu kaakossa ja idässä lainvoimaisen asemakaava-alueen vesi- ja ranta-alueisiin. Asemakaavan aluerajaus tarkentuu kaavaprosessin aikana.

Kärkisaari tunnetaan huvilastaan, jossa on toiminut mm. retkeilymaja, kahvila ja pitopalvelu ja lisäksi paikka on ollut juhlatilakäytössä. Lähiasukkaat käyttävät suunnittelualueita myös ulkoiluun ja virkistykseen.

## 3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 3.1. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Koska kyse on ensimmäisen asemakaavan laadinnasta, laaditaan prosessin aikana suunnittelualueelle myös mm. luontoon ja rakennusperintöön liittyvät tarpeelliset selvitykset.

Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueen käyttötarkoitus sekä ohjataan rakentamista. Asemakaavassa määritellään myös, kuinka paljon alueella saa rakentaa ja arvioidaan rakennussuojelun tarvetta. Asemakaava esitetään kartalla, ja lisäksi siihen kuuluvat kaavamerkinnot ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus. Kaavaselostuksessa kuvataan mm. kaavaratkaisut, laaditut selvitykset ja vaikutustenarviointi. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### 3.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (lyhenne OAS) esitetään, miten kuntalaiset, yritykset, yhdistykset ja viranomaiset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan asemakaavamuutoksen tarkoitus, lähtötilanne ja asemakaavan laadinnan eri työvaiheet. Siinä esitetään myös, miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan.

### 3.3. Lähtökohdat

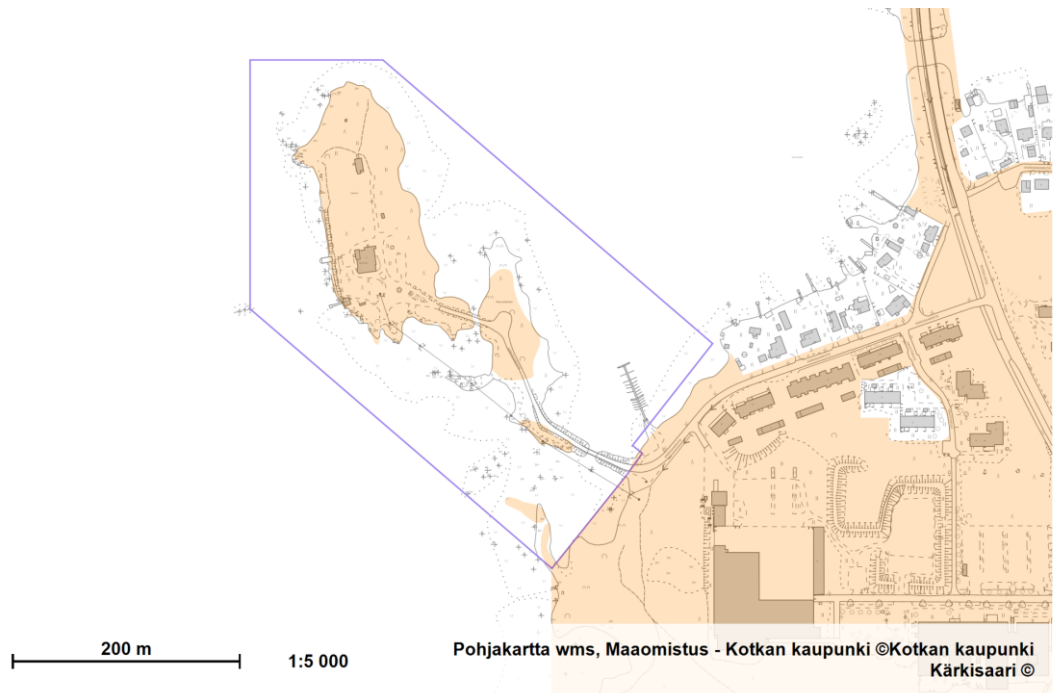
Kärkisaaren ja Muurahaisen sekä niihin rajautuvan vesialueen ja sillan alueella ei ole asemakaavaa eikä ranta-asekaavaa. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että asemakaavan laatiminen alueelle on perusteltua. Kaavan laatimisen yhteydessä olisi selvitettävä yleiskaavatasoisen tavoitteenasettelun perusteet, eli alueen virkistyskäyttö tai käyttö matkailupalveluille. Kaavoituksessa selvitettäviä asioita olisi lisäksi ainakin rakennusten suojeluarvot, luontoarvot ja esitetyn maankäytön tehostamisen mahdollisuudet. Ratkottavaksi asiaksi jäisi lisäksi ajotien ja olemassa olevan huonokuntoisen sillan vastuuttaminen (kenelle sillan ylläpito kuuluu).

### 3.4. Tavoitteet

Tavoitteena on laatia Kärkisaaren ja Muurahaisen sekä niihin rajautuvalle vesialueelle ensimmäinen asemakaava. Asemakaavan laadinnan tavoitteena on arvioida alueen nykyiset maankäytölliset edellytykset, mahdollistaa alueen kehittäminen tarkoituksenmukaiseen ja kaupunkirakenteellisesti sopivaan käyttöön, sekä varmistaa, että alueen tuleva mahdollinen täydennysrakentaminen ja olemassa olevien rakennusten luvittaminen sekä toiminta voidaan toteuttaa. Asemakaavan laadinnan tavoitteena on tutkia, onko alueelle mahdollista osoittaa nykyistä käyttöä laajempi käyttötarkoitus, mikä mahdollistaisi nykyistä käyttöä tehokkaamman ja laadukkaamman asuin-, majoitus-, leiri- ja liiketoiminnan.

Tavoitteena on ohjata saarissa sijaitsevaa rakentamista ja maankäyttöä olemassa oleva rakennettu kulttuuriympäristö ja luonto huomioon ottaen. Kaavan laadinnan yhteydessä selvittää alueen rakennusten ja luonnon arvot sekä mahdollinen suojelutarve, sekä osoitetaan ne tarvittaessa kaavamerkinnoin ja määräyksin. Kaavan laadinnan yhteydessä huomioidaan tulvasuojeluun liittyvät vaatimukset sekä olemassa oleva kaupungin venelaiturin toiminta. Kaavalla pyritään ratkaisemaan pääsytien ja olemassa olevan huonokuntoisen sillan vastuuttaminen.

### 3.5. Maanomistus sekä rakenteiden ja rakennusten omistus



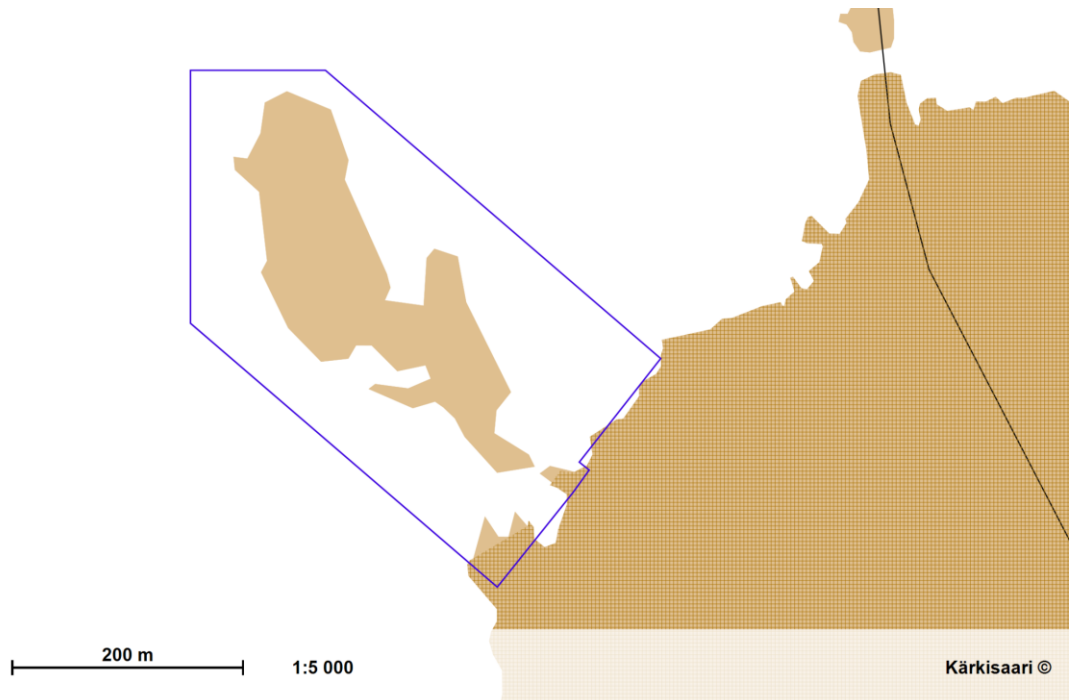
*Pohjakartalle rajattuna suunnittelualue. Kotkan kaupungin maaomistus on esitetty kartalla vaalean kellertävällä värillä.*

Kotkan kaupunki omistaa suunnittelualueen maa-alueen. Vesialue on Landbon Jakokunnan yhteistä merivesialuetta.

Mussalon saaren rannassa, Kärkisaarentien läheisyydessä oleva laituri, Venesatama Muurahainen, on Kymen Navigaattoreiden omistama. Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy omistaa Kärkisaarella olevat rakennukset. Kotkan kaupunki omistaa Mussalosta Muurahaiseen vievän pengertien ja sillan.

## 4. Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat

### 4.1. Maakuntakaava



*Suunnittelua ohjaa Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020 ja on lainvoimainen.*

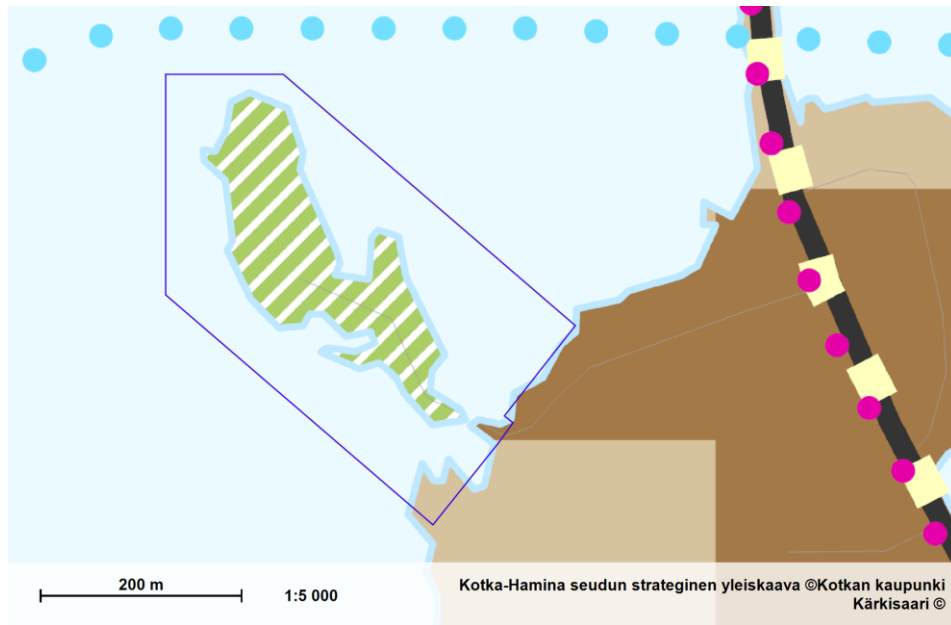
#### **Maakuntakaavassa alue on merkitty Taajamatoimintojen alueeksi (A)**

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

**Suunnittelumääräys:** Taajama-alueiden suunnittelussa tavoitteena on yhdyskuntarakenteellinen eheys, alueen omaleimaisuus, ympäristö- ja perinnearvojen vaaliminen ja hyvän asuinympäristön luominen. Hyvällä asuinympäristöllä edistetään alueen vetovoimaisuutta ja viihtyisyyttä ja sitä kautta asukkaiden hyvinvointia. Monipuolinen liikennejärjestelmä tukee kestävän liikkumisen tavoitteita eri liikkumismuodot huomioiden. Terveysliikunnan tavoitteita edistetään liikennejärjestelmän ja virkistysaluejärjestelmän toimivuuden kautta.

**Kymenlaakson maakuntakaavassa on lisäksi koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä.**

#### 4.2. Kotka-Hamina seudun strateginen yleiskaava

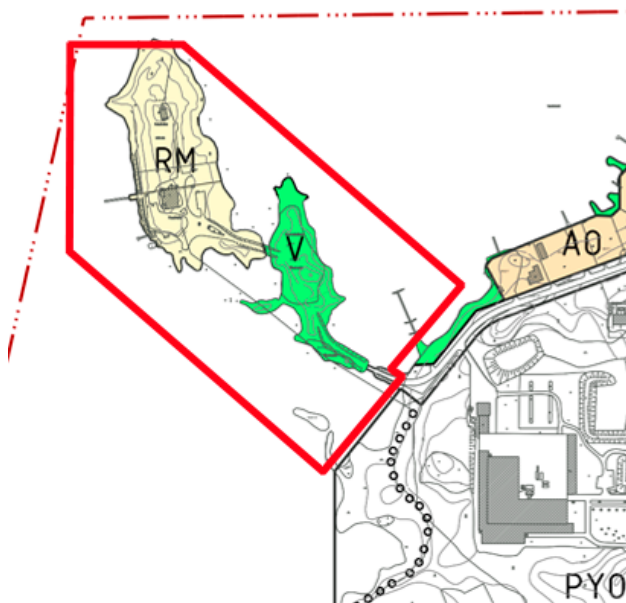


*Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin 10.12.2018 kaupunginvaltuustossa.*

**Alue on merkitty yleiskaavassa informatiivisella, oikeusvaikutuksettomalla päällekkäismerkinnällä, viher-, virkistys- tai retkeilyalue.**

Merkinnällä on osoitettu seudullinen pääviherverkko, joka pääosin muodostuu nykyisellään tai nykyisenkaltaisena säilyvistä olemassa olevan viherverkon osista. Suunnittelualueen pohjoispuolelta kulkee seudullinen melontareitti.

#### 4.3. Mussalon osayleiskaava



*Kaupunginvaltuusto 1992 hyväksymä oikeusvaikutukseton Mussalon osayleiskaava.*

Mussalon osayleiskaavassa Kärkisaari on merkitty **matkailupalvelujen alueeksi (RM)** ja Muurahaisen saari on merkitty **virkestysalueeksi (V)**

Alueelle saa rakentaa virkestys- ja vapaa-aikatoimintaa palvelevia rakennuksia. Alueella tulee välttää maankamaraan ja puustoon kohdistuvia toimenpiteitä, jotka voivat alentaa alueen virkestysarvoa.

#### 4.4. Asemakaava ja kansallinen kaupunkipuisto

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa, eikä alue kuulu Kokan kansalliseen kaupunkipuistoon.

## 5. Muut suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset

### 5.1. Kunnallistekniikka

Kärkisaareen ulottuu koillisesta, meren kautta vesijohto- ja viemäriverkosto. Villa Carlsro on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon. Villa Nissepirtti on liitetty vain vesijohtoverkoston. Muurahaisen saarella ei ole teknisiä verkostoja ja hulevesiviemäri eivät ulotu saariin. Kärkisaaren kautta kulkee vesijohto naapurisaariin.

### 5.2. Luonnontila

Kärkisaarella, Muurahaisessa sekä Muurahaisen kautta Kärkisaareen ulottuvan pääsytien varsilla kasvaa kookkaita kilpikaarnaisia mäntyjä. Rannan tuntumassa kasvaa lisäksi jaksoittain tervaleppiä ja vähäisessä määrin koivuja. Muurahaisen saarella sekä Kärkisaaren lounaisosassa on kookkaita ympäristöstä erottuvia siirtolohkareita.

Kärkisaaren länsi- ja luoteisrannat ovat selvästi hoidetumpia ja puusto myötäilee rantaviivaa harvempana maisemapuustona. Aktiivisesti käytetty rantapolku myötäilee länsirannan matalahkoa lohkotuista luonnonkivistä rakennettua 'kiviaitaa' ja maisemallisia mäntyjä ja tervaleppiä. Saaren keskiosa, pohjoisosa ja pohjoisranta ovat puustoltaan mäntypainotteisia, kun taas saaren itä-, kaakkois- ja eteläosissa puusto painottuu tervaleppiin ja muuhun lehtipuustoon.

Alueelle tullaan kaavoituksen yhteydessä laatimaan luontoselvitykset.

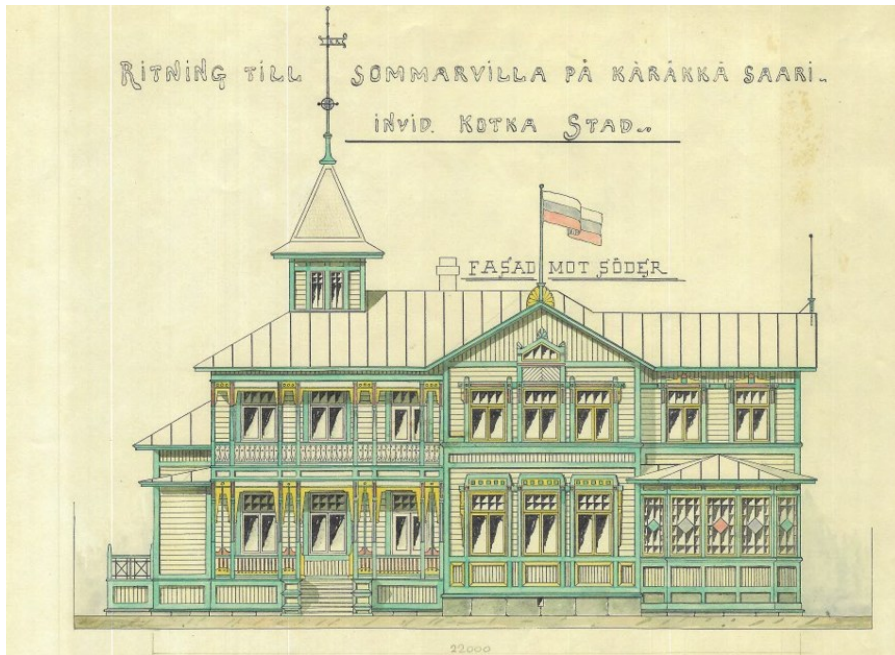
### 5.3. Ympäristöhäiriöt

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia ympäristöhäiriöitä aiheuttavia asioita. Lähimmät ympäristöhäiriöt aiheutuvat etäämmällä sijaitsevan Mussalontien ajoneuvoliikenteen melusta.

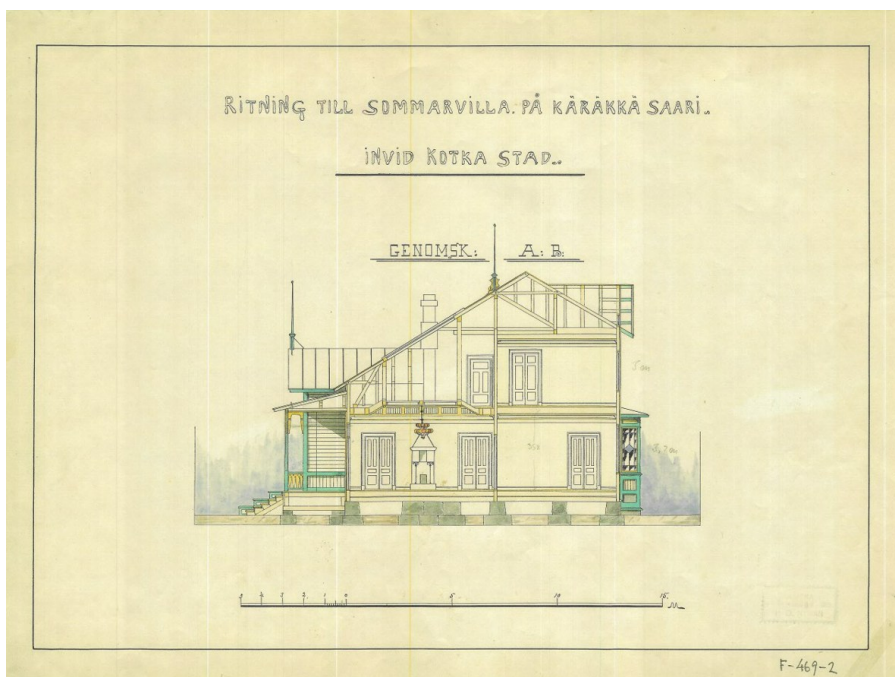
### 5.4. Rakennettu ympäristö

Kärkisaaren eteläosan kookas keltaisen huvilarakennuksen on rakennuttanut ravintoiloitsijan Carl Johanssonin (myöhemmin Thelestam). Rakennuksen on suunnitellut rakennusmestari Per Olof Nymanin vuonna 1909. Rakennus rakennettiin alun perin yksityishuvilaksi ja sitä on kutsuttu nimellä Carlsro. Kärkisaaren pohjoisosassa sijaitseva pienempi punainen huvilarakennus on valmistunut noin vuonna 1915. Huvilaa on kutsuttu nimellä Nissepirtti. Rakennuksista tullaan kaavoituksen yhteydessä laatimaan rakennushistoriaselvitykset.

Kärkisaaren huvilat ovat siirtyneet vuonna 1946 helsinkiläisen Lomaliiton omistukseen ja vuonna 1970 Kotkan kaupungin omistukseen. Lomaliiton aikana alueella järjestettiin leiritoimintaa. Kotkan kaupungin omistusaikana alue on ollut retkeilymajatoimintaa, majoitus-, matkailu- ja ravintolapalveluita ja tiloja on myös vuokrattu juhla- ja häätilaisuuksiin. Kaupunki on rakennuttanut Mussalosta Muurahaiseen ulottuvan pengertien ja teräsbetonisen ontelolaattasillan vuonna 1971. Tätä aiemmin saareen saavuttiin veneellä.



*Kärkisaaren eteläosan kookas alun perin yksityishuvilaksi valmistuneen rakennuksen julkisivupiirustus länteen.*

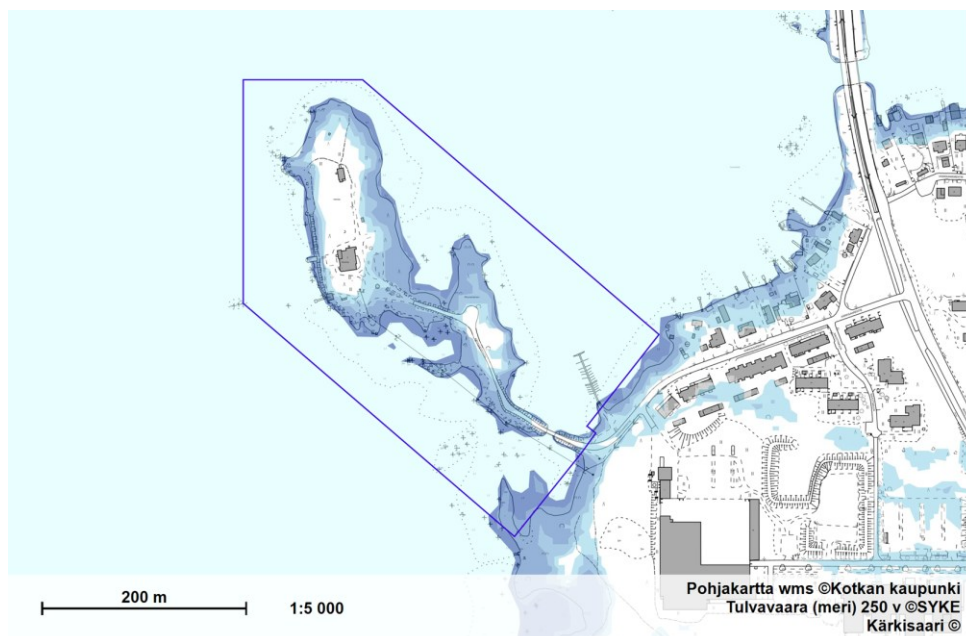


*Kärkisaaren eteläosan kookkaan huvilarakennuksen leikkauspiirustus salin kohdalta.*

## 5.5. Kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä alueella ole valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä eikä valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

## 5.6. Tulvavaara



*Suunnittelualueella on meritulvavaara 1/250 v. (SYKE tulvakartta aineisto).*

Osa suunnittelualueesta on tulvavaara-aluetta. Kärkisaaren keskiosat kohoavat korkeammalle, mutta ranta-alueilla sekä Kärkisaaren ja Muurahaisen välisellä alue ovat alttiita meritulvavaaralle.

## 5.7. Ympäröivä maankäyttö

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä muita asemakaavahankkeita. Suunnittelualue rajautuu Mussalon saaren Etukylän alueeseen, mikä on asemakaavoitettua aluetta. Lähialueella on asuinalueita sekä mm. liikunta-, opetukseen ja hallinnollisiin palveluihin liittyviä toimintoja kuten esimerkiksi Kotkan telinevoimistelijoiden harjoitteluhalli ja Englanninkielisen varhaiskasvatuksen ja -koulun tiloja.

## 6. Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutosalueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja kiinteistössä toimivat yritykset, yhdistykset ja organisaatiot eli kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisista 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, liikunta-, kulttuuri-, puisto-, sekä nuorisotoimi, nuorisovaltuusto,

vammais- ja ikäihmisten neuvostot sekä näiden lisäksi Kymenlaakson pelastuslaitos, Lupa- ja valvontavirasto, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Kymenlaakson liitto ja Kymenlaakson museo.

Osallisia ovat esimerkiksi myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy ja muut alueella toimivat energia ja verkkoyhtiöt.

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

## 7. Osallistuminen ja vuorovaikutukset järjestäminen

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan valmistelija on 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.

Valtuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tehtävät mahdolliset valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

## 8. Kaavoituksen vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan ja sitä täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Osallisten antama palaute ja sen johdosta tehdyt mahdolliset muutokset tullaan selostamaan asemakaavan selostuksessa.

### 8.1. Kaavoituksen arvioitu aikataulu

#### 1. Vireilletulo

Asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla sekä kirjeitse osallisille 15.4.2026.

#### 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaava ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa, kaupungin internetsivuilla sekä kirjeitse osallisille 15.4.2026.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 15.4.–13.5.2026 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internet-sivuilla osoitteessa [www.kotka.fi/asemakaavat](http://www.kotka.fi/asemakaavat).

#### **4. Luonnosvaihe kesä-syky 2026**

Kevään, kesän ja alkusyksyn aikana laaditaan tarpeelliset suunnittelualueen luontoon ja rakennusperintöön liittyvät selvitykset. Tavoitteiden, saatujen selvitysten ja vaikutustenarvioinnin pohjalta laaditaan kaavaluonnos. Asemakaavaluonnos asetetaan syksyllä nähtäville kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internet-sivuilla osoitteessa [www.kotka.fi/asemakaavat](http://www.kotka.fi/asemakaavat).

#### **5. Ehdotusvaihe talvi-kevät 2027**

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen ehdotus. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen, minkä jälkeen ehdotus asetetaan AKL 65 § / MRA 27 § mukaisesti nähtäville.

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.

#### **6. Hyväksymisvaihe kevät 2027**

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

#### **7. Asemakaavan voimaantulo kevät 2027**

Asemakaava saa lainvoiman noin kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli päätöksestä ei ole jätetty valituksia. Kaava saa alainvoiman, kun sen lainvoimaisuus on kuulutettu.

### **9. Vaikutusten arviointi**

Asemakaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön, luontoon, kulttuuriperintöön, tulvasuojeluun, virkistykseen, palveluihin ja huoltoon. Vaikutusten arviointia tehdään kaavan eri työvaiheissa; luonnosvaiheessa karkeammin ja ehdotusvaiheessa tarkentuen.

Vaikutusten selvittäminen perustuu laadittaviin selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin ja osallisilta saatavaan palautteeseen.

## 10. Valmistelusta vastaa

Lisätietoa asemakaavan valmistelusta ja aikataulusta saa valmistelijalta:

Maaria Mäntysaari

kaavoitusarkkitehti

puh. 040 358 8831

maaria.mantysaari@kotka.fi

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus Kustaankatu 2, 48100 Kotka

Verkkosivut [www.kotka.fi/asemakaavat](http://www.kotka.fi/asemakaavat)

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon. Sähköposti: **kirjaamo@kotka.fi** Postitse: **Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka**. Kirjaamon käyntiosoite: Kustaankatu 2, 48100 Kotka. Palautteessa tulee olla merkintä **'0226 Kärkisaari, OAS/luonnos/ehdotus'**.