

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Kilpilahti ja Kulloo, AK 557

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 83
773/10.02.03/2022

Valmistelu- ja lisätiedot
kaavoittaja Hilka Jokela, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkikehityslautakunta päätti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (jäljempänä asemakaava) käynnistämisestä 24.5.2022 § 94. Asemakaavahanke käynnistyi alueen yritysten Neste Oyj:n ja Borealis Polymers Oy:n hakemuksesta. Päätökseen sisältyi alueen alustava rajausta sekä mahdollisuus jakaa kaavatyö työn kuluessa tarpeen vaatiessa pienempiin osa-alueisiin. Asemakaavan laatimiseen liittyy sopimus asemakaavan käynnistämisestä, 16.8.2022 § 128. Asemakaavatyön pääkonsulttina toimii A-Insinöörit Civil Oy. Ennen asemakaavan hyväksymistä neuvotellaan ja tuodaan hyväksyttäväksi maankäyttösopimus, joka korvaa myös aikaisemman 16.4.1982 allekirjoitetun yhteistoimintaa koskevan runkosopimuksen tähän asemakaavaan liittyvien sisältöjen osalta.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kilpilahden alueen tuotantotoiminnan kehittäminen ja alueen maankäytön tehostaminen vastaamaan tulevaisuuden kehityssuuntia ja vaatimuksia kohti hiilineutraalia tuotantoa ja kiertotalouden edistämistä. Tavoitteena on, että teollisuuden suojavyöhykkeet eivät asemakaavan myötä laajene. Asemakaavan tavoitteet vastaavat Porvoon kaupunkistrategiaa 2022–2025 Unelmien Porvoo- Mahdollisuuksien kaupunki.

Asemakaavan käynnistymisestä kuulutettiin 12.10.-11.11.2022. Naapurustolle ja muille osalliselle järjestettiin 27.10.2022 yleisötilaisuus, jossa kerrottiin kaavatyön lähtökohdista, tavoitteista ja kaavatyön etenemisestä. Saadun palautteen pohjalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennettiin mm. tuotiin esille, että suuronnettomuusselvitystä päivitetään tarvittaessa kaavatyön kuluessa. Lisäksi karttamateriaalia selkiytettiin.

Suunnittelualue on työn kuluessa tarkentunut ja on nyt noin 1235 ha. Alueesta noin 880 ha koskee voimassa olevan asemakaavan muuttamista ja 335 ha uutta asemakaavaa. Pääosa suunnittelualueesta on Neste Oyj:n omistuksessa, muita maanomistajia ovat mm. Borealis Polymers Oy, Fortum Oyj sekä muutamat yksityiset maanomistajat. Kaupunki omistaa kaavoitettavalla alueella osan Nesteentien maapohjasta ja kaksi muuta kiinteistöä. Neste Oyj on vuoden 2022 aikana hankkinut useita asemakaava-alueeseen sisältyviä kiinteistöjä omistukseensa.

Asemakaavaluonnoksen liikenteellisen rungon muodostavat Nesteentie ja Kilpilahdentie, jotka ovat osoitettu yleisen tien alueiksi (LT). Näistä Nesteentie on seututie ja Kilpilahdentie yhdystie. Kortteleita 8, 7 ja 9 rajaava Rajatie on osoitettu katualueena. Muut alueen liikenneyhteydet on osoitettu korttelialueen sisäisinä

ajoyhteyksinä (ajo). Samanaikaisesti asemakaavan kanssa on vireillä myös Nesteen uuden pääportin suunnittelu. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu Rautatiealue (LR) sekä Satama-alue (LS).

Kilpilahden varsinainen jalostamo- ja petrokemianlaitosten alue korttelissa 8 on osoitettu nykyisen toiminnan mukaisesti Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/ kem). Korttelialueen ranta-alueelle on osoitettu istutettavan alueen osan pisterasteri lukuun ottamatta satama- aluetta (ls). Rakennusalan käyttöön aikaisemmin sisältyneet rajoitukset koskien luonnontilaisena säilytettävää rakennusalan osaa ja maanpinnan rakenteiden peittämän alueen osuutta on jätetty pois. Tämä mahdollistaa korttelialueen tehokkaamman käytön ja teollisuuden kehittämisen tiivistäen nykyistä korttelialuetta.

Kulloonlahdentien ympäristön repaleinen ja vanhentunut asemakaava on korvattu uudella yhtenäisellä Teollisuus ja varastorakennusten korttelialueella (T), jonka alueelle saa sijoittaa erilaisia teollisuus- varastointi- ja tukitoimintoja, jotka palvelevat Kilpilahden suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa teollisuusaluetta.

Asemakaavaan sisältyy sitova tonttijako. Kortteli 8 tulee jakautumaan neljään tonttiin, joista kolme sijoittuu T/kem alueelle ja yksi T alueelle. Asemakaavan rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisena tilavuuslukuna. Lähtökohtana on, että rakennusoikeus vastannee nykyisen asemakaavan rakennusoikeutta.

Asemakaava-alueen pohjoisosassa ja Ilivarden saarella on osoitettu alueita Suojaviheralueeksi (EV). Suojaviheralueella sijaitsee edelleen joitakin yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä, joita ei voida asemakaavassa osoittaa alkuperäiseen tarkoitukseensa asumiseen/loma-asumiseen.

Asemakaavan laatimisessa on otettu huomioon Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa – selvityksen päivitys (27.8.2018). Selvityksen mukainen teollisuuden suojavyöhyke A on osoitettu asemakaavassa. Yleisenä määräyksenä on lisäksi annettu määräys, että kokonaisvaara-alueet eivät saa merkittävästi muuttua korttelialueen ulkopuolella. Uuden Kulloonlahdentien ympäristön teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen T määräyksessä sallitaan selvityksen periaatteiden mukaisesti vain suuronnettomuusvaaralliseen teollisuuteen liittyvä teollisuus-, varastointi ja työpaikatiloja. Myös suojaviheralueet EV on osoitettu selvityksen periaatteiden mukaisina. Suuronnettomuuksien huomioonottaminen selvityksen mahdollinen päivitys selviää kaavoitustyön kuluessa.

Myös muiden vaikutusten arviointi tarkentuu työn kuluessa, näitä ovat turvallisuuskysymysten ohella mm. liikenteelliset vaikutukset sekä vaikutukset ihmisten elinoloihin, maisemaan, luonnonympäristöön ja rakennettuun ympäristöön.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 19.8.2022. Lisäksi kaavatyön kuluessa on pidetty työneuvotteluita eri viranomaisten kanssa kevään 2023 aikana.

Liitteenä on esitetty asemakaavan ja asemakaavan muutoksen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava kaavaluonnos. Tarkoituksena on tarkentaa ja täydentää kaava-asiakirjoja vielä ennen laatimisvaiheen kuulemistä. Tavoitteena on asettaa kaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali nähtäville kesäkuun 2023 aikana. Nähtävillä olon yhteydessä järjestetään myös asukastilaisuus.

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 8.5.2023

Asemakaava ja asemakaavan muutos, alustava luonnos

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee asemakaavan muutoksen ja asemakaavan laatimisvaiheen tiedoksi ja päättää että kaupunkisuunnittelu voi jatkaa asemakaavan valmistelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osallisten kuulemisella.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen mukaisesti.