

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Kilpilahti ja Kullo, AK 557

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 83

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 maankäyttö sopimus, 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 suuronnettomuus selvitystä 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 liikenne yhteydet 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 (Is). Rakennusalan käyttöön aikaisemmin sisältyneet rajoitukset koskien luonnontilaisena säilytettävää rakennusalan osaa ja maanpinnan rakenteiden peittämisen 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 kuulemista. 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 kaupunkisuunnittelua voi jatkaa asemakaavan valmistelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osallisten kuulemisella.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta 05.11.2024

773/10.02.03/2022

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoittaja Johannes Korpijaako ja kaavoittaja Hilikka Jokela,
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi Kulloon ja Kilpilahden alueella.

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin pitämällä asemakaavaluonnos nähtävillä 5.6.-30.6.2023 ja kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 7.6.2023. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 38 mielipidettä ja 11 lausuntoa. Yhteenvedo näistä löytyy selostuksen liitteenä. Saadun palautteen pohjalta asemakaavaluonnosta tarkennettiin ja muutettiin ja suojavyöhykeselvitys päivitettiin. Kaavoitusta palvelevasta suojavyöhykeselvityksestä järjestettiin asukastilaisuus Taidetehtaalla 29.2.2024.

Asemakaavaa laadittaessa on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, työneuvotteluita viranomaisten kanssa ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista ja uudelleen kaavaehdotusta laadittaessa. Viranomaistyöneuvottelu alustavasta kaavaehdotuksesta järjestettiin 10.9.2024.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kilpilahden alueen tuotantotoiminnan kehittäminen ja alueen maankäytön tehostaminen vastaamaan tulevaisuuden kehityssuuntia ja vaatimuksia kohti hiilineutraalia tuotantoa ja kiertotalouden edistämistä. Kulloon entisen koulun ympäristössä asemakaava on vanhentunut. Koska asemakaava laaditaan alueelle, jolla yleiskaava on osittain vanhentunut ja yleiskaavaa laaditaan asemakaavan rinnalla, asemakaavaa laadittaessa otetaan MRL 54 § mukaisesti soveltuvin osin huomioon myös, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Suunnittelualue on työn kuluessa tarkentunut ja on nyt noin 1257 ha. Alueesta noin 880 ha koskee voimassa olevan asemakaavan muuttamista ja 377 ha uutta asemakaavaa. Pääosa suunnittelualueesta on Neste Oyj:n omistuksessa, muita maanomistajia ovat mm. Borealis Polymers Oy sekä muutamat yksityiset maanomistajat. Kaupunki omistaa kaavoitettavalla alueella osan Nesteentien maapohjasta ja kaksi muuta kiinteistöä. Neste Oyj on vuosien 2022–2024 aikana hankkinut useita asemakaava-alueeseen sisältyviä kiinteistöjä omistukseensa, sillä suojavyyhykkeellä 1 ei sallita asumista.

Asemakaavalla osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/ kem), sekä teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta (T), jonka alueelle saa sijoittaa erilaisia teollisuus- varastointi- ja tukitoimintoja, jotka palvelevat Kilpilahden suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa teollisuusaluetta. Asemakaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. Asemakaavalla muodostuu kuusi tonttia, joista yksi T-alueelle, kolme T/kem-alueelle ja kaksi kaava-alueen eteläosassa satama-alueelle (LS).

Lisäksi osoitetaan yleisen tien aluetta (LT), rautatiealuetta (LR), sataman vesialuetta (LSW), suojaviheralueita (EV) ja vesialuetta (W). Korttelialueen ranta-alueelle on osoitettu istutettavan tai luonnontilaisena säilytettävän alueen osan pisterasterimerkintää. Suojaviheralueita (EV) mm. Nybyn, Rilaxbergetin ja Holmuddenin alueille, Käringen ja Ilvardenin saarille sekä aivan kaava-alueen eteläosaan Dyvikin lähelle.

Rakennusoikeus osoitetaan voimassa olevan asemakaavan tapaan T- ja T/kem-korttelialueilla kuutiometreinä ollen yhteensä 13 127 000 m³. Asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta suuronnettomuusvaaraa aiheuttavalle teollisuus- ja varastotoiminnalle (T/kem) noin 12 615 000 m³ ja muulle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle 512 000 m³. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta satama-alueelle (LS) tehokkuusluvulla e=0.30 yhteensä 48 551 k-m² ja rautatiealueelle (LR) kerrosalaneliömetreinä 350 k-m². Mikäli kuutiometrit muutetaan neliömetreiksi kuvitellulla keskimääräisellä 5-6 m kerroskorkeudella vastaa kaavassa osoitettu rakennusoikeus noin

2 187 833 – 2 625 400 m² ja korttelialueiden pinta-alaan suhteutettuna tämä vastaa tehokkuuslukua $e=0.27-0.32$, mikä on tavanomainen tai jopa tavanomaista vähän alhaisempi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden tehokkuus. Asemakaavan mahdollistama rakennusoikeus suunnittelualueella säilyy suunnilleen ennallaan. Asemakaava-alueella on käytetty rakennusoikeutta noin 4 miljoonaa kuutiota. Rakennusoikeutta on runsaasti jäljellä.

Asemakaavoitus tukeutuu Porvoon kaupungin toimeksiannosta yhteistyössä viranomaisien kanssa päivitettyyn ns. suojavyöhykeselvitykseen: Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa päivitys 2024 (Gaia Consulting 29.2.2024). Selvitys ohjaa myös käynnissä olevaa, laajemman alueen osayleiskaavoitusta, jossa ratkaistaan mm. asumisen kasvun mahdollisuudet. Asemakaava-alueelle ei voida osoittaa asuinrakennusten tai loma-asuntojen korttelialueita, sillä kaava-alue on suojavyöhykkeellä 1.

Asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaava mahdollistaa voimassa olevaa asemakaavaa tehokkaamman maapinta-alan hyödyntämisen, koska rakennusalan istutettavien alueen osien kaavamääräys (20 % rakennusala) ja korttelialueella sallittu rakenteiden peittämän alan suhdeluku ($s=0.50$) poistetaan. Kilpilahti on ns. dominokohde eli tuotantolaitosten sijoittelussa tulee varmistua siitä, ettei onnettomuus aiheuta ns. dominovaikutusta. Tämä väljentää maankäytön tehokkuutta ja laitosten sijoittelua alueella. Kilpilahdessa suuronnettomuusvaarallisten laitosten sijoittamista ohjaa ja toimintaa valvoo Tukes.

Asemakaavan aikana on laadittu luontoselvityksiä, liikenneselvitys, häiriövaloselvitys sekä maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys. Arkeologinen inventointi on laadittu samanaikaisesti laadittavaa osayleiskaavaa varten ja se on todettu riittäväksi myös asemakaavan selvityksenä. Luontoselvityksissä todetut erityiset luontoarvot on otettu huomioon kaavassa luo-merkinnöin ja kaavamääräyksin. Liikenteellisesti alue tukeutuu nykyiseen yleisten teiden, Kilpilahdentie ja Nesteentie, liikenneverkkoon. Asemakaavassa on varauduttu yleisten teiden aluevarauksissa kiertoliittymien toteutukseen, vaikka kiertoliittymät eivät ole ensisijainen vaihtoehto raskaan liikenteen ja erikoiskuljetusten reiteillä. Eteläiselle satama-alueelle johtava Rajatie on osoitettu katualueeksi. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu ohjeellisina uusia ajoyhteyksiä korttelialueen sisällä. Melun osalta on käytetty ympäristön tilan seurantatietoja. Melutason ohjearvoja ei sovelleta teollisuusalueilla, eikä kaava-alueelle osoiteta melulle herkkiä toimintoja. Häiriövaloselvityksessä on annettu ohjeita jatkosuunnittelua varten. Valaistusta ei voida turvallisuussyistä merkittävästi vähentää, mutta valaistusta uudistettaessa tai uutta valaistusta suunniteltaessa voidaan kiinnittää erityistä huomiota mm. valon suuntaamiseen reunoilta kohti keskustaa. Maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksessä on tunnistettu maisemalliset ominaispiirteet ja Holmuddenin ja Rilaxberget muodostama maisemallinen suoja Kullonlahden rannoilla olevien asuntojen

suuntaan. Selvityksessä on tunnistettu rakennetun ympäristön kokonaisuudet ja inventoitu yhteensä 35 rakennusta. Inventoinnissa tunnistettiin luokan 1 kohteita kaksi kappaletta, joita ei kuitenkaan turvallisuussyistä voida käyttää asumiseen, joten on todennäköistä, että kohteet menetetään. Inventoinnin johdosta Sandvikenin edustustiloille on osoitettu kaavaehdotuksessa merkintä ”alue, jolla ympäristö säilytetään”.

Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä uusia liikenneverkon tai katurakentamisen kynnysinvestointeja.

Vaikutusten arviointi on tarkentunut ehdotusvaiheen aikana, näitä ovat turvallisuuskysymysten ohella mm. liikenteelliset vaikutukset sekä vaikutukset ihmisten elinoloihin, maisemaan, luonnonympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja ilmastoon.

Asemakaavan hyväksyminen edellyttää maankäytösopimusten laatimista maanomistajien kanssa.

Liitteet:

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavaehdotus
Asemakaavan selostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen 557, Kilpilahti ja Kulloo, MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.