

Maankäyttösopimus, AK 557 Kilpilahti Kulloo , Neste Oyj Borealis

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025
1110/10.00.00.01/2025

Valmistelu ja lisätiedot:

Tonttipäällikkö Pekka Söyriä pekka.soyrila@porvoo.fi

Maankäyttöasiantuntija Mika Lehtonen mika.lehtonen@porvoo.fi

Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki solmii maankäyttösopimuksen sellaisten maanomistajien kanssa, jotka tulevat saamaan asemakaavasta merkittävää hyötyä. Hyötyä voi syntyä lisärakennusoikeuden tai asemakaavamuutoksen salliman arvokkaamman käyttötarkoituksmerkinnän muodossa. Maankäyttösopimuksessa sovittavalla sopimuskorvauksilla maanomistaja osallistuu kaupungille asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin tai aiemmin aiheutuneisiin kustannuksiin sekä asemakaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäyttösopimusmenettelyä voidaan käyttää myös alueen ensimmäiseen asemakaavaan, mikäli alue ei perustellusta syystä sovellu kaupungin hankittavaksi, mutta sen asemakaavoittaminen on kaavallisesti ja ympäristöllisistä syistä perusteltua ja se toteuttaa kaupungin hyväksytyjä strategioita.

Asemakaava ja asemakaavan muutos AK557 Kilpilahti ja Kulloo on ollut luonnoksena nähtävänä kesäkuussa 2023 ja ehdotuksena nähtävillä marras- joulukuussa 2024. Kaava-alue sijaitsee Porvoon Kilpilahdessa ja on yhteensä noin 1234 ha. Asemakaava laajentaa nykyisiä asemakaava-alueita noin 360 hehtaarilla. Laajennuksista noin 107 ha on EV suojaviheraluetta, 74 ha on LSW sataman vesialuetta ja 26 ha merkinnällä T teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta. Asemakaavalla luodaan myös noin 16 ha merkinnällä T/kem alueelle, jolta aiemmin asemakaavalla 420 vuodelta 2007 on kumottu aiempi asemakaava ja siten on alueen ensimmäinen asemakaava. Lisäksi uudella asemakaavalla osoitetaan vesialuetta sekä liikenne- ja katualueita. Loput eli noin 874 ha on nykyisten rakennuskaavojen muutosaluetta.

Alueidenkäyttölain (132/1999 myöhemmin AKL) 91a§ mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Saman lain 91b§ nojalla kunta ja maanomistaja voivat tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia, jotka ovat ensisijainen tapa toteuttaa 91a§ mukainen vastuu. Maankäyttösopimuksella voidaan myös sopia maanomistajan vastuista laajemmin kuin AKL 12a luvussa on säädetty ja nyt esitetyssä maankäyttösopimuksessa maanomistajat ovat sitoutumassa laajempiin vastuisiin varmistaakseen, ettei kaupungille muodostu yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, joita heidän tulisi korvata maankäyttömaksulla.

Asemakaavaehdotus 557 mahdollistaa maanomistajille merkittävän hyödyn omistamilleen maa-alueille sen salliessa maankäytön, jonka vaikutukset laajenevat huomattavasti asemakaava-alueen ulkopuolelle. Aiemmin maanomistajien kanssa on ollut voimassa rakennuskaavojen yhteydessä tehty yhteistoimintaa koskeva runkosopimus vuodelta 1982, jota on nyt tarkoitus täydentää maankäyttösopimuksin maanomistajien vastuiden täydentämiseksi huomioiden mm. muuttunut lainsäädäntö. Asemakaavalla ei mahdollisteta uutta rakennusoikeutta alueelle, vain muutetaan olemassa olevan rakennusoikeuden sijaintia ja muotoa tarkoituksenmukaisemmaksi.

Maankäyttösopimuksessa maanomistajat mm. sitoutuvat korvaamaan Porvoon kaupungille mahdollisesti määrättävät vahingonkorvausvelvollisuudet tai lunastuskorvaukset, jotka voivat seurata asemakaavasta tai sen mahdollistamasta toiminnasta maankäyttösopimuksen liitteenä olevan kartan alueella. .

Maankäyttösopimuksessa maanomistajat myös sitoutuvat AKL 84.2 momentin mahdollistamalla tavalla toteuttamaan ja pitämään yllä asemakaavaehdotuksen mukaiset katualueet. Maanomistajat vastaavat kadunpidosta, kunnes kaupungin maankäytön tarpeet muuttuvat alueella, jolloin kadunpidon vastuut neuvoteltaisi uudestaan.

Osana maankäyttösopimusta maanomistajien kanssa on sovittu tulevan asemakaavan mukaisten katualueiden luovutuksesta kaupungille ja kaupungin noin 5,5 ha omistamien maa-alojen luovutuksista asemakaavaehdotuksen mukaisiin tontteihin. Maankäyttösopimuksen liitteenä allekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimukset maa-alojen luovutuksista, jotka toteutetaan, kun asemakaava 557 saa lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaantulosta. Kaupungin luovutettavista maa-alueista on hankittu puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan arvio niiden markkina-arvosta.

Maanomistajat luovuttavat katualueet korvauksetta kaupungille, kuten 1982 yhteistoiminnasta tehdyssä runkosopimuksessa on sovittu. Luovutusten jälkeen maanomistajat omistavat asemakaavaehdotuksen mukaiset alueet lähes täysin

Porvoon kaupungin hallintosääntö 37§ Kaupunginhallituksen tehtävät ja päätösvalta 6 ja 9 kohdat

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Porvoon kaupunki päättää allekirjoittaa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen Neste Oyj ja Borealis Polymers Oy kanssa.

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää myös, että kaupunginhallitus päättää tehdä kiinteistökaupan sopimukset, joissa: Porvoon kaupunki luovuttaa yhteensä noin 59 707 m² suuruiset alueet kiinteistöistä 638-440-11-59 TIENMUTKA, 638-440-2-33 Nyby skoltomt, 638-340-9901-1 Kulloontiet ja 638-440-33-1 Lakannut Kilpilahdentie, Neste Oyj:lle yhteensä arvolta 671 752 euroa.

Porvoon kaupunki vastaanottaa asemakaavaehdotuksen katualueet kiinteistöistä 638-463-1-68 Sköldvik, 638-468-1-131 INDUSTRI, 638-468-4-109, NYBONDAS, 638-463-1-45 NYKULLA II ja 638-463-1-61 PEKEMA II Neste Oyj:ltä yhteensä noin 124 016 m² korvauksetta.

Porvoon kaupunki vastaanottaa asemakaavaehdotuksen katualueet kiinteistöistä 638-463-1-67 Muovitehdas III ja 638-468-5-4 MUOVITEHDAS II Borealis Polymers Oy:ltä yhteensä noin 10 103 m² korvauksetta.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Pykälä tarkastetaan heti.