

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä Kilpilahti Fortum

Kaupunkikehityslautakunta 17.06.2025
1494/10.02.06/2025

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoittaja Johannes Korpijaakko
tonttipäällikkö Pekka Söyrlä
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupunki ja kiinteistön 638-440-21-0, omistaja Fortum Power and Heat Oy ovat neuvotelleet asemakaavan laatimisesta kiinteistölle.

Sopimusalueena on koko kiinteistö 638-440-21-0 (liitekartta), jonka kokonaispinta-ala on 469021 m². Kiinteistö sijaitsee Kilpilahdessa Kulloon teollisuustien eteläpuolella.

Kiinteistö on rakentamaton. Alueen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) asemakaava on kumottu 25.4.2007 kaupunginvaltuuston päätöksellä, jolla on mahdollistettu Kilpilahden tieyhteyden rakentaminen. Sen vuoksi tässä sopimuksessa on kysymys uudesta asemakaavoituksesta. Sköldvikin oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Sopimuksen tarkoituksena on sopia sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä, kaavoituksesta ja siihen liittyvistä ehdoista. Maanomistaja on omalta osaltaan alustavasti hyväksynyt sopimusluonnoksen.

Maanomistajan tavoitteena on, että kaupunki käynnistäisi yhteistyössä maanomistajan kanssa asemakaavan laatimisen kartalla osoitetulle alueelle, kiinteistöllä Säteri I RN:o 21:0 Kulloon kylässä. Tavoitteena on saada alueelle teollisuus- ja varastorakennusten asemakaava T/kem, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja, kuten vetyä, valmistavan ja/tai varastoivan laitoksen sekä niiden tarvitseman infrastruktuurin. Vaarallisten kemikaalien varastointiin on tavoitteena laatia maanalainen asemakaava, joka mahdollistaa teollisen mittakaavan kemikaalien varastoinnin kalliovarastoihin. Asemakaavassa selvitetään myös mahdollisuutta sijoittaa alueelle CO₂-päästötöntä sähkön tuotantoa, jonka tehoksi on alustavasti suunniteltu noin 50-100 MW.

Kaupungin tavoitteena on asemakaavoituksella tutkia, voidaanko suuronnettomuusvaarallista teollisuutta ja varastointia sijoittaa suunnittelualueelle lisäämättä Kilpilahden teollisuustoiminnan aiheuttamia suojavyöhykkeitä teollisuusalueiden ulkopuolella ja aiheuttamatta esteitä muulle Kilpilahden alueen tarkoituksenmukaiselle maankäytölle. Kaavoituksessa tavoitellaan, että suunnittelualueelle mahdollistetaan turvallinen ja ympäristöön sopiva käyttö, joka hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria,

mahdollistaa tarkoituksen mukaisen toiminnan sekä edistää järkevää maankäyttöä Kilpilahdessa aiheuttamatta tarpeetonta haittaa muulle maankäytölle.

Maanomistaja on tietoinen, ettei asemakaavan sisällöstä voida sopia etukäteen eikä käynnistyvä asemakaavan valmistelu välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen ja että sen johdosta maanomistajalla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia.

Sopimuksen mukaan kaupunki käynnistää kaavoituksen viimeistään 30.9.2025. Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on valmis 31.5.2027 mennessä

Maanomistaja vastaa kaikista asemakaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien Alueidenkäyttölain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.

Maanomistaja palkkaa kaavoitustyötä tekemään kaupungin kanssa yhteistyössä valittavan konsultin. Kaavoitustyötä ohjaa kaupungin puolelta kaupunkisuunnittelu käyttäen tarvittaessa asiantuntijoina muita keskeisimpiä viranomaisista. Kaupunkisuunnittelun edustajat ja konsultti pitävät työpalavereja riittävän määrän työn kuluessa.

Kaupunki saa käyttöönsä asemakaavamateriaalit ja asemakaavaa varten tehdyt selvitykset. Tuotetut dokumentit tulee toimittaa suomeksi ja ruotsiksi käännettyinä ja niiden tulee olla saavutettavia. Dokumentit toimitetaan word- ja pdf-muodoissa. Asemakaavakartta toimitetaan pdf tiedostomuodossa sekä Bentley Opencities Map Ultimate for Finland järjestelmän StellaMap kohdemallin mukaisena dgn-tiedostona, jos se ei ole mahdollista, niin KuntaGML kohdemallin mukaisena GML tiedostona. Vektorimuotoisen aineiston koordinaatistona on Porvoossa käytetty EPSG:3880 EUREF-FIN / GK26FIN.

Maanomistaja maksaa kaupungille kaavoitustyön ohjaamisen kustannuksista ja vuorovaikutuksen järjestämisen aiheuttamista toimisto-, postitus ja kuulutuskustannuksista voimassa olevan kaupunkisuunnittelun taksan mukaisesti toteutuneiden työmäärien ja aiheutuneiden kustannusten mukaan sekä pohjakartan tarkistuksesta ja tarvittaessa päivittämisestä aiheutuvat sekä mahdolliset tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset riippumatta siitä, hyväksyykö kaupunki valmisteltavan asemakaavamuutoksen.

Tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset peritään taksan mukaisesti. Muut maksut suoritetaan, kun Sopimusalueen asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunginhallituksessa.

Asemakaavan toteuttamisen aiheuttamista kustannuksista sovitaan erikseen. Kaupunki ja maanomistaja neuvottelevat tarvittaessa

kaavaehdotusvaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen.

Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy, kun on kulunut kymmenen (10) vuotta sopimuksen voimaantulosta tai kun sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman ja tämän sopimuksen mukaiset sopimusehdot on täytetty.

Liite: Sopimusluonnos liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja valtuuttaa tonttipäällikön allekirjoittamaan sopimuksen.