

Avtal om inledande av detaljplanering Sköldvik Fortum

Stadsutvecklingsnämnden 17.06.2025
1494/10.02.06/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Johannes Korpijaakko
tomtchef Pekka Söyrlä
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Borgå stad och Fortum Power and Heat Oy som äger fastigheten 638-440-21-0 har förhandlat om utarbetandet av en detaljplan för fastigheten.

Avtalsområdet är hela fastigheten 638-440-21-0 (kartbilaga) vars totala areal är 469 021 m². Fastigheten ligger i Sköldvik söder om Kullo industriväg.

Fastigheten är obebyggd. Detaljplanen för kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) i området har upphävts 25.4.2007 genom stadsfullmäktiges beslut, genom vilket det har blivit möjligt att bygga en vägförbindelse till Sköldvik. Därför är det i detta avtal fråga om en ny detaljplanläggning. I delgeneralplanen med rättsverkningar för Sköldvik anvisas området som industri- och lagerområde (T).

Målet för avtalet är att avtala om inledandet av detaljplanläggningen för avtalsområdet samt om planläggningen och villkoren i anslutning till den. Markägaren har preliminärt för sin del godkänt utkastet till avtalet.

Markägarens mål är att staden i samarbete med markägaren ska börja utarbeta en detaljplan för det område som anges på kartan, på fastigheten Säteri I RNr 21:0 i Kullo by. Målet är att i området få en detaljplan för industri- och lagerbyggnader T/kem, där det får placeras en betydande anläggning som tillverkar och/eller lagrar farliga kemikalier, såsom väte, samt den infrastruktur som behövs för det. Syftet med lagringen av farliga kemikalier är att utarbeta en underjordisk detaljplan som gör det möjligt att lagra kemikalier i industriell skala i berglager. I detaljplanen utreds också möjligheten att på området placera CO₂-utsläppsfri elproduktion, vars kapacitet preliminärt har planerats till ca 50–100 MW.

Stadens mål är att genom detaljplanläggning undersöka om storolycksfarlig industri och lagring kan placeras på planeringsområdet så att de skyddszoner som industriverksamheten i Sköldviken orsakar inte behöver utökas utanför industriområdena och inte medför hinder för annan ändamålsenlig markanvändning i Sköldviksområdet. Vid planläggningen strävar man efter att möjliggöra en säker och miljöanpassad användning av planeringsområdet som utnyttjar befintlig infrastruktur, möjliggör en ändamålsenlig verksamhet samt främjar en förnuftig markanvändning i Sköldvik utan att orsaka onödig olägenhet för annan markanvändning.

Markägaren är medveten om att man inte på förhand kan komma överens om innehållet i detaljplanen och att beredningen av detaljplanen som inleds inte nödvändigtvis leder till att detaljplanen godkänns och att markägaren på grund av detta inte har rätt att få eller kräva ersättningar.

Enligt avtalet kommer staden att påbörja planläggningen senast 30.9.2025. Målet är att detaljplaneändringen är färdig senast 31.5.2026.

Markägaren svarar för alla kostnader för utarbetandet av detaljplanen. Till de ovan nämnda kostnaderna ingår kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av detaljplanen samt i detta sammanhang behövliga utredningar och konsekvensbedömningar som krävs enligt lagen om områdesanvändning eller som annars krävs för genomförandet av projektet.

Markägaren anställer en konsult, som väljs i samarbete med staden, för planläggningsarbetet. Från stadens sida styrs planläggningen av stadsplaneringen som vid behov anlitar andra centrala myndigheter som sakkunniga. Stadsplaneringens representanter och konsulten ska hålla tillräckligt många arbetsmöten under arbetets gång.

Staden får tillgång till detaljplanematerial och utredningar som gjorts för detaljplanen. De dokument som produceras ska vara på finska och översatta till svenska och de ska vara tillgängliga. Dokumenten levereras i Word- och PDF-format. Detaljplanekartan levereras i PDF-format samt som DGN-fil enligt objektmodellen StellaMap i systemet Bentley Opencities Map Ultimate for Finland. Om det inte är möjligt, levereras det som GML-fil enligt objektmodellen KuntaGML. Koordinatsystemet för materialet i vektorformatet som använts i Borgå är EPSG:3880 EUREF-FIN / GK26FIN.

Markägaren betalar stadens kostnader för styrningen av planläggningen och stadens kontors-, postnings- och kungörelsekostnader som orsakas av ordnande av växelverkan i enlighet med gällande stadsplaneringstaxa på basis av faktisk arbetsmängd och kostnader som orsakats. Markägaren betalar också för granskning och vid behov för uppdatering av baskarta samt eventuella kostnader för ändring av tomtindelningen oavsett om staden godkänner detaljplaneändringen under beredning.

Kostnader som medförs av ändringar i tomtindelningen debiteras i enlighet med taxan. De övriga kostnaderna betalas då stadsstyrelsen har godkänt detaljplaneförslaget för avtalsområdet.

Om kostnaderna för genomförandet av detaljplanen avtalas separat. Vid behov förhandlar staden och markägaren fram ett i markanvändnings- och bygglagen avsett markanvändningsavtal då planen är i planförslagsskedet.

Detta avtal upphör att gälla när det gått tio (10) år efter det att avtalet trätt i kraft eller när detaljplanen för avtalsområdet har vunnit laga kraft och avtalsvillkoren enligt detta avtal har uppfyllts.

Bilaga: Utkast till avtal med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna avtalet enligt bilagan om inledande av detaljplanen och ger tomtchefen fullmakt att underteckna avtalet.