

Asemakaava ja asemakaavamuutos, Kilpilahti, Innovaatitietie, AK 573

Kaupunkikehityslautakunta 30.09.2025 § 141

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoittaja Johannes Korpijaakko, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavamuutokseksi Kilpilahdessa Innovaatitien ja Kulloon teollisuustien ympäristössä. Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustasta noin 13 km lounaaseen ja sen pinta-ala on noin 20 hehtaaria. Uutta asemakaavaa on noin 12 ha ja asemakaavamuutosta noin 8 ha.

Asemakaavoitus on käynnistynyt, kun Porvoon kaupunki ja Woikoski Oy tekivät sopimuksen asemakaavoittamisesta ja tonttien myynnistä tammikuussa 2025. Asemakaavahanke tuli vireille kaavoituskatsauksella 2025.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle Woikoski Oy:lle sopiva teollisuustontti osoittamalla teollisuus- tai varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Asemakaavan aloitusvaiheessa on neuvoteltu ELY keskuksen, Tukesin ja Uudenmaanliiton kanssa. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 21.5. - 24.6.2025. Asemakaavaluonnoksen esittelytilaisuus pidettiin Kulloon koululla 2.6.2025. Luonnosvaiheessa viranomaisilta on saatu asemakaavasta kommentteja ja asemakaavaluonnoksesta jätettiin kaksi mielipidettä. Kommentit ja mielipiteet ja vastineet niihin löytyvät selostuksen liitteestä.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan yksi iso, kooltaan hieman alle 20 ha tontti ja katualue. Kaavaratkaisu on selväpiirteinen ja mahdollistaa suurimuotoista teollisuustoimintaa. Asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0.4, jolloin rakennusoikeutta on 77 386 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on 48 378 k-m².

Asemakaavan yleisillä määräyksillä ohjataan toteutusta autopaikkojen, huleveden hallinnan, rakennusten ulkonäön, sijainnin ja suojavyöhykkeiden osalta. Lisäksi on toteutettava Porvoon viherkertoimen tavoitteet.

Suojavyöhykemääräyksillä varmistetaan, että toiminta ei voi muuttua sellaiseksi, että se tulevaisuudessa estäisi maankäyttöä nykyisiä Kilpilahden suojavyöhykkeitä enemmän asemakaavan ulkopuolella.

Woikoski Oy on suunnitellut ensimmäisen vaiheen toteutusta, jossa alueelle tehtäisiin ilmakaasutehdas ja yhtiö on valmis tekemään investointipäätöksen asemakaavan saatua lainvoiman.

Liitteet:
asemakaavaehdotus
asemakaavan selostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen 573, Kilpilahti, Innovaatit tie MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös
Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 573 Kilpilahti Innovaatit tie MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Noora Ahonen ilmoitti olevansa jäävi (edustusjäävi) ja poistui kokouksesta § 141 käsittelyn ajaksi klo 18.33 – 18.56.

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025
382/10.02.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot:
kaavoitusarkkitehti Pekka Mikkola, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 15.10. - 14.11.2025. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Muistuttaja mukaili aiemmin luonnoksesta esittämänsä mielipidettä. Muistutuksen johdosta ei ole ollut tarpeen tehdä muutoksia asemakaavaan.

Viranomaisosallisista yhdelläkään ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 18.11.2025 sähköpostitse arvioinut ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun tarpeettomaksi.

Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, jotka edellyttäisivät sen asettamista MRA 32 §:n perusteella uudestaan nähtäville.

Liitteet:
asemakaavamuutosehdotus
asemakaavamuutoksen selostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineen muistutukseen ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 573, Kilpilahti, Innovaatit tie. Asemakaavalla muodostuu osa korttelia 4012 Kullooseen. Asemakaavamuutos koskee korttelia 4012 ja katualuetta kaupunginosassa 36.

Pykälä tarkastetaan heti.

