



Y2, Y6

Kilpilahden, Kullon ja Mickelsbölen osayleiskaava

Alustavat tavoitteet
1.9.2023

Kansikuva: Ilmakuva Kilpilahden ja Kullon ympäristöstä
Kuvälähde: Porvoon kaupunki

Sisällysluettelo

1	Suunnittelutehtävä ja osayleiskaavan tarkoitus	3
2	Osayleiskaavan alustavien tavoitteiden valmistelu	4
3	Osayleiskaavatyön alustavat tavoitteet	5
3.1	Yleiset tavoitteet	5
3.2	Tavoitteet osa-alueittain.....	8
4	Alustavien tavoitteiden tarkentuminen	9

1 Suunnittelutehtävä ja osayleiskaavan tarkoitus

Yleiskaavan tarkoituksena on maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavasta käytetään nimitystä osayleiskaava, kun yleiskaava laaditaan vain osalle kunnan aluetta.

Suunnittelualue koostuu kahden eri osayleiskaavan alueista. Sköldvikin osayleiskaavan uusimistyötä (Y2) ja Kulloo–Mickelsböle kyläasutuksen osayleiskaavatyötä (Y6) viedään aluksi eteenpäin yhtenä kokonaisuutena. Kaavoitustyön kuluessa suunnittelutyö voi eriytyä ja osayleiskaavat voivat edetä omaa tahtiaan erillisinä.

Sköldvikin osayleiskaava on jo vanha, vuodelta 1988. Muuttuneiden tieyhteyksien ja muiden maankäytön muutostarpeiden vuoksi osayleiskaava tulee tarkistaa vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Myös alueen teollisuuden tarpeet ovat muuttuneet 30 vuodessa. Kulloo–Mickelsbölen kyläasutusta ohjaavan osayleiskaavatyön lähtökohtana on kaupunginvaltuuston vuonna 2014 hyväksymä kylärakennepohjelma, jossa Kulloo nimettiin yhdeksi palvelukylistä.

Tarkoituksena on laatia osayleiskaava oikeusvaikutteisena. Osayleiskaava ohjaa alueelle vireille tulevia asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia. Osayleiskaavassa tullaan osoittamaan ne osa-alueet, joiden maankäytön ja rakentamisen määrän selvittäminen edellyttää tarkempaa suunnittelua eli asemakaavan laatimista. Kyläasutuksen osalta tavoitteena on, että osayleiskaavaa voidaan käyttää perusteena kun myönnetään rakennuslupia ns. suunnittelutarvealueelle (MRL 44 §) tai ranta-alueelle (MRL 72 §). Tämä helpottaa ja yksinkertaistaa rakennuslupaprosessia kun poikkeamispäätöksiä tai suunnittelutarveratkaisuja ei enää tarvita osayleiskaavan mukaisesti rakennettaessa. Osayleiskaavan tarkkuustaso määrittyy yleiskaavaprosessin kuluessa.

Osayleiskaavassa osoitetaan alueita tiettyä käyttöä varten sekä annetaan eri alueiden käyttöä ja rakentamista koskevia määräyksiä. Osayleiskaavassa osoitetaan alueita rakentamiseen ja toisaalta osoitetaan alueita, joilla rakentamista rajoitetaan. Rakennettavia alueita ovat mm. vakituisen asumisen, loma-asumisen, teollisuuden ja muun elinkeinotoiminnan sekä julkisten että yksityisten palvelujen alueet. Pääosin rakentamattomia alueita ovat maa- ja metsätalousalueet sekä luonnonsuojelu- että virkistysalueet. Lisäksi osayleiskaavassa osoitetaan tarvittavat verkostot kuten liikenneyhteydet, viheryhteydet ja erilaiset rakennettavaan infraan liittyvät yhteydet.

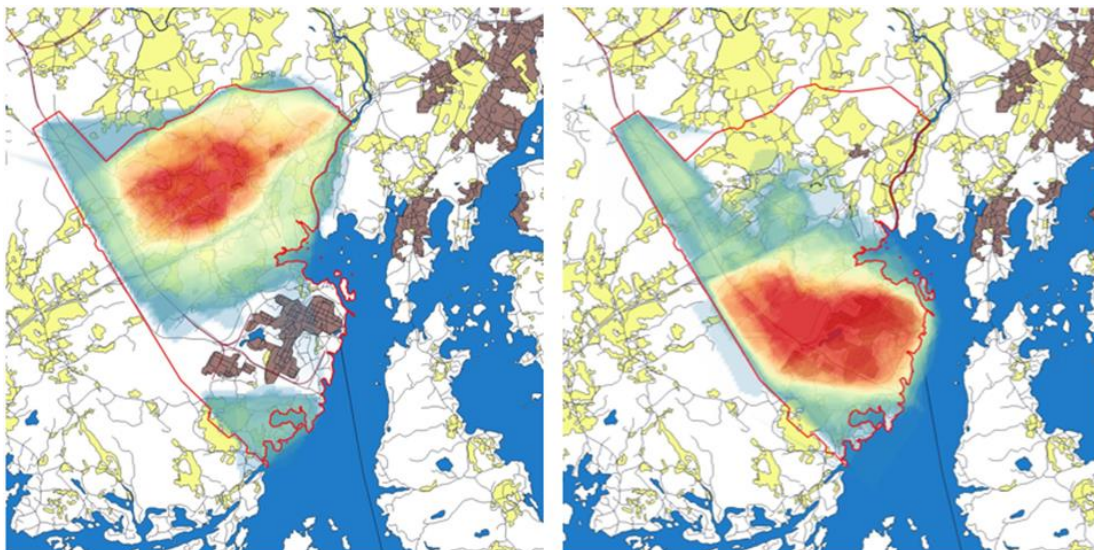
2 Osayleiskaavan alustavien tavoitteiden valmistelu

Osayleiskaavan tavoitteiden sisältöön vaikuttavat lainsäädäntö, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, Porvoon kaupungin strategia ja kylärakennepohjelma. Näistä on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua kaavahankkeen verkkosivuilla <https://www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat/kilpilahden-kulloon-ja-mickelsbolen-osayleiskaava/>. Tavoitteiden määrittelyyn tulee vaikuttaa myös kaavoitustyön aikana kuultavat useat viranomaistahot.

Asukkaiden ja maanomistajien näkemykset alueen kehittämiseksi on työstetty vuoden 2017 kyselyn pohjalta. Kyselyyn saatiin vastauksia 212 kappaletta. Asukkaat näkivät alueen kylien kylämaisyyden säilyttämisen tärkeänä ja että kylissä olisi mahdollisuus tiivistää kyläasumista pitäen asumisen kuitenkin maaseutumaisena. Kyläasukuksen tiivistämistä toivottiin erityisesti Kullo-Mickelsböle alueelle ja 170-tien varressa. Rakentamismahdollisuuksia toivottiin myös Svartbäckiin. Alueelle ei haluttu tiivistä kaupunkimaista asutusta. Tärkeänä koettiin luonto ja maisema sekä metsä- ja peltoalueiden säilyttäminen. Tärkeinä kohteina nähtiin mm. sivistyskeskus, urheilukenttä, kirkko ja seurantalo. Kunnallistekniikan rakentamisen jatkoa toivottiin, samoin kevyenliikenteen väylän jatkamista Sipoon rajalle, myös palveluita toivottiin lisää. Teollisuuden haitat kuten Kilpilahden suojavyöhykkeiden rajoitukset, teollisuuden onnettomuusriskit ja teollisuuden haju ja meluhaitat koettiin alueen merkittävimpinä ympäristöhaittoina. Myös liikennemelu ja -turvallisuus nähtiin haittoina.

Teollisuuden kehittämismahdollisuuksia nähtiin erityisesti Kilpilahden ja Kulloon alueella moottoritien, vt 7, eteläpuolella sekä Öljytien, mt 148, moottoritien ja Sipoon rajan rajamalla alueella.

Kyselyn palaute on koostettu raportiksi *Kilpilahden, Kulloon ja Mickelsbölen osayleiskaava, aloituskysely 18.12.2017-17.1.2018, raportti*. Raportissa tuodaan esille osallisten näkemät alueen vahvuudet, heikkoudet ja suunnittelun tavoitteet osa-alueittain. Raporttiin voi tutustua kaavahankkeen verkkosivuilta <https://www.porvoo.fi/kilpilahden-kulloon-ja-mickelsbolen-osayleiskaava-1>.



Kuva 1. Vasemmalla asukaskyselyn perusteella erityisen hyvin asumiseen sopivat alueet ja oikealla yritystoimintaan sopivat alueet.

3 Osayleiskaavatyön alustavat tavoitteet

3.1 Yleiset tavoitteet

Lainsäädännön edellytysten toteutuminen:

- maakuntakaava ohjeena osayleiskaavaa laadittaessa
- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energihuollon, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen

- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonympäristön vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
- yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistäminen. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita on annettu seuraavista osakokonaisuuksista:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaavasta, kaupungin strategiasta, kylärakenneohjelmasta, alueen lähtökohdista ja ensimmäisestä asukaskyselystä johdetut tavoitteet:

Varmistetaan alueet, joilla asuminen ja loma-asuminen voi turvallisesti jatkua.

Tavoitteena on alueen asutuksen kylämäinen kehittäminen, kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Ilmastonmuutoksen hillintää edistetään tukemalla olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Suunnittelussa varaudutaan myös ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, sään ääri-ilmiöihin ja tulviin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.

Luodaan edellytykset alueen yritystoiminnan jatkamiselle ja kehittymiselle sekä uusien yritysten sijoittumiselle alueelle. Tavoitteena on yritysten ilmastoviisaat ratkaisut, vihreä siirtymä ja kiertotalouden aktiivinen hyödyntäminen.

Alueen turvallisuus ja terveellisyys varmistetaan kaikessa suunnittelussa. Suunnittelussa tunnistetaan suuronnettomuusvaarallinen teollisuus, sen kehittymisen suunta-
viivat, toiminnan vaatimukset sekä toiminnasta aiheutuvat suojavyöhykkeet sekä niiden rajoitukset tulevalle maankäytölle. Kilpilahden suuronnettomuuksien

huomioiminen maankäytön suunnittelussa- selvitys (Gaia, 2018) päivitetään osayleiskaavatyön kuluessa. Alustavat tavoitteet tarkentuvat suuronnettomuusvaaraselvityksen päivityksen myötä. Päivitys käynnistetään vielä loppusyksystä 2023.

Suunnittelun lähtökohtana on, että Kilpilahden teollisuusalueen Seveso-konsultointivyöhyke säilyy ja teollisuuden suojavyöhykkeiden rajaukset ja niihin liittyvät suunnittelusuositukset tarkistetaan kaavoitustyön kuluessa pelastus- ja turvallisuusviranomaisien kanssa.

Ristiriita yksityisten maanomistajien asumis- ja muiden maankäyttötoiveiden ja alueen teollisuuden ja työpaikkatoimintojen aiheuttamien rajoitusten kesken ratkaistaan. Tämä tarkoittaa myös mahdollisten korvauskysymysten esiin nostamista tilanteissa, joissa kaavaratkaisun katsotaan olevan maanomistajalle kohtuuton.

Itäradan tuleva linjaus osoitetaan perustuen kaavoitustyön aikana tarkentuviin suunnitelmiin.

Erilaisille infraverkostoille kuten sähkö-, kaasu- ja kaukolämpöverkostot osoitetaan riittävästi tilaa. Kunnallistekninen tavoiteverkosto suunnitellaan vastaamaan Vesihuoltolain kunnalle asettamia vastuita ja velvollisuuksia. Alueen hulevedet viivytetään alueella ja ohjataan hallitusti.

Uusiutuvan energian hyödyntämisen ratkaisut ja hukkalämmön järkevä hyödyntäminen mahdollistetaan. Tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle myös ei maakunnallisen kokoluokan tuulivoimapuisto ja aurinkovoimala.

Maatalouden harjoittamisen edellytykset turvataan vaalimalla laajojen peltoalueiden säilymistä.

Metsätalouden sekä ekologisen verkoston kannalta **tärkeät yhtenäiset, laajat metsäalueet säilytetään rakentamattomina.**

Riittävästi virkistysalueita ja virkistysyhteyksiä osoitetaan alueen asukkaiden tarpeisiin, myös pienvenesataminen osoittamismahdollisuuksia tutkitaan. Maakunnalliset viheryhteydet osoitetaan osayleiskaavassa.

Luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilyttäminen, Natura-alueet, pohjavesien suojelu ja ekologiset käytävät otetaan suunnittelussa huomioon.

Alueen arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja pyritään vaalimaan kaikessa suunnittelussa.

Alueen ympäristöhäiriöt kuten alueen teollisuustoiminnasta ja liikenteestä aiheutuva melu, alueen ulkopuolelta kantautuva melu (mm. Sipoon ampumarata), haju- ja valohaitat, onnettomuusriskit, ilmanlaadun vaihtelut, vesistöjen laatu (meri, joki, pintavedet, pohjavedet) ja pilaantuneet maat huomioidaan suunnittelussa.

Maa-ainesten ottoon ja maa-aineksen läjitykseen soveltuvia alueita etsitään jo osayleiskaavatyön kuluessa.

3.2 Tavoitteet osa-alueittain

Suunnittelualue koostuu lähtökohdiltaan toisistaan poikkeavista osa-alueista. Näitä ovat mm. Kilpilahden teollisuusalue ja Kilpilahden yritysalue lähiympäristöineen, Kullon-Mickelsbölen kyläasutus ja maaseutualue, Svartbäckin kylä- ja loma-asutus, Mustijoki-laakson kulttuurimaiseman kylä- ja loma-asutus, Öljytien, moottoritien ja Sipoon rajaama alue ja Kullon-Åminsbyn alue. Seuraavassa suunnittelun alustavat tavoitteet osa-alueittain:

Kilpilahden suuronnettomuusvaarallisen teollisuuden toiminta ja -kehittämismahdollisuudet pyritään turvaamaan valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteena on yritysten ilmastoviisat ratkaisut, vihreä siirtymä ja kiertotalouden aktiivinen hyödyntäminen. Myös osana teollisuusaluetta toimiva satama-alue osoitetaan yleiskaavassa. Tavoitteena on, että Kilpilahden teollisuusalueen Seveso-konsultointivyöhyke ei laajene nykyisestä ja teollisuuden suojavyöhykkeiden rajaukset ja niihin liittyvät suunnittelusuositukset tarkistetaan kaavoitustyön kuluessa pelastus- ja turvallisuusviranomaisten kanssa.

Ristiriita yksityisten maanomistajien asumis- ja muiden maankäyttötoiveiden ja alueen teollisuuden ja työpaikkatoimintojen aiheuttamien rajoitusten kesken ratkaistaan. Tämä tarkoittaa myös mahdollisten korvauskysymysten esiin nostamista tilanteissa, joissa kaavaratkaisun katsotaan olevan maanomistajalle kohtuuton.

Kullon kylätaajamaa kehitetään kylämäisen asutuksen alueena kylärakennepohjelman mukaisesti palvelukylänä. Uudisrakentamista ohjataan niin, että se sijoittuu palvelujen kannalta edullisesti, olemassa olevan kyläasutuksen läheisyyteen. Alueella pyritään turvaamaan kohtuulliset rakentamismahdollisuudet maanomistajien

tasapuolinen kohtelu huomioiden. Uuden rakentamisen sijoittamisessa ja määrässä otetaan huomioon yhdyskuntarakenteen ja kylärakenteen kannalta edullinen kehitys sekä suhde olemassa olevaan infrastruktuuriin (esimerkiksi tiet ja vesihuollon verkostot), kulttuuriympäristöarvoihin ja luonnonarvoihin. Mahdollisen asemakaavoituksen tarve ratkaistaan osayleiskaavatyön edetessä.

Kulloo-Mickelsböle maaseutua kehitetään maaseutuasutuksen alueena.

Svartbäckin kylä- ja loma-asutuksen osalta tutkitaan nykyisen asutuksen ja kulttuuriympäristön säilymistä.

Mustijokilaakson kulttuuriympäristön kylä- ja loma-asutus pyritään säilyttämään siten, että maakunnallisesti arvokas Mustijokilaakson kulttuuriympäristö säilyy.

Kulloon ja Åminsbyn selvitysalueen maankäyttö tullaan ratkaisemaan terveellisyys ja turvallisuus huomioiden. Alueen maankäyttö tutkitaan päivitetävän suuronnettomuusvaaraselvityksen pohjalta.

Ristiriita yksityisten maanomistajien asumis- ja muiden maankäyttötoiveiden ja alueen teollisuuden ja työpaikkatoimintojen aiheuttamien rajoitusten kesken ratkaistaan. Tämä tarkoittaa myös mahdollisten korvauskysymysten esiin nostamista tilanteissa, joissa kaavaratkaisun katsotaan olevan maanomistajalle kohtuuton.

Tuotannon ja logistiikan kehittämisalueet pyritään osoittamaan maakuntakaavan periaatteiden mukaisesti sekä moottoritien eteläpuolelle sekä Sipoon rajan tuntumaan Öljytien länsipuolelle. Moottoritien liittymän lähialueelle tutkitaan myös toimitila-, toimisto- ja palvelualueiden osoittamista. Tuotannon ja logistiikan alueiden rakentaminen edellyttää aina asemakaavan laatimista.

4 Alustavien tavoitteiden tarkentuminen

Alustavat tavoitteet tarkentuvat kaavoitustyön kuluessa asukkailta saadun palautteen, tarkentuvien lähtöselvitysten ja viranomaisyhteistyön pohjalta.