

PORVOO  BORGÅ

 sipoo
sibbo

 Uudenmaan liitto
Nylands förbund

PORVOO - SIPOO LOGISTIIKKA-ALUE

LOPPURAPORTTI 29.12.2017

 KILPILÄHTI box

RAMBOLL

LOPPURAPORTTI
29/12/2017



JOHDANTO



JOHDANTO JA TAVOITTEET

- Porvoon ja Sipoon rajalla on maa-alue, joka on kaavoitettu maakuntakaavassa logistiikka-alueeksi. Kaava sallii myös teollisuustoimintaa. Kilpilahti - Boxin alue on tunnistettu Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa ja myös toteutetussa Helsingin ympäristön logistiikka-alueiden kehittämistyössä yhdeksi keskeiseksi Uudenmaan tulevaisuuden logistiikka-alueeksi.
- Työssä luotiin strateginen viitekehys alueen kehittämiseksi. Alueen kiinnostavuutta ja profiloimista varten suoritettiin haastatteluita ja järjestettiin työpaja. Työn kuluessa tuli esiin myös konkreettisia ideoita alueen ja kaavoitusprosessin tueksi.

TYÖN TOTEUTUS JA OSAPUOLET

- Työ aloitettiin kesäkuun 2017 lopussa ja se valmistui joulukuun 2017 lopussa.
- Työn toteutukseen ja rahoitukseen osallistuivat:
 - Porvoon kaupunki
 - Sipoon kunta
 - Uudenmaan liitto
- Lisäksi työnaikana käytiin keskusteluja yritysten ja muiden sidosryhmien kanssa.
- Työn toteutuksesta vastasi Ramboll.

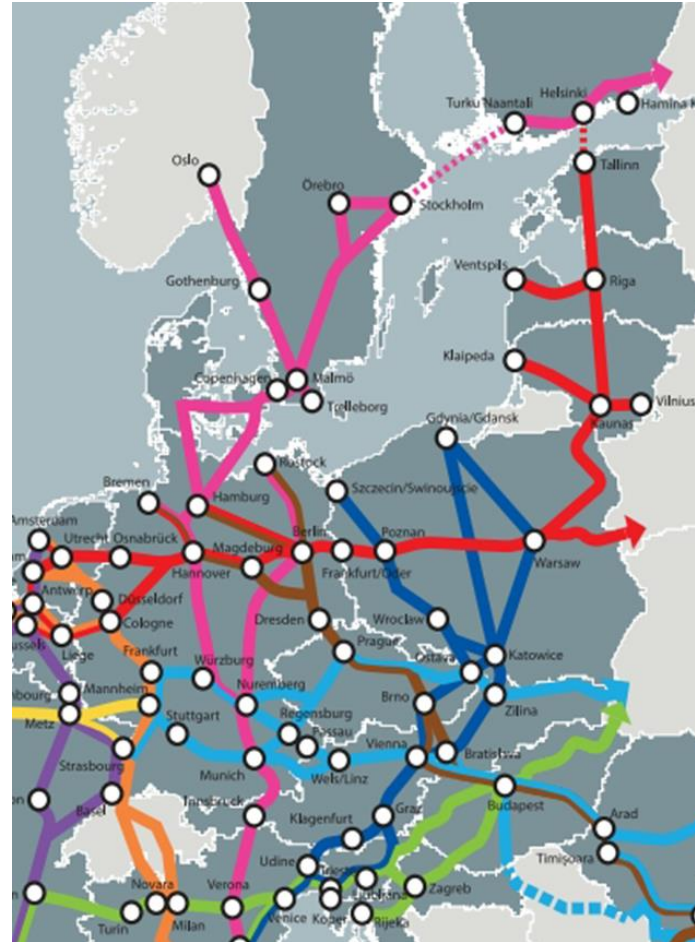


NYKYTILA JA KAAVOITUS



OSANA TEN-T VERKOSTOA

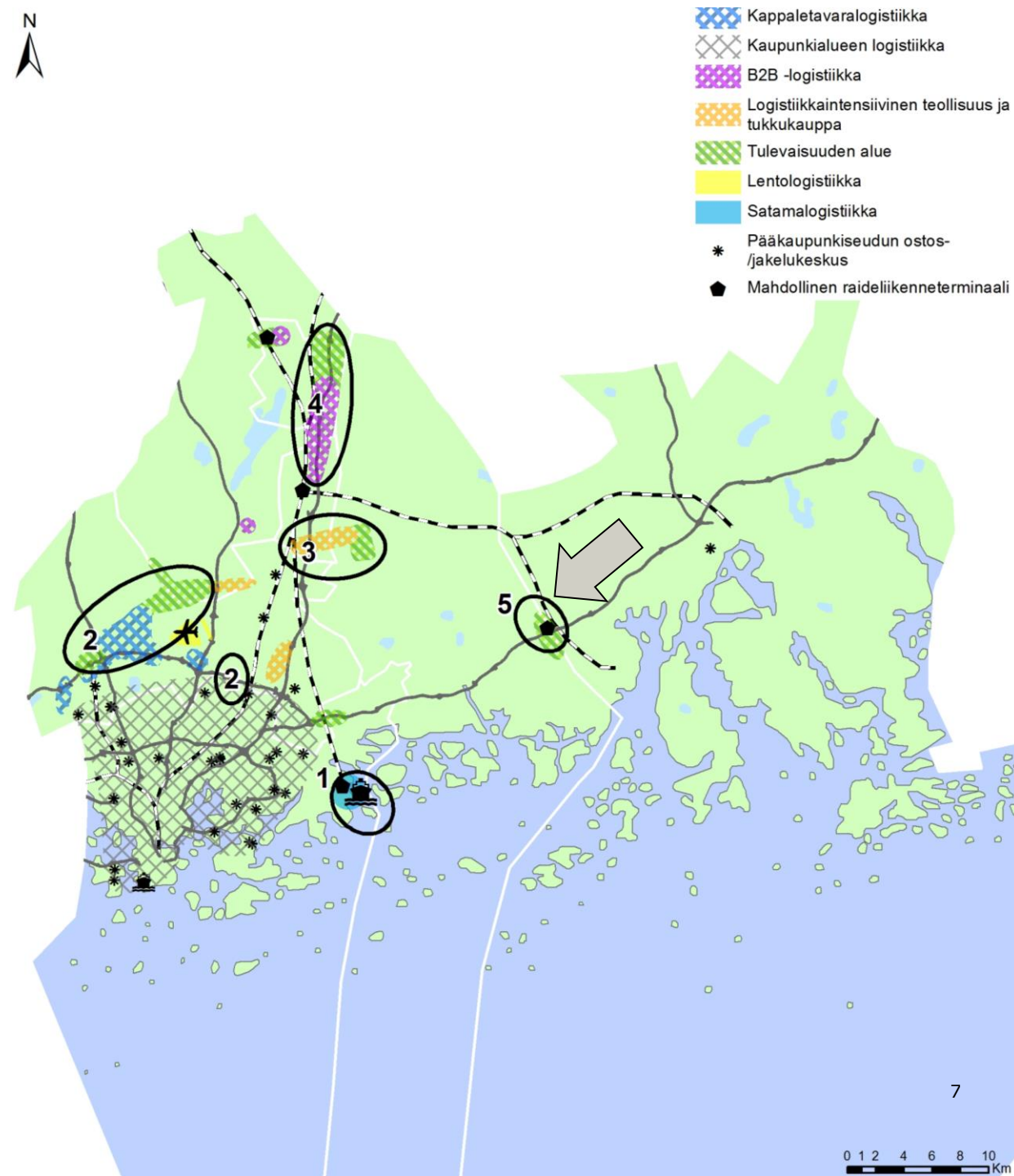
- Kilpilahti – Boxin –alue on osa Euroopan laajuista TEN-T ydinverkkoa.
- TEN-T status mahdollistaa EU:n rahoitusinstrumenttien hyödyntämisen:
 - The [Connecting Europe Facility](#) (CEF)
 - The [European Fund for Strategic Investment](#) (EFSI)
 - [Horizon 2020](#)
 - The [European Structural and Investment Funds](#) (ESIFs),
Erityisesti:
 - The [Cohesion Fund](#) (CF)
 - The [European Regional Development Fund](#) (ERDF)



UUDENMAAN TÄRKEIMMÄT TULEVAISUUDEN LOGISTIikka- ALUEET

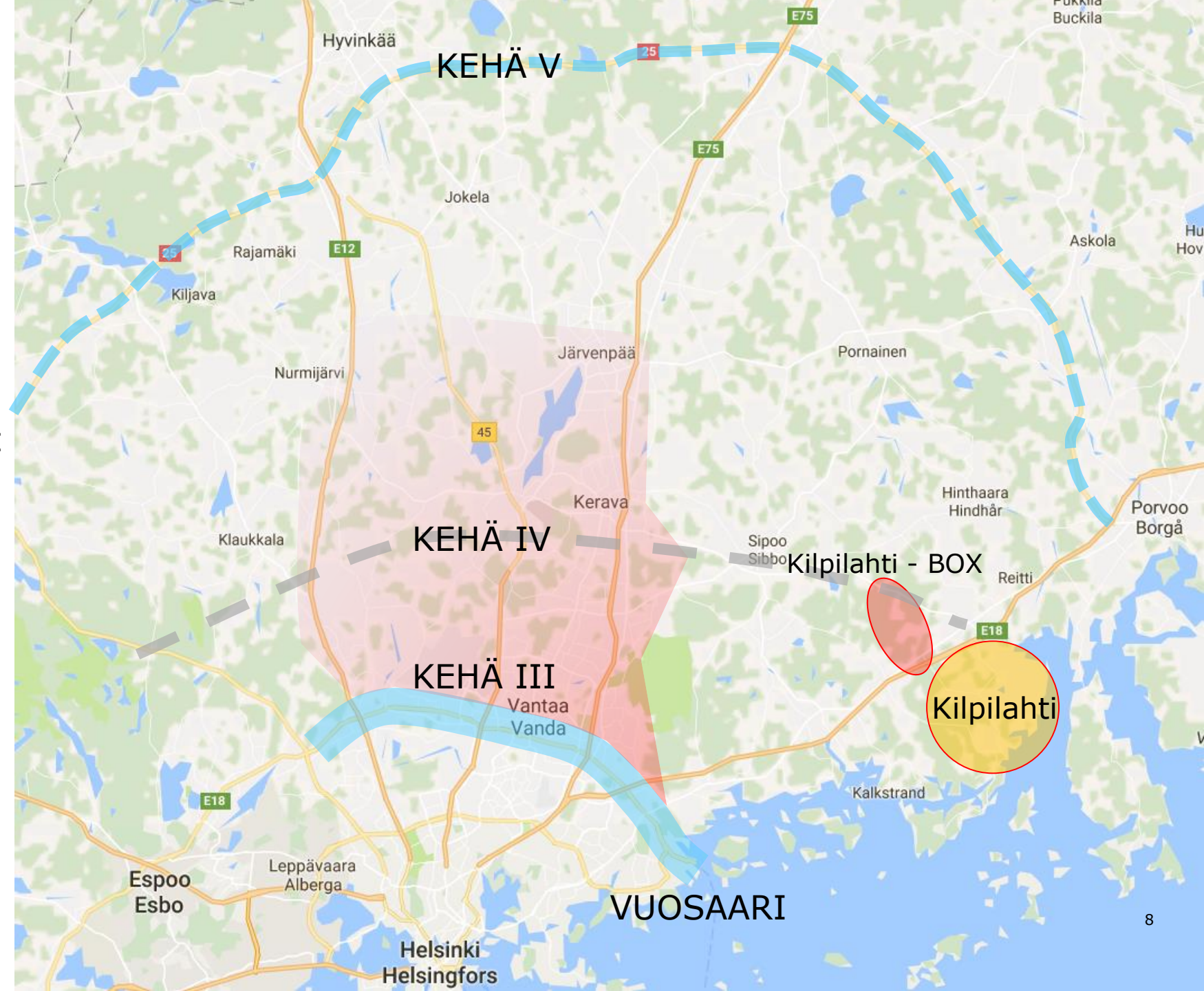
Helsingin ympäristön merkittävimmät tulevaisuuden logistiikka-alueet:

1. Vuosaaren sataman logistiikka-alue
2. Vantaa-Tuusula logistiikka-alue ("Helsinki Airport Freight Village") & Vantaan Akseli
3. Kerava-Sipoo logistiikkavyöhyke
4. VT 4 vyöhyke (B-B -logistiikka)
5. **Kulloon logistiikka-alue (Sipoo-Porvoo logistiikkavyöhyke)**



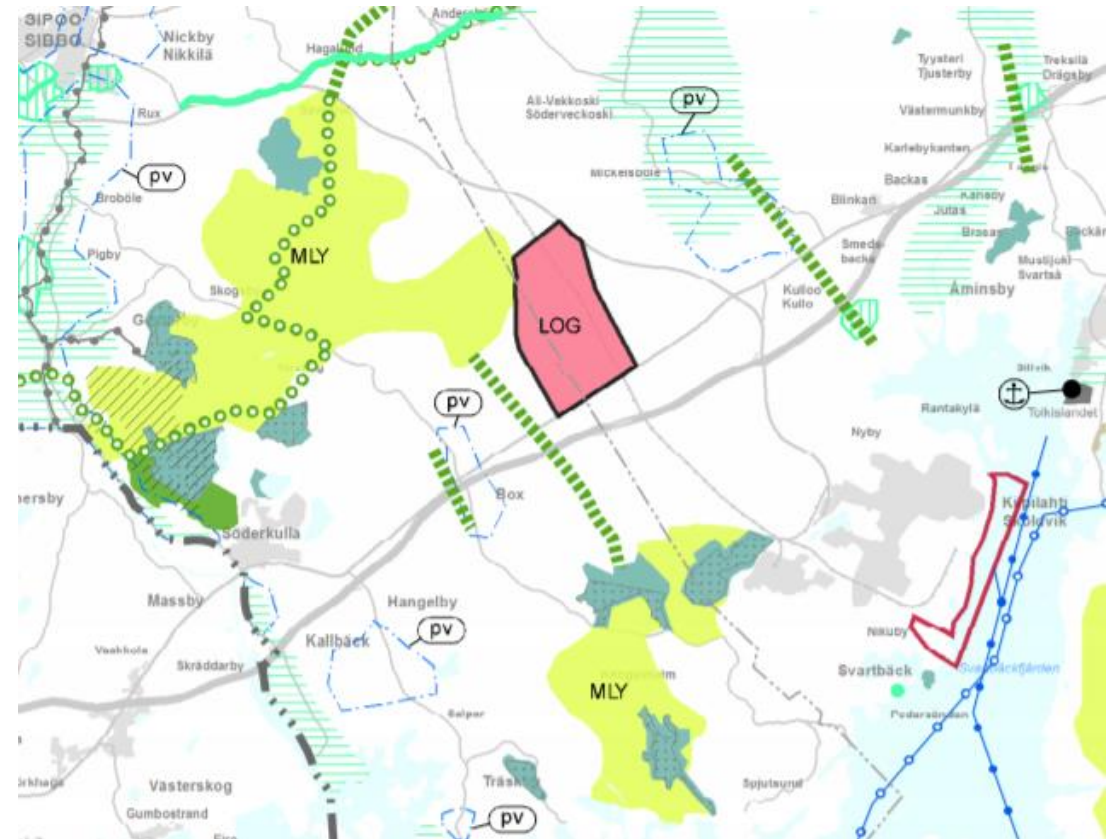
LOGISTIikka- VYÖHYKKEET

- Logistiikkapalvelujen kannalta 3 ja 4 tien väli pohjoiseen ja kehätiet ovat kehittyviä.
- Synergiamahdollisuudet Kilpilahden teollisuuden kanssa tunnistettiin haastatteluissa ja työpajassa.



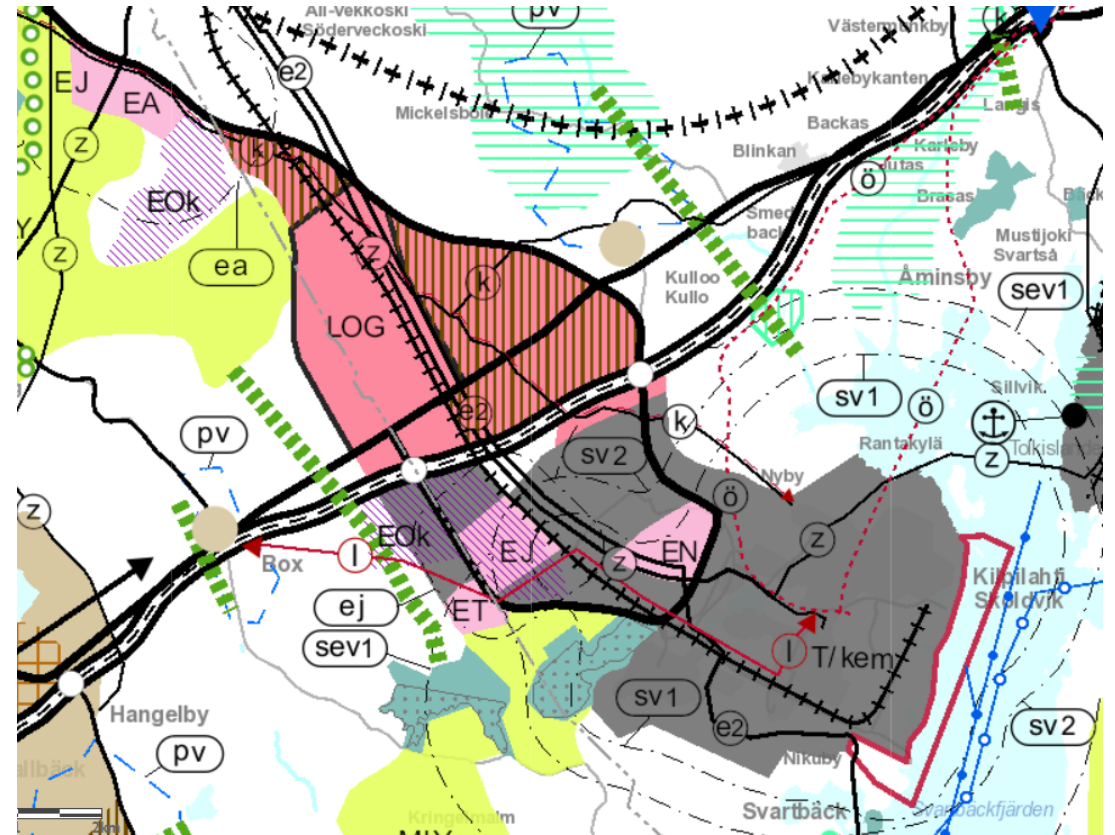
UUDENMAAN MAAKUNTAKAAVA, VOIMASSA OLEVA NELJÄS MAAKUNTAKAAVA (HYVÄKSYTTY 21.8.2017)

Osa työpaikka- ja taajamatoimintojen reservialueesta muutettu logistiikka-alueeksi – potentiaalinen logistiikkatoimintojen kehittämisalue



UUDENMAAN MAAKUNTAKAAVA, OTE MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄSTÄ

- Moottoritien pohjoispuoli
 - Työpaikka-alue
 - Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue
- Moottoritien eteläpuoli
 - Teollisuusalue
 - Kiviainesottoalue
 - Yhdyskuntatekniikkaa, energiaa, jätteenkäsittelyä
- Viheryhteystarpeet
- Tie- ja rataverkko, putket



BOX 2 - BOXIN TYÖPAIKKA-ALUEEN ASEMAKAAVA, BOX



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

T-5

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerosalasta saa käyttää toimistotiloihin enintään 20 %. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa tien puoleiselle tontin osalle. Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa. Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens byggda våningsyta får högst 20 % användas för kontorslokaler. Utomhuslager får inte placeras på den del av tomten som ligger mot vägen. I bruktagandet av området förutsätter brytning.

LT

Maantien alue.
Område för landsväg.

EV-1

Suojaviheralue. Maisemointtoimenpiteet ovat sallittuja alueella.
Skyddsgrönområde. Landskapsutformningar är tillåtna på området.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

+

Kaupungin- tai kunnansaraja.
Stadsdels- eller kommunalgräns.

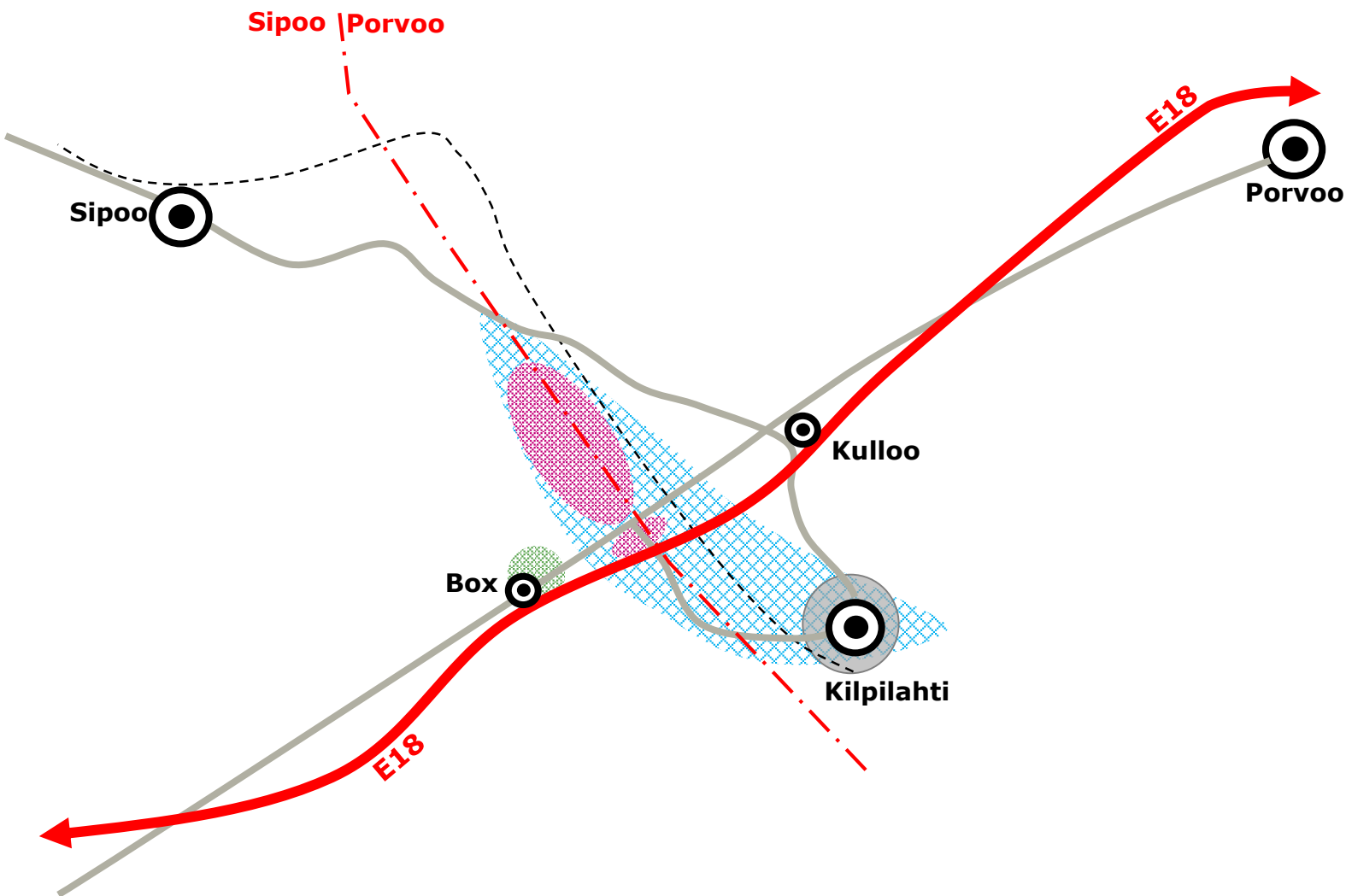
Kuva 1. Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alue on esitetty kartassa punaisella. Kuva: Sipoon karttapalvelu, <http://kartta.sipoo.fi>.

Kuva 1. Asemakaava (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2016)



Kuva 2. Kaava-alueen rajaus (punainen viiva), Sipoo-Porvoo-kuntaraja (valkoinen katkoviiva) ja pohjoisnavigaattorin paikka (A-Insinöörit Suunnittelu 25.1.2016; © MML, 2015).

YHTEINEN LOGISTIIKKAVYÖHYKE



Porvoon ja Sipoon yhteinen logistiikkavyöhyke sijoittuu Helsingin seudun itäosaan ja tukeutuu E18 moottoritiekäytävään.

Logistiikkavyöhyke liittyy kaakossa Kilpilahden teollisuusalueeseen. Alueen läpi kulkee Kilpilahteen johtava rata.



HAASTATTELUT JA VUOROVAIKUTUS



HAASTATTELUT

- Työn kuluessa haastateltiin kymmentä sidosryhmään kuuluvaa toimijaa.
- Haastateltavissa oli mukana teollisuuden, logistiikan ja alueellisen kehittämisen osapuolia.
- Tuloksia:
 - Venäjältä ei hyötyä perinteiseen transitoon. Suoratoimitukset mahdollisia.
 - Liian syrjässä terminaalitoimintaan
 - Kehä III Tampereen ja lahdentien välinen alue on kiinnostavampi
 - Varastotoiminta mahdollinen
 - Ehdotettiin maahantuojien ja logistiikkayritysten yhteistyötä
 - Pääkaupunkiseudulla kustannukset ylhäällä ja hintataso alhaalla.
 - Tilaa on nyt saatavilla paremmalla sijainnilla.
 - Grynderit ovat usein merkittävässä roolissa ja se lisää kustannuksia.
 - Kilpilahden kemianteollisuuden laajennus, synergia ja tukitoiminnot
 - Ensin teollisuutta → logistiikka tulee teollisuuden mukana

RAUTATIEYHTEYDET

- Haastatteluiden perusteella rautatiekuljetukset eivät ole ensisijaisia logistiikalle kyseessä olevassa sijainnissa. Rautatiemahdollisuus on kuitenkin kilpailuetu etenkin teollisuuden hankkeille. Rautatieyhteys on olemassa Kilpilahti – Box –alueen vieressä
- Nykyaikaisessa logistiikassa rautatiekuljetuksia tarvitsevat etenkin suurien volyymien teollisuus.
- Rautatiekonttiterminaalit toimivat satamien ja maakuntaterminaalien välillä. Suomessa volyymit ja kuljetuksien rakenne eivät tue konttiterminaalien yleistymistä.

TYÖPAJA

- Työpajaan osallistui 20 henkilöä, jotka edustivat mm. teollisuutta ja logistiikkatoimijoita.
- **Vahvuudet:** Sijainti on hyvä etenkin pääkaupunkiseutuun ja idän suuntaan nähden. Alueen rakennettavuus on hyvä ja työvoiman saatavuus on liikenneyhteyksien myötä hyvä.
- **Haasteet:** Kaavoitus ei ole kokonaan valmis; muuta kuin asemakaavoittamatonta metsää olisi helpompi myydä. Sijainti koettiin myös haasteeksi.
- **Kaavoitus:** Kuntien maanhankinta on avainasemassa. Kaavoituksen tulisi olla joustavaa, jotta mahdollistetaan erilaiset tulevaisuuden toiminnat. Tontteja tulee olla sekä suurille että pienille yrityksille.
- **Markkinointi:** Brändäys, tehokas yhteistyö ja oikeat välineet (internet sivut, muut some kanavat). Oikein valitut messut voivat olla hyvä keino tunnettavuuden lisäämiseen. Rekkaparkki ja muu tukitoiminta voi tuoda mukanaan muutakin toimintaa.



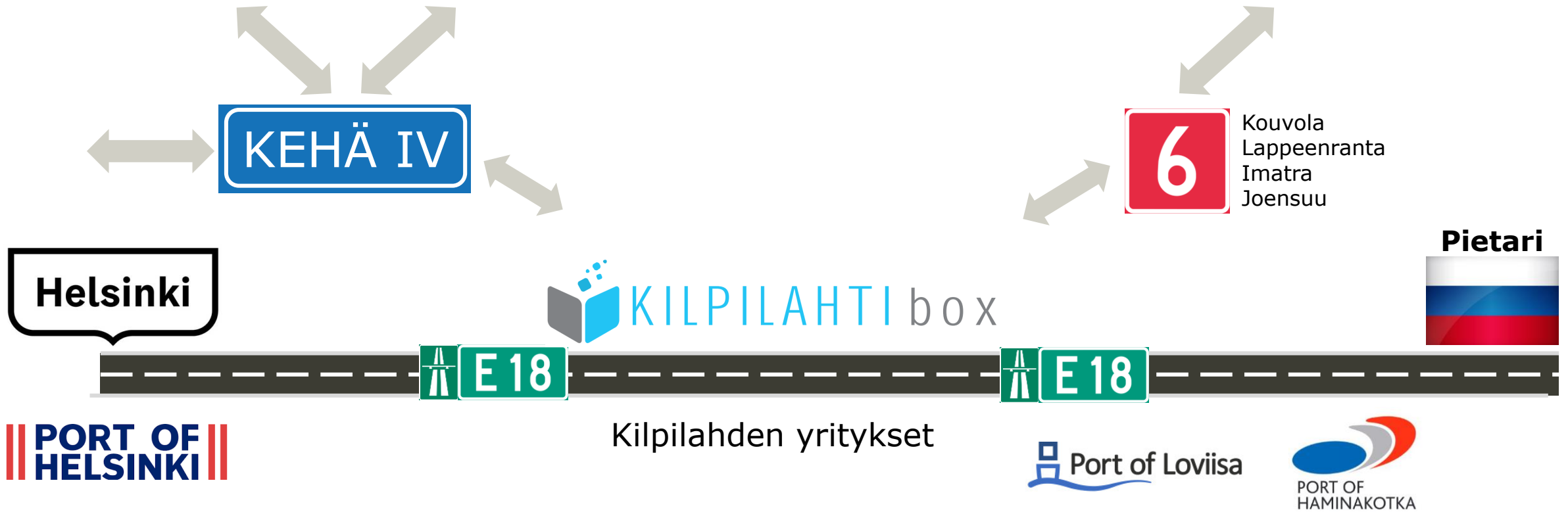
VISIO JA TAVOITTEET



SIJAINNIN HOUKUTTELEVUUS

- Lyhyt aikaväli:
 - Pääkaupunkiseudun ja sen pohjoispuolella olevat logistiikka-alueihin verrattuna Kilpilahti – Box koetaan olevan syrjässä.
 - Sijainti on hyvä suhteessa idän liikenteeseen ja Kilpilahden teollisuuskeskittymään.
- Pitkä aikaväli:
 - Hyvät yhteydet pääkaupunki seudulle, kehä IV, valtatielle 6, Vuosaaren, Loviisan ja HaminaKotkan satamiin sekä Venäjälle.

SIJAINNIN VAHVUUDET



STRATEGINEN POHJA



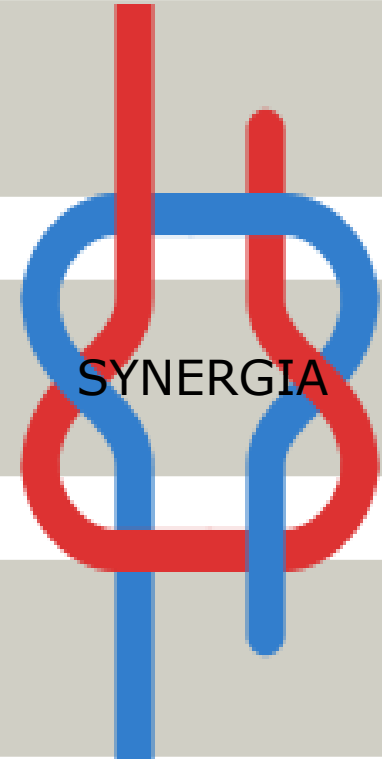
Teollisuus (vars. Kilpilahden teollisuutta hyödyntävä)
Elintarviketeollisuus
Teollisuus tuo mukana logistiikkatoimintoja



Raskaan liikenteen huolto ja -tukipalvelut
Sijainti



Varasto
Logistiikka



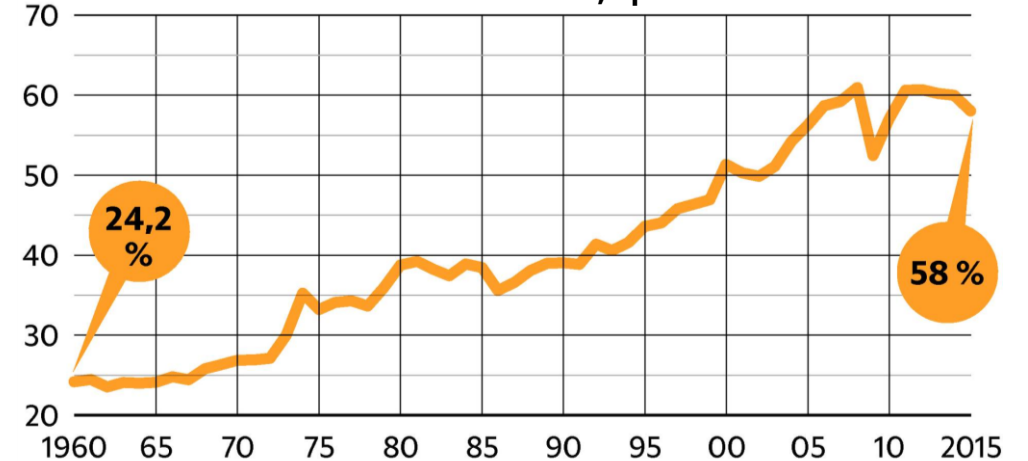
TEOLLISEN TUOTANNON MUUTOS

- Pitkällä aikavälillä deglobalisaatio lisää tuotantoa Suomessa
- Ensivaiheessa alueella voi olla logistiikkaa – etenkin varastointia. Tulevaisuuden kehittämispotentiaalia on uusimuotoisessa tuotantotoiminnassa, jota logistiikka tukee.

Uusimuotoinen tuotantotoiminta esim.:

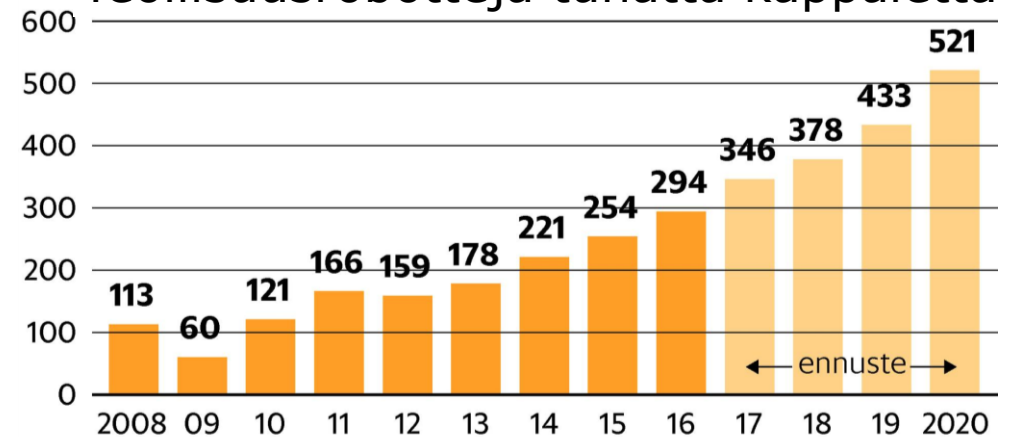
- Robotiikkaa hyödyntävä tuotanto
- 3D tulostus teollisessa mittakaavassa
- Kiertotalouteen perustuva teollisuus

Maailman BKT:n arvo, prosenttia



Koonnut: HEIKKI AITTOKOSKI / HS, grafiikka: MINTTU LINJALA / HS, lähde: Maailmanpankki

Teollisuusrobotteja tuhatta kappaletta



Koonnut: HEIKKI AITTOKOSKI / HS, grafiikka: MINTTU LINJALA / HS
Lähde: International Federation of Robotics

KULLOO / BOX SWOT

Vahvuudet

- Sijainti E18 moottoritien varrella
- Liikenneyhteydet HaminaKotkan sataman ja Helsingin välissä
- Yhtenäisiä maa-alueita voidaan kaavoittaa joustavasti
- Kaavoitettavissa oleva alue muodostaa jatkumon Kilpilahteen liittyen
- BOX asemakaavoitettuna tien vieressä

Heikkoudet

- Sijainti nykyisten logistiikkavyöhykkeiden ulkopuolella
- Maa-alueiden omistussuhteet

Mahdollisuudet

- Kilpilahden jalostamoon liittyvä teollisuus
- Rautatien hyödyntäminen
- Teollisuus ja sitä palveleva logistiikka
- Varastotoiminta
- HaminaKotka sataman tuontiliikenne terminaali/varasto

Uhat

- Tuontiliikenne on tulevaisuudessakin Vuosaari painotteista ja logistiikkapalvelut keskittyvät edelleen kehä III ja pohjoisen suuntaan

VISIO

Kilpilahti – Box aluetta kehitetään aktiivisesti:

- Brändäys
- Aktiivinen markkinointi
- Liikennepalvelujen kehittäminen, joka aktivoi alueen muuta kehittymistä.

Kilpilahti – Box alueella on

- Teollisuutta
- Logistiikkaa
- Liikennepalveluja

Alue kasvaa ja luo työpaikkoja ja edistää lähialueiden kehittymistä

Kilpilahti – Box alue on merkittävä ja laajeneva logistiikka ja teollisuuskeskittymä E18 varrella. Alue palvelee koko Suomen logistiikkaa mutta varsinkin Itä-Suomea ja Venäjää. Alue tukee lähialueen satamien toimintaa ja mahdollistaa niiden kapasiteetin kasvattamisen.

2018

2030

2040



SISÄLTÖ

- Yhteenveto ja tavoitteet

ARVIOINTI



- Alue on riittävän suuri ja osin valmis liiketoiminnalle
- Kehä IV yhteydet
- Kehä V kehittyminen
- Borealis tuottaa muovivaieressa
- Hukkalämpöenergiaa Kilpilahdesta
- HaminaKotka sataman ja pääkaupunkiseudun välissä
- Vuosaaren ja Loviisan satamat lähellä
- Suomen ja Venäjän suoratoimitukset ja verkkokauppa ovat mahdollisuuksia

- Osa haastatelluista logistiikka-alan toimijoista kokee vielä sijainnin syrjäiseksi
- Pidentynyt kuljetusmatka sijainnin takia, kun merkittävä osa logistiikasta kohdistuu pääkaupunkiseutuun ja siitä pohjoiseen (vrt. Vuosaaren sataman sijainti)
- Logistiikka-alueet kehittyvät 3 ja 4 -teiden väliin
- Perinteinen Venäjän transitoliikenne ei ole kasvava ala

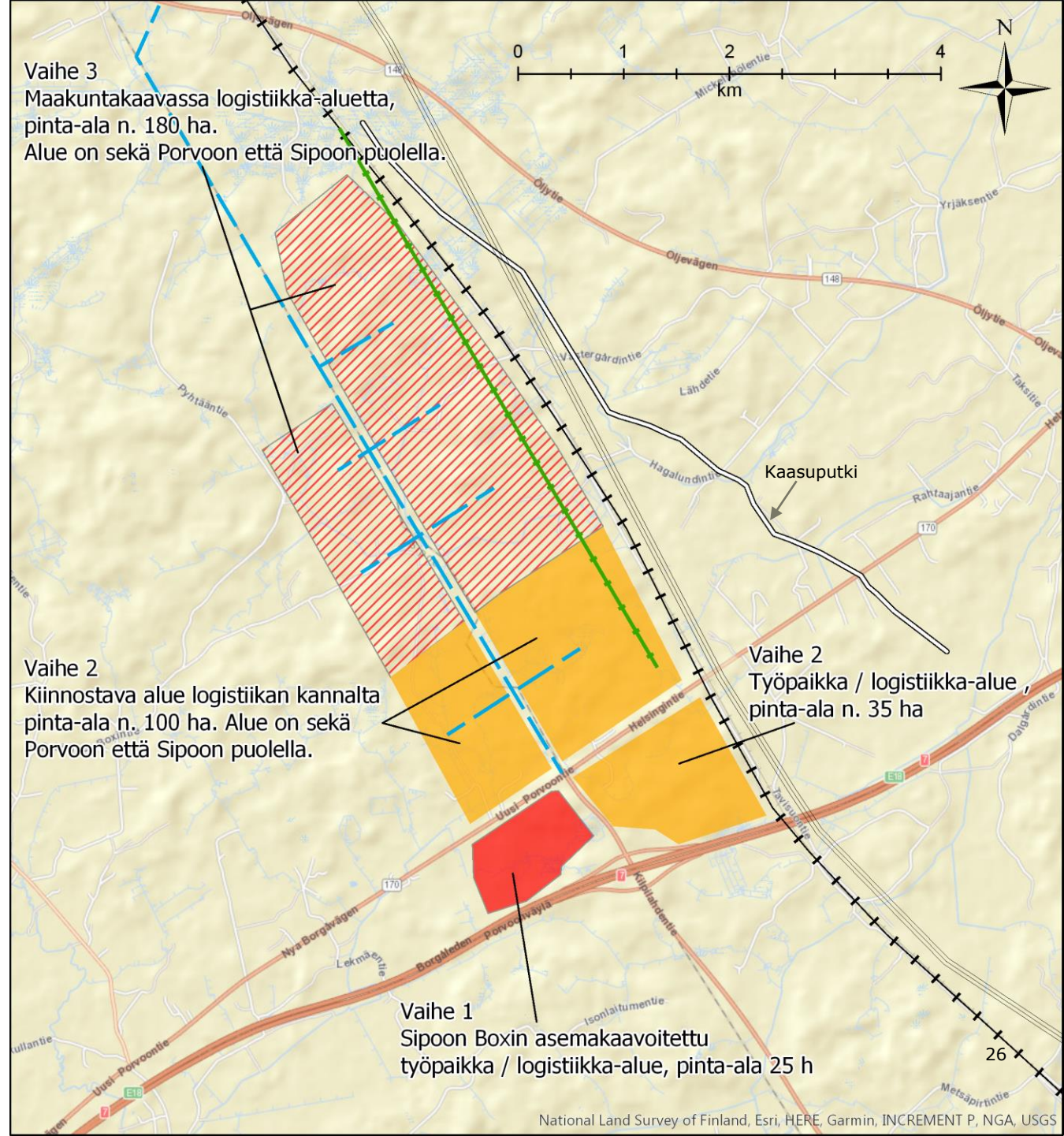
ALUEEN KEHITTÄMINEN

Oheisessa kuvassa on osoitettu alueelle ohjeellinen katuverkko sekä pistoraide alueen toimijoiden kuljetuksia varten.

170 -maantien pohjoispuolinen alue on varattu Uudenmaan maakuntakaavassa logistiikkatoimintoja varten. Alueelle on myös mahdollista sijoittaa teollisia toimintoja. Sipoo on jo asemakaavoittanut Boxin logistiikka-alueen.

Asemakaavoitettua aluetta on luontevaa jatkaa Porvoon puolelle moottoritien suuntaisesti sekä mt 170 pohjoispuolelle. Alue voi edelleen kasvaa pohjoiseen maakuntakaavan osoittaman alueidenkäyttöperiaatteen mukaisesti.

RAMBOLL

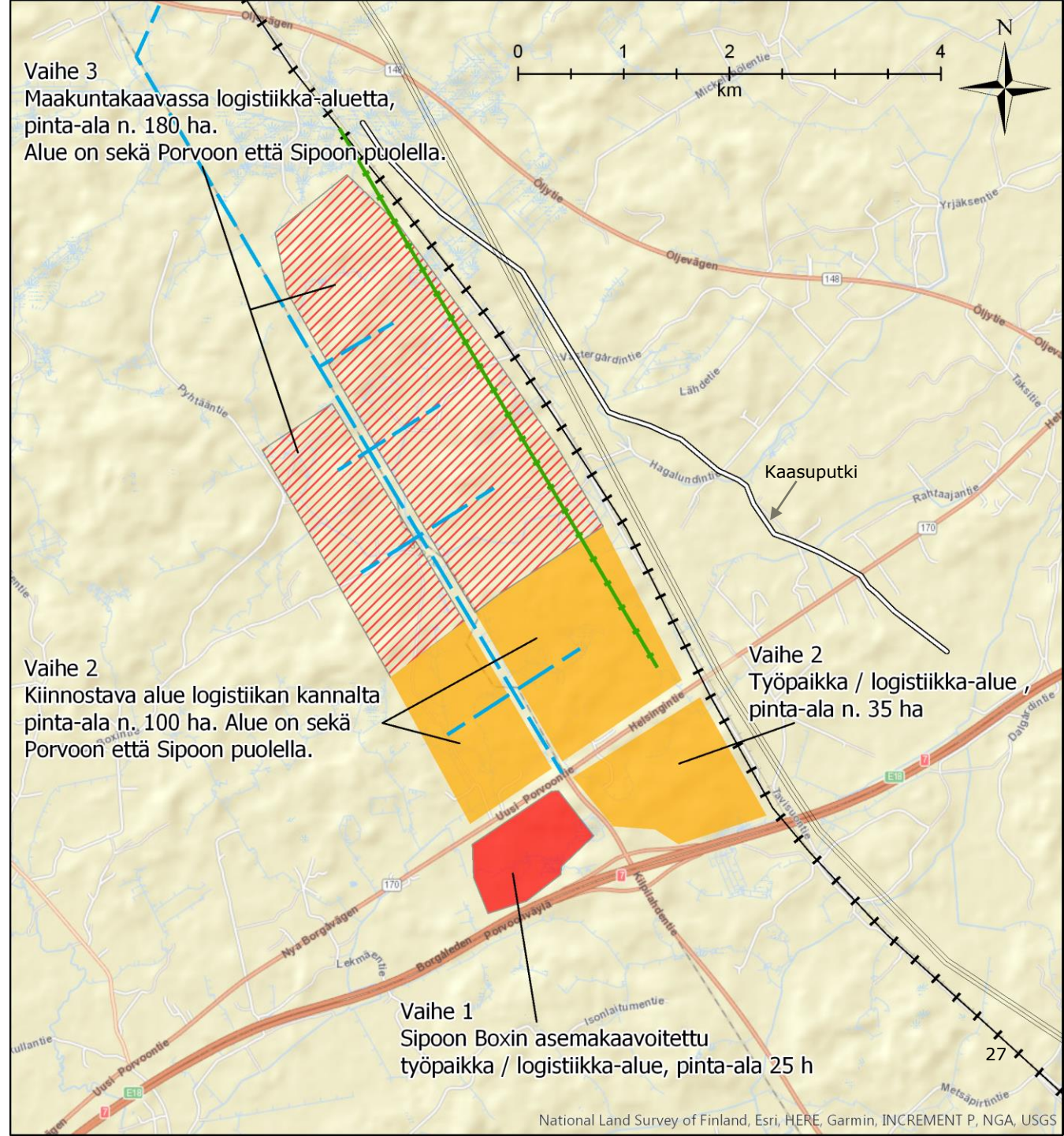


ALUEEN KAAVOITUKSEN SUUNTAVIIVAT

Alue on osittain huomioitu Sipoon Boxin osayleiskaavassa. Muu osa alueesta voidaan yleiskaavoittaa joko vireillä olevien osayleiskaavojen yhteydessä (Kulloo-Mickelsböle ja Kilpilahden osayleiskaavat) tai erillisinä osayleiskaavahankkeina.

Asemakaavoja voidaan laatia yleiskaavoihin perustuen.

Logistiikkatoimijoiden kannalta on tärkeää, että asemakaavat on laadittu hyvissä ajoin ja riittävän väljästi, jotta ne mahdollistavat toiminnan joustavan suunnittelun alueelle.



YHTEENVETO JA SUOSITUKSET JATKOTOIMENPITEIKSI

- Alueen kaavoituksen tulee olla joustavaa. Esirakentamista tulee harkita houkuttelevuuden lisäämiseksi.
- Markkinointi edellyttää yhteistyötä ja aktiivisuutta (esim. messut ja some). Markkinointi tulee painottua teollisuuteen ja logistiikkaan (etenkin varastointi). Liikenteen tukipalvelut (esim. vartioitu levähdysalue) voivat edesauttaa muuta sijoittumista alueelle.

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

Porvoon ja Sipoon tulee valmistella yhteinen strategia alueen kehittämiseksi ja markkinoimiseksi

Yhteiseen hyötyyn perustuva markkinointiyhteistyö on tärkeää. Alue tulee brändätä.

Osayleiskaavoitusprosessin jatkaminen

Asemakaavoitusprosessin aloittaminen laajennusalueilla

Maanhankinnan jatkaminen

Esirakentamisen harkitseminen

Yhteistyö kunnallistekniikan rakentamisessa



Porvoon kaupunki ja Lentokuva Vallas Oy

