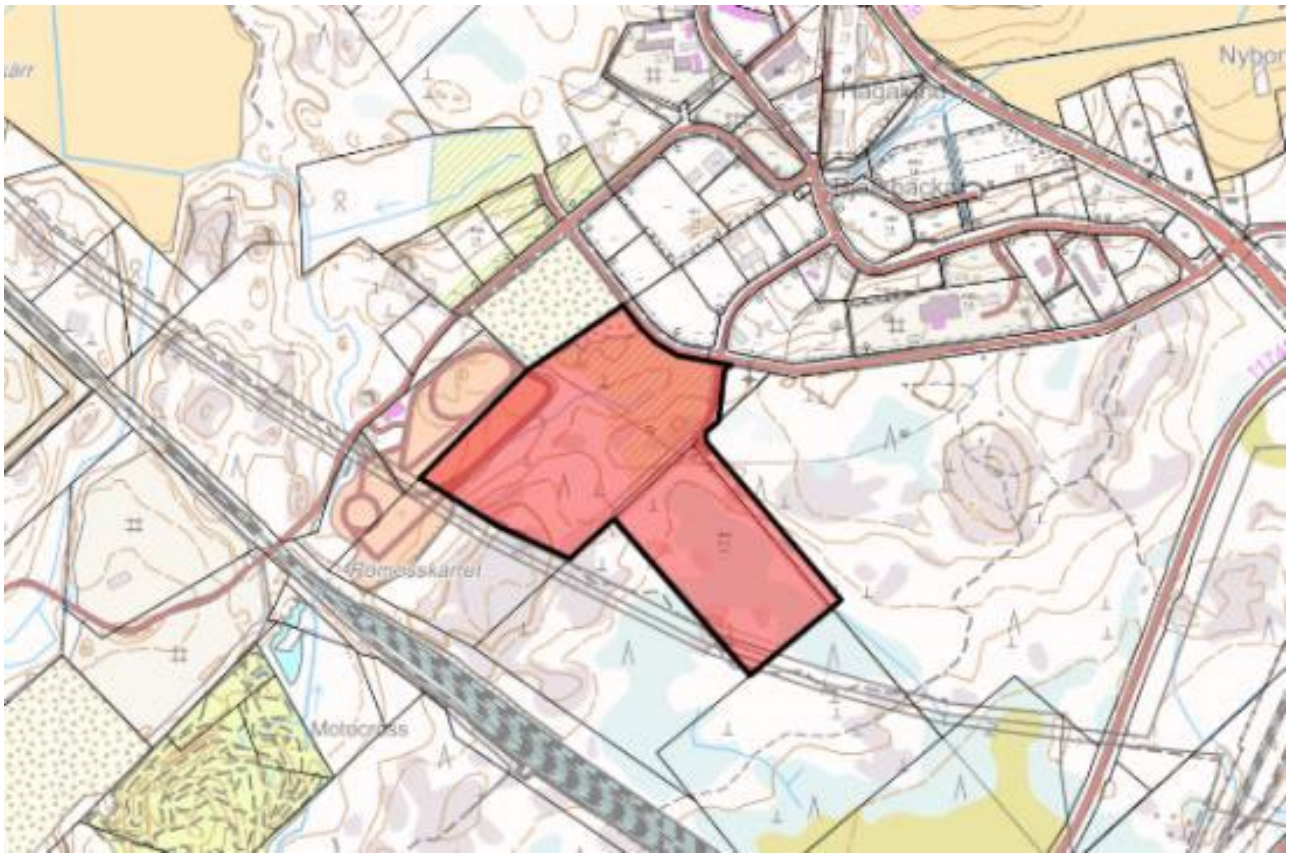




Kuva 1 suunnittelualan alustava rajausta peruskartalla.

Kilpilahti Innovaatiotie

AK 573

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

20.5.2025

Asemakaava ja asemakaavamuutos
Kaupunginosa 36, kortteli 4012 ja katualueita

SISÄLLYS

1	SUUNNITTELUALUE	2
2	HANKKEEN TAUSTAA	2
3	SUUNNITTELUN TAVOITE	3
4	LÄHTÖTIEDOT	3
4.1	Alueen sijainti ja pinta-ala	3
4.2	Kaavatilanne	3
4.2.1	Maakuntakaava	3
4.2.2	Yleiskaava	4
4.2.3	Asemakaava	5
4.3	Omistussuhteet	6
4.4	Asukkaat ja työpaikat	6
4.5	Rakennuskanta	7
4.6	Luonnonympäristö ja maisema	7
4.7	Hulevesi	9
4.8	Kunnallistekniikka ja liikenne	10
5	PERUSSELVITYKSET	10
6	KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET	11
7	OSALLISET	11
8	OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	12
9	KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU	12
10	VALMISTELUSTA VASTAAVAT	12

1 SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Kilpilahden suurteollisuusalueen läheisyyteen vaarallisten aineiden kuljetukseen tarkoitetun VAK-ratapihan ja Kilpilahden yritysalueen väliin. Suunnittelualue koostuu yhdestä tontista, katualueesta ja noin 13 hehtaarin asemakaavoittamasta alueesta. Tontti on toteuttamaton. Katualue on osin toteutettu.

2 HANKKEEN TAUSTAA

Asemakaava on käynnistynyt tarpeesta muuttaa suunnittelualue mahdollistamaan rakentaminen Woikoski Oy:n teollisuustuotantotarpeisiin. Porvoon kaupunginhallitus päätti 14.8.2024 varata tontin 638-36-4012-1 Woikoski Oy:lle. Tontti ei ole yksistään riittävän iso Woikoski Oy:n tarpeisiin, ja siksi kiinteistöjä tontin ympäristössä on kartoitettu syksyllä 2024 Woikosken tarpeita vastaavan toiminnan mahdollistamiseksi. Tuloksena Porvoon kaupunki on ostanut kiinteistön 638-440-2-60

raakamaan. Porvoon kaupunki ja Woikoski Oy ovat laatineet sopimuksen asemakaavoittamisesta ja tonttien myynnistä, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 13.1.2025, ja joka allekirjoitettiin 14.1.2025.

2.1 Toiminnan kuvaus

Woikoski Oy tavoitteena on investoida Kilpilahden alueelle lisätäkseen kaasunvalmistuskapasiteettia ja rationalisoidakseen olemassa olevia valmistusprosesseja. Vaihe 1 sisältää ilmakaasutehtaan, jossa tislamalla valmistetaan happi, typpi ja argon, sekä täyttölaitoksen, jossa kaasut komprimoidaan ja pakataan. Lisäksi vaiheeseen kuuluu ilmakaasukatsastus, hiilihappojäätuotanto, konttorirakennus toimistotiloihin sekä keskusvarasto varaosille ja tarvikkeille. Vaihe 1 jälkeen tutkitaan muiden kaasujen osalta mahdollisuuksia kaasutuotannon rakentamiseksi Kilpilahdessa.

3 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle teollisuus- tai varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Tavoitteena on muodostaa toimiva korttelialue teolliseen toimintaan riittävällä ja suunnittelualueelle sopivalla rakennusoikeudella sekä yhdistää tontti riittävään katu-, vesi- ja sähköinfrastruktuuriin. Tavoitteena on mahdollisimman hyvin ehkäistä suunnittelualueelle rakentuvan teollisuuden aiheuttamat haitat muulle toiminnalle suunnittelualueen ympäristössä sekä olla tarpeettomasti estämättä ympäröivien kiinteistöjen kehittymistä.

Asemakaavassa on tavoitteena huomioida riittävät suojaetäisyydet asuin- ja muista herkistä alueista sekä mahdollistaa onnettomuuksien ennaltaehkäisy ja onnettomuuksien seurausten minimointi. Lisäksi asemakaavalla on tavoitteena mahdollistaa mahdollisimman hyvät pelastustoiminnan edellytykset mahdollisissa onnettomuustilanteissa.

Tavoitteena on, että asemakaavalla estetään luontoon ja ympäristöön kohdistuvat tarpeettomat haitat ja ohjataan toteutusta olemaan kestävä kehityksen periaatteiden mukaista. Tavoitteena on, että suunnittelualueen hulevedet hallitaan eivätkä ne aiheuta haittaa valuma-alueilla.

4 LÄHTÖTIEDOT

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustasta noin 13 km lounaaseen ja sen pinta-ala on noin 20 hehtaaria.

4.2 Kaavatilanne

4.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava (lainvoima 13.3.2023), joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050-nimiseen kaavakokonaisuuteen. Suunnittelualue on maakuntakaavassa Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueen kohdalla ja siihen kohdistuvat merkinnät Kilpilahden suojavyöhyke sekä Kilpilahden konsultointivyöhyke. Sen eteläpuolella on voimajohdon ja Sköldvikin rata merkinnät.



Kuva 2 Ote maakuntakaavasta. Punaisella keskellä kuvaa on suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti.

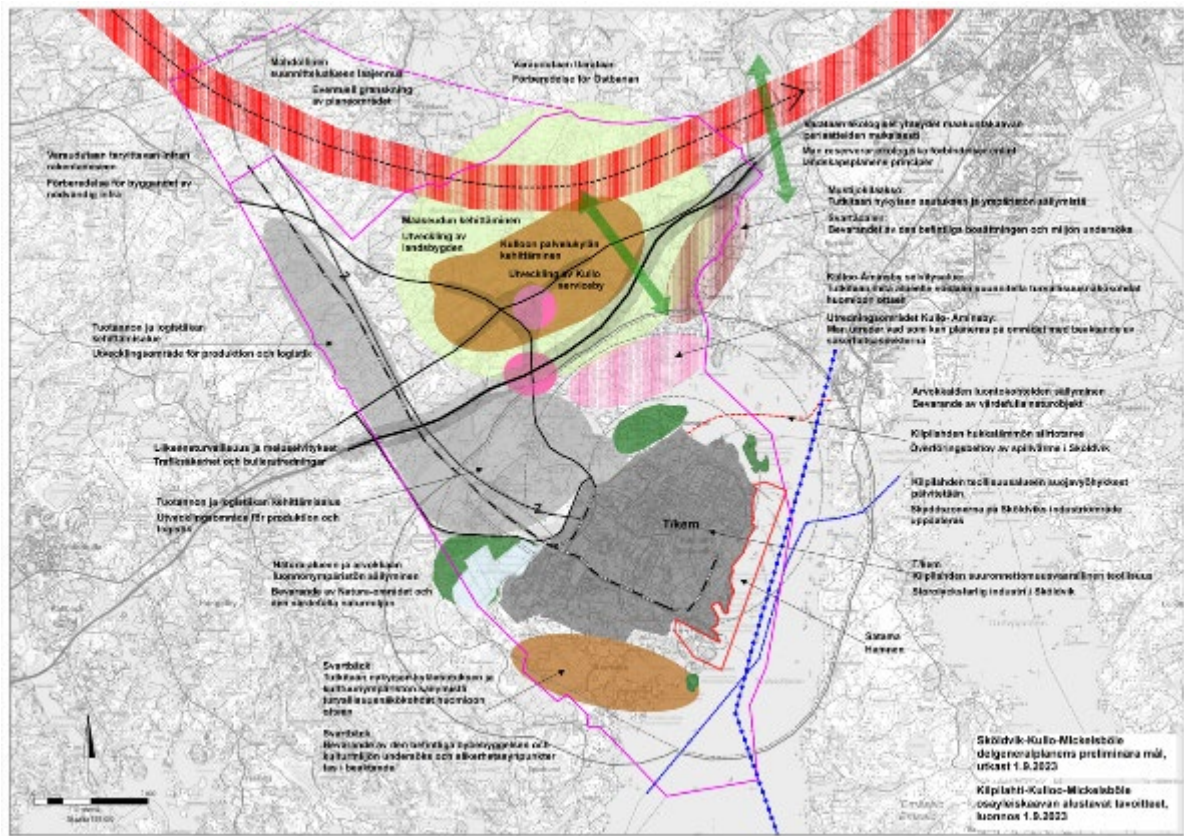
4.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1988 vahvistettu Sköldvikin osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osittain merkitty teollisuus ja varastoalueeksi (T) ja osittain maa- ja metsätalousalueeksi (MT-O). Osayleiskaavan muuttaminen on käynnissä ja luonnosvaiheessa.



Kuva 3 Ote Sköldvikin osayleiskaavasta, johon rajattu suurpiirteisesti suunnittelualueen raja.

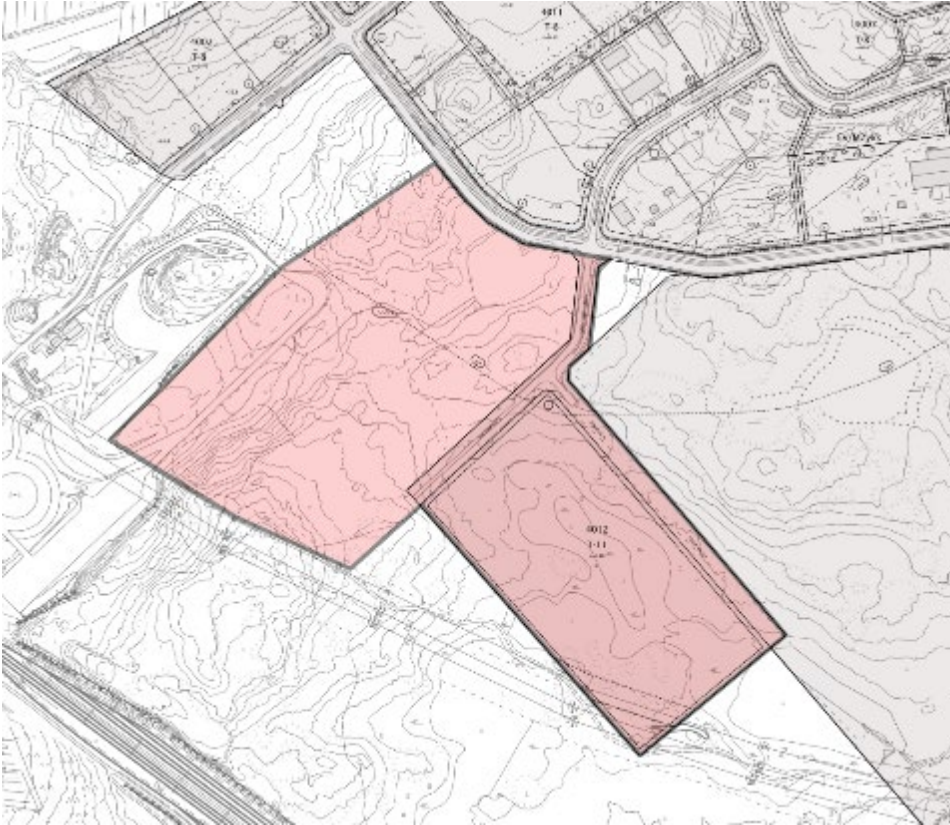
Osayleiskaavan alustavissa tavoitteissa alue on tuotannon ja logistiikan alueella.



Kuva 4 Laadittavan osayleiskaavan alustavat tavoitteet kartta. Vaalean harmaalla tuotannon ja logistiikan kehittämisalue.

4.2.3 Asemakaava

Asemakaavassa vajaa puolet suunnittelualueesta on kaavoitettu 2019 merkinnällä T-11 korttelialueeksi, jolle voi sijoittaa teollisuustoimintaa, joka soveltuu suojavyöhykkeelle ja VAK-ratapihan läheisyyteen. Lisäksi suunnittelualueella on katualueita.



Kuva 5 Ote ajantasa-asemakaavasta kantakartalla. Suunnittelualue on merkitty punaisella.

4.3 Omistussuhteet

Porvoon kaupunki omistaa koko suunnittelualueen.

4.4 Aasukkaat ja työpaikat

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita. Lähin asuttu talo omakotitalo on 900 m etäisyydellä suunnittelualueen rajasta. Suunnittelualue on kiinteästi osa Kilpilahden yritysalueetta, joka työllistää jopa 5000 henkeä.



Kuva 6 Kilpilahden laajan yritysalueen toiminnoista kartta.

4.5 Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole asuin- tai teollisuusrakennuksia. Suunnittelualueella on osa liukkaanke-linharjoittelurataa, johon liittyvä Muu luokittelematon -rakennus on suunnittelualueella.

4.6 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueelta on metsä hakattu osin aikaisemmin ja osin keväällä 2025. Maisema paljas on paljas hakkuuaukea. Alueen poikki kulkee katualue, joka on pohjoiselta osin rakennettu valmiiksi.

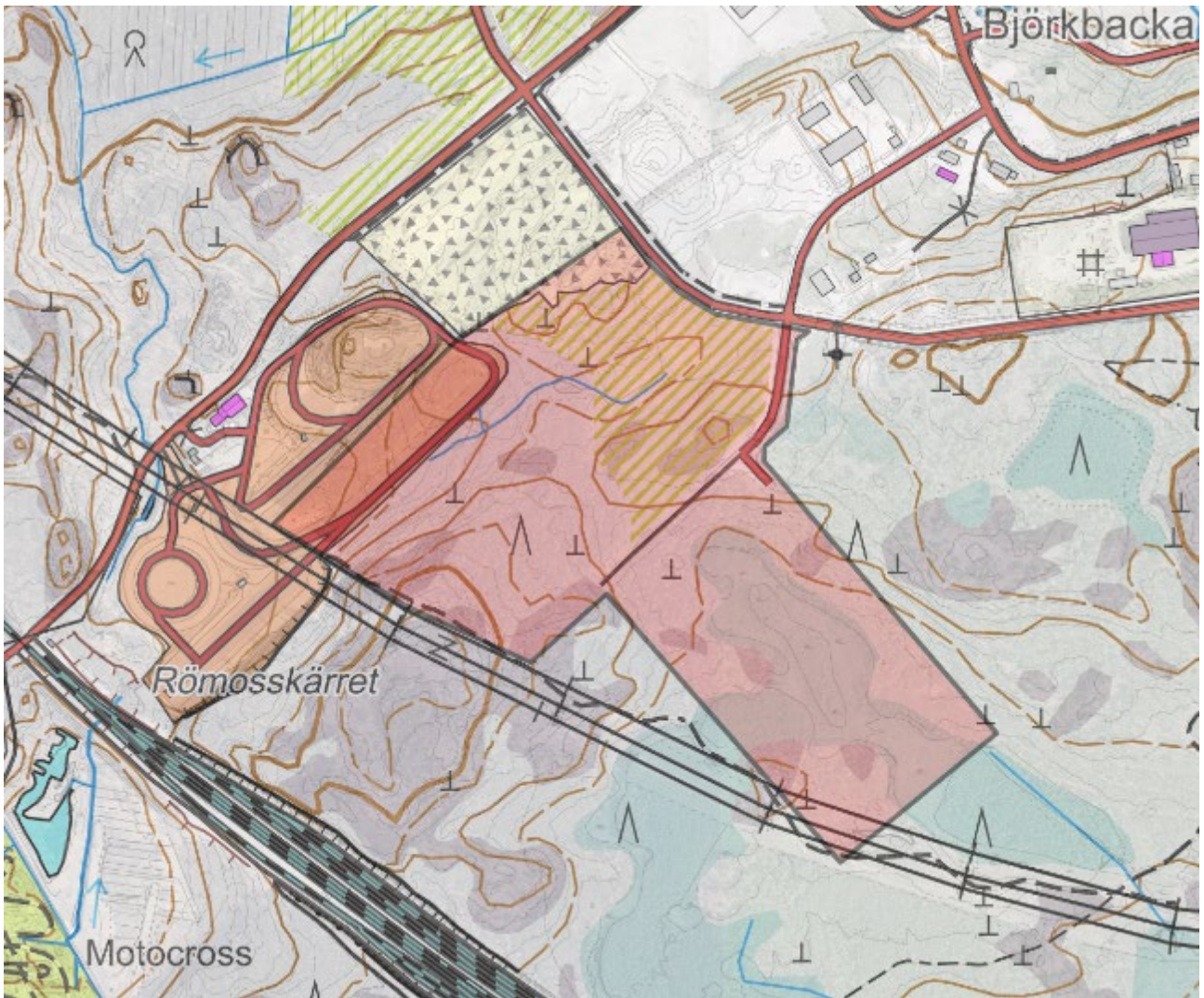


Kuva 7 Viistoilmakuva suunnittelualueesta huhtikuu 2025

Suunnittelualue sijoittuu maisemassa ympäristöään vähäisissä määrin korkeammalle tasanteelle. Ajoharjoitteluradan korkeusasema on noin 5 metriä muuta suunnittelualueita alempana. Suunnittelualueen itäreunalla on myös matalampia ja luonnoltaan kosteampia alueita. Lounaassa alue on kallioisempi ja muutaman metrin korkeampi. Korkeusasemat vaihtelevat ajoharjoitteluradan noin 25 metristä lounaisreunan 40 m korkeuteen. Suurin osa alueesta on noin 32 metrin korkeusmassassa.

Pohjoisessa ja koillisessa suunnittelualue rajautuu Kilpilahden yritysalueeseen ja sen katuihin. Etelässä ja lounaassa suunnittelualue rajautuu voimajohtokäytävään, jonka takana on VAK-ratapiha noin 350 m päässä suunnittelualueesta. Idässä suunnittelualue rajautuu asemakaavoittamattomaan metsämaahan ja lännessä ajoharjoittelurataan.

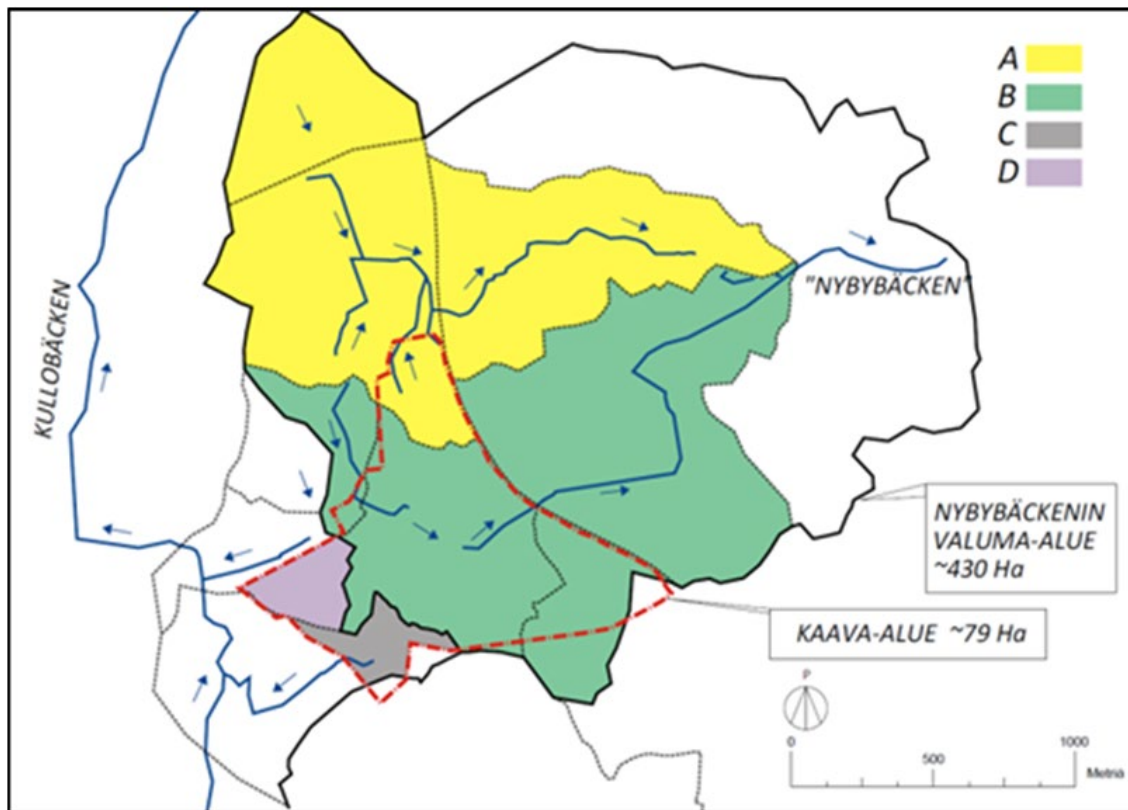
Osana yleiskaavaa on tehty Kilpilahti-Kulloo-Mickelsbölen osayleiskaavan luontoselvitys 21.6.2023. Selvityksessä ei ole suunnittelualueelta löydetty arvokkaita kohteita. Suunnittelualueesta noin 150 m itään on selvityksessä merkitty P-40, joka on paikallisesti arvokas vähäpuustoinen avokallioalue. Suunnittelualueesta etelään noin 350 m on merkintä M-2 Fågelmossen, itäinen osa, joka on ojittamaton laajahko keidassuo.



Kuva 8 Suunnittelalueen rajausta peruskartalla.

4.7 Hulevesi

Hulevesiä on selvitetty vuonna 2015 osana Kullon yritysalueen asemakaavaa ja osayleiskaavaa varten on tehty vesihuollon suunnitelma. Suunnittelualueelta hulevedet suuntautuvat pääosin Kullobäckenin suuntaan.



Kuva 9 Ote Kulloon yritysalue asemakaavan hulevesiselvityksestä 2015

4.8 Kunnallistekniikka ja liikenne

Suunnittelualue on yhdistettävissä jo rakennettuihin katu- vesi-, viemäri- ja sähköverkkoon. Teollisuustoiminnan mahdollistavaa siirtoverkkoa on suunniteltu alueelle. Prosessiveden osalta nykyinen tarjonta ei ole toimintaan nähden riittävää.

5 PERUSSELVITYKSET

Tehdyt selvitykset:

- Kulloo Nyby – Hulevesiselvitys 2015, Sito
- Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa –selvityksen päivitys 2024, Gaia consulting
- Kilpilahden, Kulloon ja Mickelsbölen osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2021
- Kilpilahti-Kulloo-Mickelsbölen osayleiskaava Luontoselvitys, 2023 Porvoon kaupunki
- Porvoon osayleiskaavan liikennetarkastelut selvitys 2024 Ramboll
- Kilpilahti-Kulloo-Mickelsbölen osayleiskaava hulevesiselvitys 2024 AFRY
- AK 557 Kilpilahti ja Kulloo asemakaavan liikenneselvitys 2024 A-insinöörit
- Vety selvitys 2025 Sweco
- Porvoon meluselvitys 2024 Sitowise

Tehtävät selvitykset:

- Suuronnettomuusmallinnus
- Luontokartoitus

6 KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutukset luonnonympäristöön, maisemaan, rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneolosuhteisiin sekä ilmastovaikutuksiin arvioidaan.

7 OSALLISET

Maanomistajat

Naapurimaanomistajat

Yritykset: Porvoon sähköverkko, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj ja Porvoon Energia Oy/Kaukolämpö

Viranomaiset ja muut tahot: ELY-keskus, Tukes, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Porvoon kaupungin yksiköt, konsernijohto: Kaupunkikehityksen johto, Maapolitiikka, Kaupunkimittaus, Kaupunki-infra, Rakennusvalvonta, Elinvoima, Ympäristönsuojelu

Liikelaitos Porvoon Vesi

Luottamuselimet: Ympäristöterveydenhuolto

Kaikki kuntalaiset ja muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Ilmoitus kaavan vireille tulosta:

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan Porvoon kaupungin internetpalvelussa.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (Alueidenkäyttölaki (ent. MRL) 62 §, MRA 30 §)

- **OAS, kaavaluonnos** ja muu suunnittelumateriaali ovat **esillä 30 päivän ajan** Porvoo-infossa (Lundinkatu 8, katutaso) ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus julkaistaan kaupungin internetpalvelussa. Kaikille avoin asemakaavan esittelytilaisuus järjestetään nähtävilläolon aikana.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse asiantuntijatahojen osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä kaupungin yksiköiden kanssa. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Virallinen kuuleminen: (Alueidenkäyttölaki (ent. MRL) 65 §, MRA 27 §)

- **Kaavaehdotus** ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti **esillä 30 päivän ajan** Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 katutaso ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus julkaistaan kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyä.
- Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään: Ympäristöterveydenhuolto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Liikelaitos Porvoon vesi

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta: (Alueidenkäyttölaki (ent. MRL) 65 § 2)

Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (Alueidenkäyttölaki (ent. MRL) 67 §, MRA 94 §)

Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9 KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Tavoitteena on asettaa luonnos nähtäville kesän 2025 aikana ja kaavaehdotus syksyllä 2025. Tavoitteena on, että asemakaava saadaan hyväksyttävä jo vuoden 2025 lopussa.

10 VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Porvoon kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, PL 23, 06101 PORVOO

Kaavoittaja Johannes Korpjaakko, puh 040489 5796, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Suunnitteluavustaja Christina Eklund, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoossa xx.xx.2025, xx.xx.2025

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen