

Kaavoituksen käynnistämissopimus Pikkalanlahden (Båtvik) alueella

Kunnanhallitus 22.06.2026 § 187

533/10.00.00/2026

Valmistelija	Yrityskehityspäällikkö Antti Kivikko Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää 1 hyväksyä liitteenä olevan kaavoituksen käynnistämissopimuksen asemakaavamuutoksen ja laajennuksen käynnistämisestä Pikkalanlahden (Båtvik) alueella, joka allekirjoitetaan Kirkkonummen kunnan (y-tunnus 0203107-0), Prysmian Group Finland Oy:n (y-tunnus 2482175-1) ja Nokia Oyj:n (y-tunnus 0112038-9) kesken. 2 oikeuttaa kunnanjohtajan tai hänen sijaisensa tekemään sopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja valtuuttaa kunnanjohtajan tai hänen sijaisensa allekirjoittamaan sopimuksen Kirkkonummen kunnan puolesta. 3 että päätös voidaan panna täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta (kuntalaki 143 §). 4 tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.
Käsittely	Prysmian Group Oy:n edustajat Salli Hara ja Topi Loimu esittelivät asiaa kokouksessa ja poistuivat esittelyn jälkeen klo 18.05. Kuntakehitysjohtaja Anna-Kaisa Kauppinen ja yrityskehityspäällikkö Antti Kivikko esittelivät asiaa. Yrityskehityspäällikkö Antti Kivikko poistui kokouksesta tämän pykälän jälkeen klo 18.35. Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi, että keskustelun aikana jäsen Sanni Jäppinen on jättänyt seuraavan lisäsehdotuksen: Lisätään sopimuksen kohtaan 4. Lähtökohdat ja kunnan esittämät tavoitteet asemakaavalle suunnittelualueella kolmannen tavoitteen loppuun "sekä olemassaolevan asumisen tarpeet". Lisäsehdotusta kannattivat Ronja Karkinen ja Teemu Kelkka. Puheenjohtajan tiedustellessa lisäsehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti 1 hyväksyä liitteenä olevan kaavoituksen käynnistämissopimuksen asemakaavamuutoksen ja laajennuksen käynnistämisestä Pikkalanlahden

(Båtvik) alueella, joka allekirjoitetaan Kirkkonummen kunnan (y-tunnus 0203107-0), Prysmian Group Finland Oy:n (y-tunnus 2482175-1) ja Nokia Oyj:n (y-tunnus 0112038-9) kesken seuraavalla lisäyksellä sopimuksen kohtaan 4. Lähtökohdat ja kunnan esittämät tavoitteet asemakaavalle suunnittelualueella kolmannen tavoitteen loppuun ”sekä olemassaolevan asumisen tarpeet”. Korjattu sopimus on pöytäkirjan liitteenä.

2

oikeuttaa kunnanjohtajan tai hänen sijaisensa tekemään sopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja valtuuttaa kunnanjohtajan tai hänen sijaisensa allekirjoittamaan sopimuksen Kirkkonummen kunnan puolesta.

3

että päätös voidaan panna täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta (kuntalaki 143 §).

4

tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Selostus

Taustaa

Prysmian Group Finland Oy toimii Kirkkonummen Pikkalassa tuottaen alueella kaapeleita. Yhtiön tuotteet liittyvät mm. merikaapeleihin, sähkönsiirtoon sekä tiedonsiirtoon. Yhtiön tuotteita käytetään muun muassa energiajärjestelmän ja energiansiirron kehittämiseen. Yhtiö on tehnyt 2020-luvulla merkittävät investoinnit Kirkkonummelle Pikkalan tehtaalle, kehittäen ja laajentaen olemassa olevan tehtaan tuotantoa. Yhtiön tekemät kokonaisinvestoinnit Pikkalan tehdasalueelle ovat olleet investointiarvoltaan useamman sadan miljoonan euron suuruiset. Toiminnan kehittäminen ja laajentaminen ovat lisänneet myös työpaikkojen määrää. Vuonna 2025 yhtiön työntekijämäärä Pikkalan tehtaalla oli noin 600 työpaikkaa, ja vuonna 2025 työpaikkamäärä lisääntyi noin 100 työtehtävällä. Tehtävistä noin 80 % sijoittuu tuotantoon ja siihen liittyviin tehtäviin sekä noin 20 % toimistotehtäviin. Lisäksi suuren teollisuusyhtiön toiminta muodostaa ympärilleen palveluketjuja, joihin liittyy muita yrityksiä yhteistyökumppaneina ja alihankkijoina. Yhtiön tuotannosta suurin osa suuntautuu vientiin.

Prysmian Group Finland Oy on lähestynyt kuntaa ja ilmaissut olevansa kiinnostunut suunnittelemaan Pikkalan tehtaan kehittämistä myös jatkossa. Prysmianin esittämät mahdollisuudet tehdasalueen kehittämisen suhteen edellyttävät alueella asemakaavahanketta. Prysmianin aloitteesta kunta ja Prysmian ovat käyneet neuvotteluita alueen asemakaavahankkeen edistämiseksi.

Aluetta koskien on allekirjoitettu vuonna 2017 kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka osapuolina ovat Kirkkonummen kunta, Prysmian Finland Oy, Oy Lival Ab sekä Nokia Oyj. Aluetta koskien on vireillä asemakaavahanke nimeltään Pikkalanlahti. Hanke on aloitusvaiheessa, ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa 14.12.2017. Pikkalanlahden vireillä oleva kaavahanke sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2025-2028. Kaavahanke ei ole edennyt vuoden 2017 jälkeen.

Kunnan viranhaltijavalmistelussa on arvioitu vireillä olevaa Pikkalanlahden kaavahanketta suhteessa Prysmianin vuonna 2026 esittämiin tavoitteisiin. Valmistelussa on todettu, että vuonna 2026 esitetyt tavoitteet ja niiden suunnittelu edellyttää erilaista lähestymistä, sillä hankkeen aluerajaus ja tavoitteet ovat muuttuneet ajan kuluessa. Lisäksi alueen kiinteistöjen omistussuhteissa on tapahtunut muutoksia. Näin ollen vuonna 2017 allekirjoitetun kaavoituksen käynnistämissopimuksen puitteissa ei ole tarkoituksenmukaista tutkia ja suunnitella vuonna 2026 esitettyjä tavoitteita, koska lähtökohdat eroavat. Tämän vuoksi kunta, Prysmian ja Nokia ovat neuvotelleet uuden kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Sopijaosapuolet

Kaavoituksen käynnistämissopimuksen osapuolet ovat Kirkkonummen kunta, Prysmian Group Finland Oy ja Nokia Oyj.

Sopimusalue

Sopimusalue koostuu pääosin Prysmianin ja Nokian omistamista kiinteistöistä. Lisäksi sopimusalueeseen kuuluu palsta kunnan omistamasta kiinteistöistä 257-419-1-21. Sopimusalueeseen kuuluvat kiinteistöt on esitetty esityslistan liitteenä olevassa kaavoituksen käynnistämissopimuksessa. Sopimusalue on esitetty kartalla sopimuksen liitteissä 1a ja 1b. Sopimusalueen pinta-ala on noin 153 ha.

Kiinteistö 257-406-1-5 on Prysmianin ja Oy Lival Ab:n yhteisessä omistuksessa siten, että Prysmian omistaa 60 %:n ja Lival 40 %:n osuuden kiinteistöistä.

Sopimusalue rajautuu pohjoisessa kantatien 51 tiealueeseen, idässä luonnonsuojelualueeseen, Båtvikintiehen sekä yksityisiin rakennettuihin kiinteistöihin, etelässä metsä- ja merialueisiin sekä Siuntion kunnan rajaan ja lännessä Siuntion kunnan rajaan.

Suunnittelualue

Kaavoituksen käynnistämissopimuksella käynnistettävän asemakaavan alueeseen kuuluu sopimusalueen lisäksi yksityisen maanomistajan kiinteistö 257-419-1-30 sekä osa Nokian omistamasta kiinteistöistä 257-406-1-4. Sopimuksessa asemakaavan alueesta käytetään termiä ”Suunnittelualue”. Suunnittelualue on sopimusaluetta laajempi, jotta asemakaavan suunnitteluun muodostuu tarkoituksenmukainen kokonaisuus ottaen huomioon alueen voimassa oleva kaavatilanne. Suunnittelualueen rajaus on esitetty sopimuksen liitteissä 1a ja 1b. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 160 ha.

Suunnittelualueen aluerajaus voi tarkentua myöhemmin osana asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymispäätöstä.

Sopimuksen tarkoitus

Kaavoituksen käynnistämissopimuksen tarkoituksena on, että kunta ja maanomistajat sopivat asemakaavamuutoksen ja laajennuksen käynnistämistä suunnittelualueella ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopimuksessa todetaan, että osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda sen hyväksymiseen.

Lähtötilanne

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1981 vahvistettu Pikkala II - asemakaava (aiemmin rakennuskaava) sekä vuonna 1999 vahvistettu Kirkkonummen yleiskaava 2020.

Suunnittelualueeseen kuuluu kokonaisuudessaan Pikkala II -asemakaavan teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue (kaavamerkintä "TLV"), jolla on teollisuus- ja varastorakennusten (kaavamerkintä "tv") rakennusoikeutta 180 000 k-m² ja liikerakennusten rakennusoikeutta (kaavamerkintä "al") 21 000 k-m². Rakennusoikeuden jakautumiseen liittyviä seikkoja on tarkemmin esitetty sopimuksessa.

Lisäksi Pikkala II -asemakaavassa teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueelle ("TLV") on osoitettu luonnontilassa säilytettävän rakennuspaikan osa ("pl"), jolle kaavamääräyksen mukaan saadaan rakentaa erillisiä yksikerroksisia asunto-, sosiaali-, ja virkistyskäyttöön tulevia rakennuksia ja rakennelmia, joiden rakennusala on enintään 2 % luonnontilassa säilytettävän korttelin osan alasta.

Kiinteistöllä 257-406-1-5 on Prysmianin ja Livalin välillä 12.6.2014 allekirjoitettu hallinnanjakosopimus, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Sopimus kohdistuu myös Siuntion kunnan puolella oleviin kiinteistöihin 755-409-7-52 ja 755-452-1-66.

Lähtökohdat ja kunnan esittämät tavoitteet asemakaavalle suunnittelualueella

Kunnan tavoitteet kaavahankkeelle ovat seuraavat:

- Mahdollistaa yritysalueen toiminnan kehittäminen ja yritysten investointien jatkuminen
- Turvata maakuntakaavassa osoitettujen viheryhteystarpeiden jatkuvuus ja riittävä laajuus (koskee myös suunnittelualuetta laajempaa aluetta)
- Sovittaa yhteen alueella yritystoiminnan kehittäminen, liikenneyhteyksien parantaminen, viheryhteydet ja virkistystarpeet sekä luonnon monimuotoisuuden asettamat lähtökohdat

Maanomistajien esittämät tavoitteet asemakaavalle sopimusalueella

Maanomistajan tavoitteet kaavahankkeelle ovat seuraavat:

- Mahdollistaa yritystoiminnan jatkuminen, kehittyminen sekä merkittävä laajentuminen sopimusalueella
- Osoittaa asemakaavalla tähän tarvittavat aluevaraukset maa-alueella sekä merialueen puolella sekä tarvittava rakennusoikeuden lisäys
- Kehittää sopimusalueen liikenneyhteyksiä huomioiden yritystoiminnan edellytykset ja liikenneturvallisuus myös tulevaisuudessa

Maanomistajat ovat tietoisia siitä, että esitetyt tavoitteet eivät sido kuntaa kaavoittajana.

Aiemman kaavoituksen käynnistämissopimuksen päättäminen

Kunta ja sopimuksen maanomistajat ovat allekirjoittaneet vuonna 2017 sopimuksen Pikkalanlahden (Båtvik) teollisuusalueen asemakaavamuutoksesta ja laajennuksesta. Nyt käsitellyssä olevalla

sopimuksella sopijaosapuolet sopivat osaltaan kyseisen sopimuksen päättäneeksi sopimuksen allekirjoituksella.

Asemakaavan laatiminen, aikataulu ja töiden tilaaminen

Tavoitteena on saada asemakaava hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2027 tai vuoden 2028 alkupuolella. Mahdollinen ympäristövaikutusten arviointi (YVA) tai muut lupaprosessit saattavat vaikuttaa aikatauluun.

Sopimusalueen kehittäminen maanomistajien tavoitteiden mukaisesti saattaa edellyttää ympäristövaikutusten arviointia (YVA) tai muita asemakaavasta erillisiä lupaprosesseja.

Suunnittelun alueen asemakaavan laatii maanomistajien ehdottama ja kunnan hyväksymä konsultti tai konsultit. Kunta ohjaa kaavoitustyötä. Suunnittelun lähtötiedoiksi on laadittava lainsäädännön (mm. Alueidenkäyttölaki) mukaan tarvittavat selvitykset.

Sopimuksessa on huomioitu ja edellytetään myös ns. RYHTI-yhteensopivuuden edellyttämät vaatimukset kaava-aineistolle.

Kaavoituksen lähtötiedoksi on laadittava tarvittavat selvitykset, jotka todetaan yhdessä kunnan ja maanomistajien konsultin kesken ennen niiden toteuttamista. Asemakaavoituksen yhteydessä laadittavaksi tulevia selvityksiä ja suunnitelmia voivat olla esimerkiksi luontoselvitykset, liikenteelliset tarkastelut sekä katujen, vesihuoltoverkoston ja hulevesien yleissuunnitelmat.

Asemakaavan laatimisen kustannukset

Maanomistajat vastaavat kaikista suunnittelun alueen asemakaavan laatimisen kustannuksista. Asemakaavan laatimisen kustannuksia ovat mm. konsulttikustannukset, tarvittavien tutkimusten, selvitysten ja vaikutusten arviointien kustannukset sekä kunnalle asemakaavan käsittelystä aiheutuvat hallinnolliset kustannukset (kuten kuuluttaminen ja yleisötilaisuuksien järjestäminen). Kaavallisia selvityksiä voivat olla esim. luontoselvitykset, liikenteellinen selvitys, hulevesiselvitys, maisemaselvitys jne.

Mikäli yleissuunnittelu koskee asemakaavan tavoitteiden mahdollistamiseksi suunnittelun aluetta laajempaa aluetta, voi maanomistaja siltä osin vähentää yleissuunnittelun kustannukset maankäyttösopimuksessa arvonnoususta asemakaavan laatimisen kustannuksina.

Prysmian voi vähentää maankäyttösopimuksessa asemakaavan laatimisen kustannuksina arvonnoususta enintään 150 000 euroa Siuntion kunnan puolelle sijoittuvan ns. Kelan eritasoliittymän suunnitteluun liittyvinä kustannuksina (ALV 0 %).

Maankäyttösopimuksen laatiminen

Maanomistajan saadessa asemakaavasta merkittävää hyötyä kunta neuvottelee maanomistajan kanssa asemakaavan toteuttamiseksi alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaisen maankäyttösopimuksen asemakaavan ehdotuksen valmistuttua. Maankäyttösopimuksella kunta sopii maanomistajan osallistumisesta asemakaavaa palvelevan

yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, yleisten alueiden luovuttamisesta kunnalle sekä tarvittaessa tonttien muodostamisesta.

Maankäyttösopimusten täytyy olla hyväksytyt ja allekirjoitetut ennen kunnan asemakaavan hyväksyvää valtuuston päätöstä.

Muuta

Sopimuksessa sovitaan myös kartoituksesta, sopimuksen voimaantulosta ja sitovuudesta, sopimusalueen luovuttamisesta kolmannelle ja sopimuksen siirtämisestä sekä erimielisyyksien ratkaisemisesta. Aiheita koskevat kirjaukset on esitetty liitteenä olevassa sopimuksessa. Sopimuksessa osa kohdista on lisäksi esitetty tiedoiltaan kattavammin kuin tässä esittelytekstissä.

Aineisto

Esityslistan liitteenä on kaavoituksen käynnistämissopimus. Liitteenä oleva sopimus sisältää seuraavat liitteet:

- Liite 1a. Kartta Suunnittelualueesta ja Sopimusalueesta (ajantasa-
asemakaava)
- Liite 1b. Kartta Suunnittelualueesta ja Sopimusalueesta (ilmakuva)
- Liite 2. Pysmianin ja Nokian näkemys hallitsemastaan
rakennusoikeudesta
- Liite 3 (Kaavoitusvaltuutus sopimus), joka on esillä kunnanhallituksen
kokouksessa kokoukseen osallistuvilla. Liite 3 on salassa pidettävä
julkisuuslain 24 § 1 mom. 20 kohdan (yksityinen liikesalaisuus)
perusteella, jonka vuoksi sitä ei julkaista. Kyseinen asiakirja on kahden
yhtiön välinen sopimus, jossa kunta ei ole osapuolena.