

Avtal om inledande av planläggning i Pickalavikens (Båtvik) område

Kommunstyrelsen 22.06.2026 § 187

533/10.00.00/2026

Beredare	Företagsutvecklingschef Antti Kivikko Kommungeodet Otso Kärkkäinen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas Kommunstyrelsen beslutar 1 godkänna avtalet om inledande av planläggning för ändring och utvidgning av detaljplanen för Pickalavikens (Båtvik) område. Avtalet undertecknas mellan Kyrksläotts kommun (FO-nummer 0203107-0), Prysmian Group Finland Oy (FO-nummer 2482175-1) och Nokia Abp (FO-nummer 0112038-9). 2 befullmäktiga kommundirektören eller hennes ställföreträdare att göra smärre justeringar i avtalet och befullmäktiga kommundirektören eller hennes ställföreträdare att underteckna avtalet på Kyrksläotts kommuns vägnar. 3 att beslutet får verkställas innan det har vunnit laga kraft (kommunallagen 143 §). 4 justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.
Behandling	Prysmian Group Oy:s representanter Salli Hara och Topi Loimu presenterade ärendet vid sammanträdet och lämnade sammanträdet efter presentationen kl. 18.05. Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen och företagsutvecklingschef Antti Kivikko redogjorde för ärendet. Företagsutvecklingschef Antti Kivikko lämnade sammanträdet efter denna paragraf kl. 18.35. Ordföranden förklarade diskussionen avslutad och konstaterade att ledamot Sanni Jäppinen under diskussionens gång hade gett följande tilläggsförslag: Tillägg till avtalets punkt 4 Utgångspunkter och kommunens mål för detaljplanen i planeringsområdet: i slutet av det tredje målet läggs till "samt behoven hos den befintliga bosättningen". Förslaget understöddes av Ronja Karkinen och Teemu Kelkka. Förslaget om tillägg godkändes enhälligt efter att ordföranden hört sig för om det.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutade enhälligt

1

godkänna avtalet om inledande av planläggning för ändring och utvidgning av detaljplanen för Pickalavikens (Båtvik) område. Avtalet undertecknas mellan Kyrksläpps kommun (FO-nummer 0203107-0), Prysmian Group Finland Oy (FO-nummer 2482175-1) och Nokia Abp (FO-nummer 0112038-9) med följande tillägg till avtalets punkt 4 Utgångspunkter och kommunens mål för detaljplanen i planeringsområdet: i slutet av det tredje målet läggs till "samt behoven hos den befintliga bosättningen". Det korrigerade utlåtandet ingår som bilaga till protokollet.

2

befullmäktiga kommundirektören eller hennes ställföreträdare att göra smärre justeringar i avtalet och befullmäktiga kommundirektören eller hennes ställföreträdare att underteckna avtalet på Kyrksläpps kommuns vägnar.

3

att beslutet får verkställas innan det har vunnit laga kraft (kommunallagen 143 §).

4

justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.

Redogörelse

Bakgrund

Prysmian Group Finland Oy har sin verksamhet i Pickala i Kyrkslätt och producerar kablar i området. Områdets produkter är relaterade bl.a. till havskablar, elöverföring och dataöverföring. Bolagets produkter används bland annat för utveckling av energisystemet och energiöverföringen. Bolaget har på 2020-talet gjort avsevärda investeringar i fabriken i Pickala i Kyrkslätt och utvecklar och utvidgar därmed den befintliga fabriken produktion. Bolagets totala investeringar i Pickala fabriksområde har haft ett investeringsvärde på flera hundra miljoner euro. Utvecklingen och utvidgningen av verksamheten har också ökat antalet jobb. År 2025 hade Pickala fabrik cirka 600 anställda, och år 2025 ökade antalet anställda med cirka 100. Cirka 80 % av uppgifterna placeras i produktion och produktionsrelaterade uppgifter och cirka 20 % i kontorsuppgifter. Dessutom bildar det stora industribolagets verksamhet kring sig servicekedjor dit andra företag ansluter sig som samarbetspartner och underleverantörer. Största delen av bolagets produktion riktar sig till export.

Prysmian Group Finland Oy har kontaktat kommunen och uttryckt sitt intresse för att även i fortsättningen utveckla fabriken i Pickala. Möjligheterna till utveckling av fabriksområdet enligt Prysmians förslag förutsätter ett detaljplaneprojekt i området. På initiativ av Prysmian har kommunen och Prysmian fört förhandlingar om främjande av ett detaljplaneprojekt i området.

Ett avtal om inledande av planläggning av området har undertecknats år 2017. Parterna i avtalet är Kyrksläpps kommun, Prysmian Finland Oy, Oy Lival Ab och Nokia Abp. Det detaljplaneprojekt som är anhängigt i området heter Pickalaviken. Projektet är i inledningsskedet, och dess program för deltagande och bedömning (PDB) har behandlats i kommunaltekniska nämnden 14.12.2017. Det anhängiga planprojektet i Pickalaviken ingår i

planläggningsprogrammet 2025–2028, som godkänts av kommunfullmäktige. Planprojektet har inte framskridit efter 2017.

I tjänsteinnehavarberedningen i kommunen har det anhängiga planprojektet i Pickalaviken bedömts mot de mål som Prysmian framställt år 2026. I beredningen har det konstaterats att de mål som framställts år 2026 och planeringen av dem förutsätter ett annorlunda tillvägagångssätt, eftersom avgränsningen av projektområdet och målen för projektet har förändrats med tiden. Dessutom har vissa fastigheter i området bytt ägare. Således är det inom ramen för det avtal om inledande av planläggning som undertecknats år 2017 inte ändamålsenligt att utreda och planera de mål som framställts år 2026 eftersom utgångspunkterna är olika. Därför har kommunen, Prysmian och Nokia förhandlat fram ett nytt avtal om inledande av planläggning.

Avtalsparterna

Parter i avtalet om inledande av planläggning är Kyrksläotts kommun, Prysmian Group Finland Oy och Nokia Abp.

Avtalsområde

Avtalsområdet består i huvudsak av fastigheter som ägs av Prysmian och Nokia. I avtalsområdet ingår en ett stycke av fastighet 257-419-1-21, som ägs av kommunen. De fastigheter som hör till avtalsområdet presenteras i avtalet om inledande av planläggning, som ingår som bilaga till föredragningslistan. Avtalsområdet presenteras på kartan i bilagorna 1a och 1b till avtalet. Avtalsområdets areal är ca 153 ha.

Fastighet 257-406-1-5 ägs gemensamt av Prysmian och Oy Lival Ab så att Prysmian äger 60 % och Lival 40 % av fastigheten.

Avtalsområdet gränsar i norr till stamväg 51:s vägområde, i öst till ett naturskyddsområde, Båtviksvägen och privata byggda fastigheter, i söder till skogs- och havsområden samt till i Sjundeå kommuns gräns och i väst till Sjundeå kommuns gräns.

Planeringsområde

Förutom avtalsområdet hör fastighet 257-419-1-30, som ägs av en privat markägare, och en del av fastighet 257-406-1-4, som ägs av Nokia, till området i den detaljplan som ska inledas genom avtalet om inledande av planläggning. I avtalet kallas detaljplaneområdet "Planeringsområdet". Planeringsområdet är större än avtalsområdet så att en ändamålsenlig helhet bildas för planeringen av detaljplanen med iakttagande av den gällande plansituationen i området. Avgränsningen av planeringsområdet presenteras i bilagorna 1a och 1b till avtalet. Planeringsområdets areal är ca 160 ha.

Avgränsningen av planeringsområdet kan preciseras senare i samband med beslut om godkännande av programmet för deltagande och bedömning för detaljplanen.

Avtalets syfte

Syftet med avtalet om inledande av planläggning är att kommunen och markägarna avtalar om detaljplaneändringen och inledande av utvidgningen i planeringsområdet och de villkor som gäller den.

I avtalet konstateras att parterna är medvetna om att beredningen av detaljplanen som inleds inte nödvändigtvis leder till dess godkännande.

Utgångsläge

I planeringsområdet gäller detaljplanen Pickala II (tidigare byggnadsplan), som bekräftats år 1981 och Kyrksläatts generalplan 2020, som bekräftats år 1999.

Planeringsområdet omfattar hela kvartersområdet för industri-, kontors- och lagerbyggnader (planbeteckning "TLV") med 180 000 v-m² byggrätt för industri- och lagerbyggnader (planbeteckning "tv") och 21 000 v-m² byggrätt för affärsbyggnader (planbeteckning "al") i detaljplanen Pickala II. Fördelningen av byggrätten presenteras mer detaljerat i avtalet.

Dessutom har en del av en byggplats som ska bevaras i naturligt tillstånd ("pl") anvisats i kvartersområdet för industri-, kontors- och lagerbyggnader ("TLV") i detaljplanen Pickala II. Enligt planbestämmelsen får man på byggplatsdelen bygga fristående byggnader i en våning för bostads-, social- och rekreationsanvändning och konstruktioner. Deras byggnadsyta får vara högst 2 % av den yta av kvarteret som ska bevaras i naturligt tillstånd.

På fastighet 257-406-1-5 gäller ett avtal om delad besittning mellan Prysmian och Lival. Avtalet har undertecknats 12.6.2025 och registrerats i lagfarts- och inteckningsregistret. Avtalet gäller även fastigheterna 755-409-7-52 och 755-452-1-66 i Sjundeå kommun.

Utgångspunkter och kommunens mål för detaljplanen i planeringsområdet

Kommunens mål för planprojektet är följande:

- Möjliggöra utvecklingen av verksamheten i företagsområdet och kontinuitet i företagens investeringar
- Trygga kontinuiteten och tillräcklig omfattning av grönförbindelsebehov som anvisas i landskapsplanen (gäller även ett område som är större än planeringsområdet)
- Samordna utvecklingen av företagsverksamheten i området, förbättringen av trafikförbindelserna, grönförbindelser, rekreationsbehov samt de förutsättningar som den biologiska mångfalden ställer

Markägarnas mål för detaljplanen i avtalsområdet

Markägarnas mål för planprojektet är följande:

- Möjliggöra att företagsverksamheten kan fortsätta, utvecklas och utvidgas avsevärt inom avtalsområdet
- Genom detaljplan anvisa de områdesreserveringar som behövs för detta på både land- och vattenområden samt den behövliga ökningen av byggrätten
- Utveckla trafikförbindelserna inom avtalsområdet med beaktande av företagsverksamhetens förutsättningar och trafiksäkerheten även i framtiden

Markägarna är medvetna om att de föreslagna målen inte binder kommunen som planläggare.

Avslutande av det tidigare avtalet om inledande av planläggning

Kommunen och markägarna har år 2017 undertecknat ett avtal om ändring och utvidgning av detaljplanen för Pickalavikens (Båtvik) industriområde. Genom avtalet under behandling avtalar parterna för sin del om att det gamla avtalet upphör genom underskrift på det nya.

Uppgörande av detaljplan, tidtabell och beställning av arbeten

Målet är att detaljplanen ska behandlas för godkännande år 2027 eller i början av år 2028. Eventuell miljökonsekvensbedömning (MKB) eller andra tillståndsprocesser kan påverka tidsplanen.

Utveckling av avtalsområdet enligt markägarnas mål kan förutsätta miljökonsekvensbedömning (MKB) eller andra tillståndsprocesser skilda från detaljplanen.

Planeringsområdet för avtalsområdet görs upp av en konsult eller konsulter som föreslagits av markägaren och godkänts av kommunen. Kommunen styr planeringsarbetet. Som utgångsinformation för planeringen ska nödvändiga utredningar uppgöras i enlighet med lagstiftningen (bl.a. lagen om områdesanvändning).

I avtalet beaktas och förutsätts också de krav som den s.k. RYHTI-förenligheten ställer på planmaterialet.

Som utgångsinformation för planläggningen ska det utarbetas nödvändiga utredningar som gemensamt fastställs av kommunen och markägarens konsult innan de genomförs. Utredningar och planer som ska göras upp i samband med detaljplaneringen kan t.ex. vara naturutredningar, trafikgranskningar och allmänna planer för gator, vattenförsörjning och dagvatten.

Kostnader för uppgörande av detaljplanen

Markägarna svarar för alla kostnader för utarbetandet av detaljplanen för planeringsområdet. Kostnader för uppgörandet av en detaljplan är bl.a. konsultkostnader, kostnader för nödvändiga undersökningar, utredningar och konsekvensbedömningar samt administrativa kostnader som förorsakas kommunen av behandlingen av detaljplanen (såsom kungörelse och ordnande av informationsmöten). Planutredningar kan vara naturutredningar, trafikutredningar, dagvattenutredningar, landskapsutredningar osv.

Om den allmänna planeringen i syfte att möjliggöra målen för detaljplanen omfattar ett större område än planeringsområdet, får markägaren till denna del i markanvändningsavtalet avräkna kostnaderna för den allmänna planeringen från värdeökningen som kostnader för uppgörande av detaljplanen.

Prysmian får i markanvändningsavtalet från värdeökningen avräkna, som kostnader för uppgörande av detaljplanen, högst 150 000 euro för kostnader relaterade till planeringen av den s.k. Käla planskilda anslutning i Sjundea kommun (moms 0 %).

Uppgörande av markanvändningsavtal

Om markägaren får avsevärd nytta av detaljplanen förhandlar kommunen fram ett markanvändningsavtal enligt 12 a kapitlet i lagen om områdesanvändning med markägaren för att genomföra detaljplanen efter att detaljplaneförslaget blivit färdigt. Genom markanvändningsavtalet avtalar kommunen om markägarens deltagande i kostnaderna för samhällsbyggande som stöder detaljplanen, överlåtelse av allmänna områden till kommunen samt vid behov tomtbildning.

Markanvändningsavtalen ska vara godkända och undertecknade innan kommunfullmäktige godkänner detaljplanen.

Övrigt

Avtalet gäller också kartläggning, avtalets ikraftträdande och bindande karaktär, överlåtelse av avtalsområdet till en tredje part och överföring av avtalet samt avgörande av meningsskiljaktigheter. Bestämmelser som rör dessa frågor framgår av det bifogade avtalet. Dessutom presenteras vissa punkter i avtalet utförligare än i denna föredragnings-text.

Material

Avtalet om inledande av planläggningen ingår som bilaga till föredragningslistan. Det bifogade avtalet innehåller följande bilagor:

- Bilaga 1a. karta över Planeringsområdet och Avtalsområdet (aktuell detaljplan).
- Bilaga 1b. Karta över Planeringsområdet och Avtalsområdet (flygfoto).
- Bilaga 2. Prysmians och Nokias syn på den byggrätt som de besitter
- Bilaga 3 (Avtal om fullmakt till planläggning), som är framlagd i kommunstyrelsens mötesrum för dem som deltar i sammanträdet. Bilaga 3 är sekretessbelagd med stöd av 24 § 1 mom. 20 punkten (privat företagshemlighet) i offentlighetslagen, varför den inte publiceras. Dokumentet i fråga är ett avtal mellan två bolag där kommunen inte är part.