

M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavamuutos / M4 Detaljplaneändring för Massby värmecentral

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021

392/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Kaavatyön tausta ja tavoite

Kaava-alue sijoittuu Sipoon Massbyn aluelle. Alue rajautuu idässä Massbyntiehen, etelässä ja lännessä rajan muodostaa Kotkatie. Alueella sijaitsee Keravan Energian sähköasema. Suunnittelualueen vieressä sijaitsevat Arla Oyn aluetoimisto ja Sipoon meijeri. Asemakaavamuutos koskee Sipoon Massbyn kylän kiinteistöä 753-419-3-29. Suunnittelualueen laajuus on noin 1,5 ha.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Keravan Energia Oy:n suunnittelema Söderkullan maakaasukäyttöisen lämpökeskuksen siirto Uuden Porvoontien varresta Massbyn alueelle. Samalla päivitetään voimassa olevaa asemakaavaa toteutuneen tilanteen mukaisesti alueella sijaitsevan sähköaseman ja voimajohtojen osalta. Kaavassa huomioidaan myös uusi Landbo-Massby 110 kV:n voimajohtolinjaus.

Asemakaavamuutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Lämpökeskuksen siirtäminen olemassa olevan tehdasalueen läheisyyteen mahdollistaa tehtaiden hukkalämmön hyötykäytön. Asemakaavamuutoksen myötä yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakentaminen sijoittuu tarkoituksenmukaisemmin suhteessa muuhun maankäyttöön. Uusi maankäyttö tukeutuu olemassa olevaan tieverkostoon.

Asemakaavaehdotus

Kaavamuutos mahdollistaa lämpökeskuksen sijoittamisen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET). Alueella sijaitsevan sähköaseman osalta ET-kaavamerkintä toteaa toteutuneen maankäytön. Rakennusalamerkinnällä on osoitettu sijainnit lämpökeskukselle (et-1) sekä olemassa olevalle sähköasemalle (et-2). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna e, joka kertoo kerrosalansuhteen tontin pinta-alaan. Kaavassa osoitettu tehokkuusluku $e=0,10$ muodostaa alueelle noin 1 350 k-m² rakennusoikeuden. Voimajohdoille (z) ja maakaasujohdolle (k) on osoitettu ohjeelliset osa-alue-rajaukset. Maisemalliset arvot on huomioitu jättämällä Massbyntienvarrelle leveä suojaviheralue (EV). Liikenteellisesti kaava tukeutuu olemassa olevaan Kotkantiehen.

Asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä 16.5 - 17.6.2019 ja pyydettiin lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Porvoon museo – Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Fingrid Oyj, Sipoon luonnonsuojelijat.

Kaavamuutoksesta saatiin 5 lausuntoa ja ei muistutuksia. Vastineraportti on kaavan liiteaineistossa, lausuntojen pohjalta aineistoon tuli lähinnä

teknisiä korjauksia ja ohjeistusta luvituksesta. Asemakaavan muutos on valmis hyväksymiskäsittelyyn.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavamuutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till M4 Detaljplaneändring för Massby värmecentral och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Markanvändningssektionen godkände enhälligt ändrade förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.03.2021 § 109

392/10.02.03/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavamuutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till M4 Detaljplaneändring för Massby värmecentral och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan.

Käsittely / Behandling

Hallintolain 28.1 §:n 5 kohtaan viitaten kunnanhallituksen puheenjohtaja Kaj Lindqvist ja kunnanhallituksen jäsen Tim Kankfelt ilmoittivat olevansa esteellisiä eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn.

Kunnanhallituksen 1. varapuheenjohtaja Ari Oksanen johti puhetta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Med hänvisning till 28.1 § 5 mom. i förvaltningslagen anmälde kommunstyrelsens ordförande Kaj Lindqvist och kommunstyrelsens medlem Tim Kankfelt jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.

Kommunstyrelsens 1. vice ordförande Ari Oksanen förde ordet under ärendets behandling och beslutsfattande.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.