

M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavamuutos / M4 Detaljplaneändring för Massby värmecentral

MAAJAOS § 106

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 19.11.2018
Valmistelija / Beredare: Kaavoitusarkkitehti Jarkko Lyytinen,
jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Kaavatyön tausta ja tavoite

Kaava-alue sijoittuu Sipoon Massbyn alueelle. 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 tieverkkoon.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavamuutos mahdollistaa lämpökeskuksen sijoittamisen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET). Alueellasisijaitsevan 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. Voimajohtoilta (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.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvistä aineistoista pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

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

Kunnan sisäisille viranomaisahoille järjestetään kaavaehdotuksen esittelytilaisuus, jonka yhteydessä tai jälkeen he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Liitteet / Bilagor

Liite 1/106. § MAAJAOS: Kaavakartta

Liite 2/106. § MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 3/106. § MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget och byggnadsanvisningarna läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

KH § 305

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 27.11.2018

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1 / 305. § KH: Kaavakartta

Liite / Bilaga 2 / 305. § KH: Kaavaselostus

Liite / Bilaga 3 / 305. § KH: Kaavaselostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget och byggnadsanvisningarna läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 22

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 alueelle. 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 tieverkkoon.

Asemakaavaehdotus

Kaavamuutos mahdollistaa lämpökeskuksen sijoittamisen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialueelle (ET). Alueellasisijaitsevan sähköaseman osalta ET-kaavamerkintä toteuttaa 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 föredragandens förslag.