

Maankäyttöjaosto/	§ 106	19.11.2018
Markanvändningssektionen		
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 305	27.11.2018

M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavan muutos / 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 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

Asemakaavamuutos 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 tehokkuusluku e, joka kertoo kerrosalansuhteen tontin pinta-alaan. Kaavassa osoitettu tehokkuusluku $e=0,10$ muodostaa alueelle noin 1 350 k-m² rakennusoikeuden. Voimajohtoilille (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 viranomaistahoille 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. kehitysjohdajan 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.

Påttös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.
