

## M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavamuutos

Maankäyttöjaosto 24.03.2021

392/10.02.03/2021

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö 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 tieverkostoon.

### **Asemakaavaehdotus**

Kaavamuutos 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-m<sup>2</sup> 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 Kehitysjohtaja Siren Pirjo

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

Käsittely

Päätös Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

#### **Kunnanhallitus 29.03.2021 § 109**

Esittelijä Kunnanjohtaja Grannas Mikael

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

Käsittely 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.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

#### **Valtuusto 26.04.2021 § 37**

392/10.02.03/2021

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavamuutoksen.

Käsittely

Päätös Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.