



27.08.2024

Asia/7

7

Konala, Betonitie 5, suunnittelutarveratkaisuhakemus

HEL 2024-003182 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2024-00984, hankenumero 5045_107

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Rudus Oy:n suunnittelutarveratkaisuhakemuksen 32. kaupunginosan (Konala) kiinteistöllä RN:o 91-407-14-0. Hakemus koskee valmisbetonitehtaan toimintaan liittyvien rakennusten määräaikaisen rakennusluvan jatkamista.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myöntää suunnittelutarveratkaisun määräaikaisena 31.12.2035 asti.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Rudus Oy

Rakennuspaikka

32. kaupunginosan (Konala) kiinteistö RN:o 91-407-14-0

Hakemus

Hakija hakee 10 vuoden määräaikaista suunnittelutarveratkaisua alueella, jossa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Hakijan tavoitteena on valmisbetonitehtaan ja sen toimintaan liittyvien rakennusten rakennusluvan jatkaminen.

Hakijan mukaan kiinteistöllä RN:o 91-407-14-0 sijaitsee valmisbetoniaseman lisäksi Rudus Oy:n kierrätyksen toimintoja sekä noin 4 100 m² suuruisella vuokra-alueella L&T Ympäristöpalvelut Oy:n siirtokuorma-asema (toiminnalla on ympäristölupa). Kiinteistöllä on harjoitettu valmisbetonin valmistusta ja kierrätystoimintaa jo useamman vuosikymmenen ajan.

Toiminta on yhteiskunnallisesti tärkeää, sillä Helsinki kasvaa voimakkaasti. Nykyinen sijainti soveltuu valmisbetoniaseman sekä kierrätyksen toimintaan erittäin hyvin sijaintinsa, kulkuyhteyksiensä sekä ympäröivien toimintojen osalta. Kiinteistön rajanaapurissa sijaitsee mm. HSY:n Sortti-asema. Vastaavalla sijainnilla olevia kohteita, jonne toi-



minnan voisi viranomaislupien päättyessä siirtää, on pääkaupunkiseudulta käytännössä mahdotonta löytää.

Hakijan mukaan tehokas materiaalien kierrätysalue tukee kaupunkikehitystä. Kierrätystoiminnan osalta Konala on yksi Helsingin tehokkaimista materiaalin kierrätysalueista. Noin kahden hehtaarin alueella vuodessa kiertää yli satatuhatta tonnia rakennusjätteestä valmistettua uusiomateriaalia 100 % kierrätysasteella. Kasvihuonekaasujen minimoimiseksi kyseisen jätteen käsittelyalueen tulee sijaita mahdollisimman lähellä syntypaikkaa ja tällä hetkellä rakennus- ja purkujätteitä syntyy paljon keskusta-alueella kaavoituksen tehostamisen ja vanhan rakennuskannan uusiutumisen vuoksi. L&T:n siirtokuormausasemaa tarvitaan tehokkaan rakennusjätteen logistiikan turvaamiseksi Helsingissä.

Kierrätystoiminnalla on ympäristölupa ja alueen ympärille (suojaksi) Helsingin kaupunki on rakentanut erillisellä ympäristöluvalla melu- ja maisemavallin. Vallin avulla kierrätystoiminnan mahdolliset häiriöt ympäristöön on estettävissä. Vastaisuudessa kierrätyksen toimintojen ja valmisbetoniaseman toiminnot nivoutuvat entistä tiiviimmin yhteen, sillä Rudus Oy on aloittanut kierrätysbetonin koekäytön betonin valmistuksessa. Ympäristöystävällisintä tämä on silloin, kun kierrätysbetoni on mahdollisimman lähellä betonitehdasta, mikä luonnollisesti toteutuisi Konalan kohdalla. Ympäristöystävällisemmän kierrätysbetonista valmistetun uusiobetonin kehitystyö vaatii resursseja, joita Konalan valmisbetonitehdas, Konalan kehityslaboratorio ja kierrätys yhdessä voivat antaa. Pidempiaikainen suunnittelutarveratkaisulupa ja rakennuslupa mahdollistavat tuotannon pitkäjänteisen kehittämisen ja investoinnit Konalan toimipisteessä.

Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 ja 2 momentin mukaista suunnittelutarvealuetta, jolle rakentamisen tulee noudattaa, mitä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä.

Lähtötiedot

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu pääasiassa asuinvaltaiseksi alueeksi A2 sekä osittain toimitila-alueeksi. A2-aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Toimitila-aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistykseen käyttöön. Alueen lou-



naispuolella on yleiskaavassa pikaraitiotiemerkintä (joukkoliikenteen nopea runkoyhteys).

Nykytilanteessa rakennuspaikalla sijaitsee valmisbetoniasema rakennuksineen. Kiinteistöllä sijaitsee valmisbetoniaseman lisäksi Ruduksen kierrätyksen toimintoja sekä Lassila & Tikanojan siirtokuormausasema, jonka toiminnalla on ympäristölupa. Kiinteistön rajanaapurissa sijaitsee mm. HSY:n Sortti-asema.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (15.4.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) -kuntayhtymältä sekä Espoon ja Vantaan kaupungilta.

Uudenmaan ELY-keskuksella ja HSY:llä ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Perustelut

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suunnittelutarvealuetta, koska kyseessä on asemakaavoittamattomalle alueelle rakentaminen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa, ja alueen käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa suunnittelutarvealueella, koska kyseessä on tilapäinen toiminta, jonka vaikutukset on selvitetty aiemmin. Kyseessä on aiemman luvan pidentäminen, joka ei oikeuta uusiin rakentamistoimenpiteisiin. Selvitettyjen vaikutusten ja olosuhteiden osalta ei ole ilmennyt muutoksia, jotka edellyttäisivät uutta arviointia. Ympäristövaikutuksia on arvioitu myös alueen toiminnalle myönnetyissä ympäristöluvuissa. Alueen ympärille on rakennettu erillisellä ympäristöluvalla melu- ja maisemavalli.

Haetun toimenpiteen mukainen toteuttaminen sijaitsee alueella, johon on yleiskaavassa osoitettu mm. toimitila-alueita ja asuinrakentamista. Yleiskaavan mukaisen maankäytön tarkempi suunnittelu ja asuntorakentamisen toteuttaminen alueella ei kuitenkaan ole vielä tällä hetkellä ajankohtaista. Yleiskaavan mukaista pikaraitiotietä ei toistaiseksi olla jatkamassa. Alueen asemakaavoituksen on arvioitu käynnistyvän ai-



kaisintaan 2020-luvun jälkipuoliskolla. Asemakaavoituksen arvioitu aikataulu huomioiden määräaikainen suunnittelutarveratkaisu ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Haettu toimenpide on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta sekä maisemalliselta kannalta, eikä ratkaisu vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Määräaikaisten rakennusten rakennusluvan erityiset edellytykset täyttyvät, ja niiden osalta suunnittelutarveratkaisua voidaan jatkaa vuoden 2035 loppuun asti.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettu toimenpide on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta sekä maisemalliselta kannalta, eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta

Hallintosäntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 13

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16, 137, 173 ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §
Rakennusvalvontataksa 2024, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



27.08.2024

Asia/7

Lisätiedot
Ville Lehmuskoski
Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Lausunnot

Muutoksenhaku

Suunnittelutarveratkaisusta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto