



§ 701

Konala, Betonitie 5, suunnittelutarveratkaisuhakemus

HEL 2020-009226 T 10 04 02

Asiointitunnus LP-091-2020-06326, hankenumero 5045_60

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Rudus Oy:n suunnittelutarveratkaisuhakemuksen. Hakemus koskee valmisbetonitehtaan toimintaan liittyvien rakennusten määräaikaisen rakennusluvan jatkamista.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää suunnittelutarveratkaisun määräaikaisena 31.12.2027 asti.

Maksu

1 500 euroa

Hakija

Rudus Oy

Rakennuspaikka

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

Hakemus

Hakija hakee 7 vuoden määräaikaista suunnittelutarveratkaisua alueella, jossa ei ole asemakaavaa. Hakijan tavoitteena on valmisbetonitehtaan ja sen toimintaan liittyvien rakennusten rakennusluvan jatkaminen.

Hakija perustelee hakemusta sillä, että kiinteistöllä on harjoitettu valmisbetonin valmistusta ja kierrätystoimintaa jo useamman vuosikymmenen ajan. Hakijan mukaan yhteiskunnallisesti tärkeä toiminta soveltuu ympäristöön. Nykyinen sijainti soveltuu valmisbetoniaseman sekä kierrätyksen toimintaa erittäin hyvin sijaintinsa, kulkuyhteyksiensä sekä ympäröivien toimintojen osalta. Hakijan mukaan vastaavalla sijainnilla olevia kohteita, jonne toiminnan voisi viranomaislupien päättyessä siirtää, on pääkaupunkiseudulta käytännössä mahdotonta löytää.

Hakijan mukaan kierrätystoiminnalla on ympäristölupa, ja alueen ympärille (suojaksi) Helsingin kaupunki rakentaa erillisellä ympäristöluvalla maisemavallia. Valli rakennetaan betoni- ja tiilijätteistä, pilaantuneesta



sekä nuhjaantuneista ylijäämämaa-aineksista. Vallin avulla kierrätystoiminnan mahdolliset häiriöt ympäristöön on estettävissä.

Lisäksi hakija perustelee toimintaa mm. valmisbetonitehtaan kierrätystoiminnan tehokkuudella ja ympäristöystävällisyydellä.

Rakentamisrajoitus

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 virkistyksen käyttöön. Alueen lounaispuolella on yleiskaavassa pikaraitiotiemerkintä (joukkoliikenteen nopea runkoyhteys).

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

Alueen kaakkoispuolella on vireillä Malminkartanonhuipun ensimmäinen asemakaava. Kaava-alue ei ulotu suunnittelutarveratkaisun alueelle. Malminkartanon kaavan tavoitteena on mahdollistaa ja vahvistaa alueen virkistyskäyttöä sekä siihen liittyviä palveluja. Kaavoituksen aikana huomioidaan myös alueen havaitut arvokkaat luontokohteet ja selvitetään suunnittelualueen pohjoisosassa yleiskaavassa esitetyt varaukset ja rajaukset asuinrakentamiselle ja liikennejärjestelyille.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (23.9.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska suunnittelutarveratkaisulla ei ole vaikutuksia laajemmalle.



Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Espoon ja Vantaan kaupungeilta.

ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa hakemukseen. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suunnittelutarvealuetta, koska kyseessä on asemakaavoittamattomalle alueelle rakentaminen, joka ympäristövaikutusten merkittävyys vuoksi edellyttää tavan- omaista 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. Maisema- ja ympäristövaikutusten vähentämiseksi alueen ympärille on rakenteilla maisemavalli.

Haettu toimenpide poikkeaa yleiskaavan aluetta koskevista määräyksistä ja tavoitteista. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu mm. asuinrakentamista. Yleiskaavan mukaisen maankäytön tarkempi suunnittelu ei kuitenkaan ole vielä tällä hetkellä ajankohtaista. Alueen asemakaavoituksen on arvioitu käynnistyvän aikaisintaan 2020-luvun jälkipuoliskolla. Asemakaavoituksen arvioitu aikataulu huomioiden haettu määräaikainen suunnittelutarveratkaisu ei aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Määräaikaisten rakennusten rakennusluvan erityiset edellytykset täyttyvät, ja niiden osalta suunnittelutarveratkaisua voidaan jatkaa vuoden 2027 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.



Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16, 137, 173 ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85, 86 ja 90 §
Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 13
Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta

Muutoksenhaku

Suunnittelutarveratkaisusta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Esitysteksti

Uudenmaan elinkeino-,



01.12.2020

liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Lausunnot
- 3 Ympäristölupapäätös
- 4 Ilma- ja valokuvia

Muutoksenhaku

Suunnittelutarveratkaisusta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Esitysteksti

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2



01.12.2020

Asia/11

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maka/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, N. Latvakoski, L.
Aulamo, S. Tynnilä
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie