

HAKIJA Peab Industri Oy , Karvaamokuja 2 a, 00380 HELSINKI

RAKENNUSPAIKKA 753-416-0001-0045
Keukuontie, 04150 Martinkylä
Kiinteistön nimi Fågelbacken
Pinta-ala 1170959 m²
Kaavatilanne Oikeusvaikutteinen yleiskaava 2025

TOIMENPIDE

- Asfalttiasema 1 271 k-m²
- Varastorakennuksen rakentaminen 1 278 k-m²
- Toimistotilojen rakentaminen 56,5 k-m²
- Sosiaalitilojen rakentaminen 56,5 k-m²

Lisäselvitys Peab Industri Oy on vuokrannut Rudus Oy:ltä noin kolmen hehtaarin vuokra-alueen kiinteistöstä Fågelbacken 753-416-1-45. Peab Industri Oy suunnittelee vuokratulle alueelle kiinteään 1 271 k-m²:n asfalttiaseman sijoittamista sekä sen läheisyyteen rakennettavaksi 1 278 k-m²:n suuruinen varastorakennus, 56,5 k-m²:n toimistotila sekä 56,5 k-m²:n sosiaalitila. Asfalttiasemalla on tarkoituksena tuottaa uutta asfalttia sekä jalostaa murskaamalla jäteasfaltista kierrätysasfalttia. Hanke edellyttää erillisen ympäristöluvan hakemisen.

Kyseessä on rakentaminen maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Hakijan hakemukselleen esittämät perustelut

Peab Industri Oy hakee suunnittelutarveratkaisua kiinteään asfalttiaseman sijoittamiseen Rudus Oy:n omistamaan kiinteistöön, jossa Rudus Oy harjoittaa kalliokiviaineksen louhintaa ja murskausta. Rudus Oy:llä on ympäristö lupa alueella myös maa-ainesottoon ja muualta tuotujen pilaantumattomien maa-ainesten vastaanottoon ja sijoittamiseen. Peab Industri Oy vuokraa kiinteistöstä n. 3,0 ha alueen Rudus Oy:ltä. Vuokrattavan alueen maanpinta on Ruduksen toiminnan kautta tasoitettu. Rudus Oy jatkaa toimintaansa normaalisti kiinteistön muilla alueilla.

Asfalttiasemalla valmistetaan uutta asfalttia ja jäteasfaltista kierrätyksen kautta valmistettavaa kierrätysasfalttia. Suunniteltu tuotantokapasiteetti on arviolta 300 000- 400 000 t/a. Kierrätysasfaltin käyttö on arviolta 200 000 t/a. Asfalttitoimituksia on tarkoitus tarjota ympärivuotisesti. Päätuotantokausi on kesällä (huhti-marraskuu).

Rakennettava asema koostuu kiinteästä asemalaitteistosta ja siihen kuuluvista rakennelmista sekä siirrettävästä kierrätysasfaltin murskaamosta. Asemaan liittyy 50m korkea piippu. Toimintaan liittyvät luvanvaraiset muut rakennukset ovat kierrätysasfaltin varastohalli (muovikangasverhottu teräsrakenne) ja sosiaali- ja toimistotilat (siirrettävä kontit). Asema-alue päällystetään ja polttoaineiden tankkauspaikkojen alueet ovat reunoiltaan korotettuja. Asemapiirroksessa esitetty laitteistojen sijoitusasetelma on viitteellinen. Suunnitelma tarkentuu laitteistotoimittajan varmistuessa.

Laitteisto käyttää energiana sähköä laitteiston pyörittämiseen ja polttoainetta kiviaineksen ja kierrätysasfaltin lämmittämiseen. Polttoainevaihtoehtoja on kirjattu ympäristölupahakemukseen useita, koska käyttöön valitaan tulevan markkinatilanteen perusteella sopivin vaihtoehto. Pääpolttoaineena tulee

todennäköisesti olemaan maakaasu tai nestekaasu ja varapolttoaineena joko biopolttoaine tai fossiiliset polttoaineet (kevyt ja raskas polttoöljy). Alueelle sijoitetaan säiliöt bitumille, bitumiemulsiolle, kevyelle polttoöljylle (työkoneiden tankkaus) ja kiviaineksen kuumentamiseen käytettävälle polttoöljylle.

Valmistuksessa ei käytetä vettä, mutta sosiaalitulojen talousjätevedet johdetaan umpisäiliöön, josta kuljetetaan käsiteltäväksi. Teollisuusalueen laajentuessa ja rakentuessa toimistorakennuksen ja sosiaalitalan jätevedet tullaan johtamaan vesilaitoksen viemäriverkostoon. Öljyiset hulevedet johdetaan öljynerottimeen. Erottimesta poistuvat vedet johdetaan ympäröivään maastoon avo-ojien kautta. Muut hulevedet imeytetään maahan.

Tontilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, mutta BA 2 Bastukärr II:n työpaikka-alueen asemakaava on vireillä. Alustava kaavamerkintä tontille on T-4 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Pohjoispuolella on voimassa Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaava. Sipoon yleiskaava 2025:ssa alue on merkitty TP työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueeksi. Asfalttiasema teollisena toimijana ei poikkea T-4 tai TP- tai merkinnän määritelmästä.

Ei merkittävä; asfalttiaseman rakentaminen on teollista toimintaa ja sijoittuu tontille, joka on Sipoon yleiskaava 2025:ssa merkitty TP työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueeksi. Tontilla tehtävä maa-ainesten ottotoiminta jatkuu. Lähiseudulla on rakenteilla teollisuusalue. Rakennuspaikalta ei sijaitse häiriölle alttiita kohteita alle 500 m etäisyydellä.

Poikkeus

- Poikkeaminen yleiskaavamääräyksestä (MRL 42 §): Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

KUULEMINEN

Kunta on kuullut kirjeitse lähimmät naapurikiinteistöt ja lisäksi hankkeesta on kuulutettu 15.11.2023 kuulutusilmoituksella kunnan kotisivuilla ja kuulutustaululla. Kirjalliset muistutukset tuli toimittaa 29.11.2023 mennessä. Peab Industri Oy esitteli hanketta lähinaapureille 15.2.2024 klo 17.00 alkaen Kuntalassa.

Hankkeesta jätettiin seuraavat huomautukset:

Huomautus A

Det kommer att medföra luftproblem bitumi lukt som t.o.m. tränger in i husen. En 50 m hög pipa passar inte in i det ännu så vackra landskapet. Värdeminskning för fastigheterna och förorening.

Huomautus B

Ytvattenflödet får inte öka till fastigheten 416-3-16 och 416-22-27.

Huomautus C

Emme hyväksy kiinteän asfalttiaseman sijoittamista suunnitellulle alueelle. Sen toiminnasta aiheutuu meille ja lähialueen asukkaille vakavia terveydellisiä haittoja. Nykyinen kallion louhinta ja murskaus on haitannut ja haittaa edelleen alueen asukkaiden elämää melun ja ilmassa olevan kivipölyn muodossa jo vuosien ajan. On täysin kohtuutonta, että joutuisimme kohtaamaan samoja ongelmia lisääntyvässä määrässä kyseisen asfalttiaseman toiminnasta johtuen. Kuka korvaa kiinteistöjemme pelto- ja

metsäalueidemme arvon alennuksen mikäli suunnitelma toteutuu.

Huomautus D

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3. momentin mukaista suunnittelutarvealuetta koko Sipoon kunnan asemakaavoitetun tai ranta-asemakaavoitetun alueen ulkopuolinen alue. Alueet, joilla on voimassa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi, MRL 38 § 1 mom. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus päättyvät kyseisen osayleiskaavan saatua lainvoiman. Hakemus kohdistuu alueelle, jossa asemakaava on vireillä, mutta ei voimassa. Kiinteän asfalttiaseman sijoittaminen aiheuttaa haittaa alueen asemakaavan laatimiselle ja näin ollen laitton. Hakemuksessa ei myöskään mainita kuinka pitkä vuokrasopimus Peabilla on Ruduksen kanssa. Tämä tieto olisi naapureille tärkeä. Alueelle ollaan sijoittamassa jäteasfaltin murskauslaitosta. Murskaustoimintaa ei voida aloittaa koska hakemuksessa ei ole esitetty melumallinnuksia eikä melun estämiseksi ole esitetty toimenpiteitä. Lisäksi melumallinnukset tulee yhdessä Ruduksen murskaamoiden toimiessa alueella. Ruduksen ympäristöluvassa ei ole mainittu asfalttiasemaa, joten heidän lupaansa ei voida käyttää Peabin toiminnassa. Hakemuksessa ei myöskään ole esitetty tietoja hajulähteistä ja päästöistä ilmaan, eikä kartassa ole esitetty lähimpiä asuinrakennuksia. Hajun leviämisen estämisestä ei myöskään ole mitään mainintaa. Yllämainittujen seikkojen takia esitetään, että suunnittelutarveratkaisu hakemus hylätään.

Huomautus E

Väganvändningsrätten gäller för jord och skogsbruk, inte för asfalt, betong, stenkross eller andra på området lagrade ämnen! Om ej AKTIER i Stenkulla vägen införskaffats ??? Beträffande asfaltstation, bor vi så nära att skarpa lukter lätt kommer med vinden om ej den rök som avlätas är tillräckligt renad? Även ljud och ljusföroreningar bör undvikas!

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Sisältö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lausunto suunnittelutarveratkaisusta, 753-416-1-45, Keukuontie 196, Sipoo. Sipoon kunta on pyytänyt ELY-keskukselta lausuntoa suunnittelutarveratkaisusta kiinteän asfalttiaseman sijoittamiselle kiinteistölle 753-416-1-45. Asfalttiasemalla valmistetaan uutta asfalttia ja jäteasfaltista kierrätyksen kautta valmistettavaa kierrätysasfalttia. Suunniteltu tuotantokapasiteetti on arviolta 300 000- 400 000t/a. Kierrätysasfaltin käyttö on arviolta 200 000 t/a. Asfalttitoimituksia on tarkoitus tarjota ympärivuotisesti.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, jossa alue on osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueeksi (TP). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Lisäksi, "Alueen suunnittelussa on otettava huomioon toiminnan aiheuttaman liikenteen järjestäminen siten, ettei läheisten asuinalueiden katuverkkoa tarpeettomasti kuormiteta. Asemakaavassa on annettava tarpeelliset määräykset rakentamisesta ja toimintojen sijoittamisesta siten, ettei alueella harjoitettava toiminta aiheuta 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolelle."

Alueelle on vireillä Bastukärr II työpaikka-alueen asemakaava, joka on ollut nähtävillä luonnoksena vuonna 2012. Hanke eroaa jonkin verran

asemakaavaluonnoksesta. Asemapiirroksen mukaan osa toiminnoista sijoittuisi osittain luonnoksessa osoitetulle suojaviheralueelle ja liikennetarvike on järjestetty kokonaan eri tavalla. Hakemuksessa ei ole esitetty hankkeen suhdetta muuhun mahdolliseen maankäyttöön ja miten hanke voi vaikuttaa jo asemakaavoitetun alueen toimintoihin. Mm. edellä mainituista syistä johtuen ELY-keskus katsoo, että hakemukseen myöntymisen aiheuttaisi haittaa asemakaavoitukselle.

Hakemuksessa ei ole myöskään arvioitu riittävällä tasolla hankkeen vaikutuksia, kuten esimerkiksi melu- ja pölyhaittoja. Kun otetaan huomioon yleiskaavan määräys, vireillä oleva asemakaava sekä hankkeen luonne suhteutettuna alueen muuhun maankäyttöön, ELY-keskus katsoo, että esitetty rakentaminen tulee suunnitella asemakaavalla eikä sitä voida ratkaista yksittäisellä suunnittelutarveratkaisulla. Yksittäisen luvan tasolla ei voida varmistua maankäyttö ja rakennuslain 137§:n edellytysten täyttymisestä.

Liikenne

Hankkeen suunnittelussa tulee arvioida toiminnan vaikutukset selvityksiin perustuen sekä esittää tarkemmin toiminnasta johtuva liikennemäärä ja -tyyppi sekä miten se ajoittuu eri vuorokauden ja eri vuodenaikojen suhteen. Liikennemäärää tulee peilata asemakaavaa varten laadittuun selvitykseen. Asemakaavan liikenneselvityksessä on tehty vain hyvin karkea arvio liikennemääristä perustuen alueen siinä vaiheessa vielä avoinna olevaan toimintaan.

Alueelta tulevaa liikennettä voidaan rajoittaa Keravantielle valoilla, jolloin pääsuunnan liikenne tulisi olemaan jatkossakin sujuvaa. Ei ole kunnan eikä toimijan etu, jos Keukuontien liikenne puuroutuu niin, että se hankaloittaa merkittävästi alueen toimijoita. Selvityksessä yhtenä ratkaisuna ruuhkautumisen estämiseksi on esitetty Keukuontien jatkamista Jokivarrentielle. Alueen liikenteenratkaisun suunnittelu on syytä tehdä jo tässä vaiheessa asemakaavaan perustuen.

Luonnonsuojelu

Alueelle on myönnetty useana vuonna lupa kirjoverkkoperhosen toukkapussien siirtämiseen ja tämänhetkinen lupa on voimassa 31.12.2024 saakka. Toukkapesiä on raporttien mukaan siirretty uuteen korvaavaan elinympäristöön useamman vuoden ajan. Seurannoissa on todettu, että osa siirretyistä pesistä on selvinnyt talven yli ja toukat ovat levittäytyneet keväällä siirtoalueelle. Siirtoalueelta on löytynyt myös luontaisia toukkapesiä. Tulosten perusteella siirtoalue on todettu kirjoverkkoperhoselle soveltuvaksi elinympäristöksi. Alkuperäinen esiintymisalue on myös edelleen luonnonsuojelulain tarkoittama lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota heikentämis- ja hävittämiskielto koskee. Suunniteltu asfalttiasema ei sijoitu lisääntymis- ja levähdyspaikan alueelle, eikä sen toteuttaminen siis ole tämän kannalta ongelmallista.

Seurantojen tarkoituksena on ollut selvittää lisääntymis- ja levähdyspaikan alueella olevan kirjoverkkoperhoskannan kehitystä, ja koska niiden perusteella kanta on edelleen olemassa, on seuranta ja mahdollisia siirtoja hyvä jatkaa myös tulevaisuudessa. Seuranta antaa tietoa siitä, milloin alue ei ole enää kirjoverkkoperhoselle sopiva ja milloin se voidaan ottaa muuhun käyttöön.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Ympäristövalvonta
10.05.2024

Tämä lausunto korvaa 5.12.2023 annetun ympäristövalvonnan lausunnon. Sipoon ympäristövalvonta on merkinnyt Peab Industri Oy:n asfalttiaseman rekisteröinti-ilmoituksen ympäristösuojelun tietojärjestelmään 3.4.2023. Toiminnanharjoittaja ei kuitenkaan ole esittänyt luotettavin haju-, melu- ja pölymallinuksin, ettei asfalttijätteen murskauksesta, öisin suoritettavasta toiminnasta tai lisääntyvästä raskaasta liikenteestä aiheudu yhdessä alueella jo toimivan Rudus Oy:n kiven louhinta- ja murskaustoiminnan kanssa kohtuutonta räsytystä lähiasukkaille tai Keravan virkistyskäytössä olevalle alueelle. Näin ollen ympäristövalvonta ei puolla Peab Oy:n suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamishakemusta.

Ympäristövalvonnan kielteinen näkemys perustuu Vaasan hallinto-oikeuden 9.5.2022 lainvoimaiseen päätökseen No22/0023/01, jossa se katsoi tarpeelliseksi rajoittaa Rudus Oy:lle myönnettyä yhteislupaa ESAVI/8548/2017 naapureille aiheutetun kohtuuttoman räsytystä välttämiseksi. VHaO kielsi muualta kuljetetun kiven sekä tiili- ja betonijätteen tuonnin alueelle. Tiili- ja betonijätteen murskaus ei myöskään ole sallittua. Lisäksi se kiristi alueella suoritettavan murskauksen ja poraamisen osalta toiminta-aikaa aamu ja ilta tunteina. Viimeksi mainittu on ristiriidassa Peab Industry Oy:n suunniteltuun asfalttiasematoimintaan, jonka toiminta-ajat on esitetty olevan myös yöaikaan.

Peab Industri Oy:n hakemuksen mukaan asfalttijätettä (kierrätysasfalttia) on tarkoitus käyttää arvioilta 200 000 t/a. Tämä on painoltaan tuplasti enemmän kuin Rudus Oy:n yhteislupahakemuksessa esitetty tiili- ja betonijätteen määrä 100 000 t/a, joka siis kiellettiin. VHaO päätöksen mukaan 100 000 t/a betoni- ja tiilijätteen kuljettaminen toimintapaikalle ja -paikalta lisäisi nimenomaan erityisesti liikenteen aiheuttamia melu- ja pölyhaittoja aiheuttaen ympäristönsuojelulain 49 §:ssä tarkoitettua kohtuutonta räsytystä lähimmälle asutukselle. Asfalttiaseman kierrätettävä 200 000 t/a asfaltin tuonti alueelle on edellä mainittuun perustuen mahdotonta. Ympäristövalvonta on lausuttaessa huomionnut VHaO päätöksen No22/0023/01 tavoin ympäristönsuojelulain 20 §:ssä tarkoitettu varovaisuusperiaate.

Naapuruussuhteista annetun lain 17 §:n 1 mom.:ssa on mahdollisena immissiohaittana mainittu myös haju. Asfalttiaseman sijoittaminen alueelle lisäisi asutukselle aiheutuvan räsytystä kohtuuttomuutta, kun muiden edellä lausunnossa mainittujen immissiohaittojen lisäksi huomioidaan haju.

Muun ohella on lisäksi epäselvää, miten toiminta vaikuttaa hulevesiin ja Keuksuon suoalueen vesitasapainon säilymiseen. Keuksuo on tunnistettu paikallisesti arvokkaaksi elinympäristöksi ja hakemuksessa esitetty toiminta sijoittuu alueelle, joka on tärkeä osa suon valuma-alueetta.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten
24.10.2023

Kiinteistö ei sijaitse Sipoon Veden toiminta-alueella, eli Sipoon Veden osalta liittymisvelvollisuutta ei ole. Kiinteistö voi liittyä Sipoon Veden vesijohtoon ja viemäriin, jotka sijaitsevat noin 160 metrin päässä kiinteistön rajasta. Liittyjä hankkii itse jätevesipumppaamon ja vastaa sen hankinta-, asennus, käyttö-, huolto- ja uusimiskustannuksista sekä vastaa itse

pumppaamon huolto- ja ylläpitotoimenpiteistä. Mikäli tonttijohto kulkee naapurikiinteistöjen kautta päästäkseen runkolinjalle, on toimitettava naapurin kirjallinen suostumus rakennusluvan liitteeksi putkien asentamiseksi ja sijoittamiseksi.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Kaavoitus

11.12.2023

Toiminta on alueelle laaditun kaavaluonnoksen v. 2012 BA2 Bastukärr II:n T-korttelialueenmukaista. Kaavatyö pysähtyi direktiivilaji kirjoverkkoperhosen löytymiseen alueelta YVA-prosessin aikana. Perhosen toukkapesiä on siirretty yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa ja alueen kaavoitus on uudelleen käynnistymässä, kunhan luonnonsuojeluasiat on mahdollista ratkaista.

Määräaikainen lupa asfalttiasemalle ei haittaa alueen kaavoitusta eikä toteutusta, kunhan toimija tiedostaa, että uuden työpaikka-alueen toteutuminen edellyttää laajaa louhintaa. Tällöin asfalttiaseman joutuu siirtämään mm. louhintojen tieltä pois, jotta alueen suunniteltu pinnantasaus voidaan toteuttaa. Samoin asfalttiaseman melu, valot ja liikenne eivät saa häiritä alueen asukkaita, vaikka aivan lähellä ei asutakaan. Alueella tehdään myös louhintaa ja suuria maansiirtotöitä maanomistajan toimesta.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaista poikkeamista 171 § ja 42 § yleiskaavassa alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 1 271 k-m²:n asfalttiaseman sijoittaminen sekä 1 278 k-m²:n suuruisen varastorakennuksen, 56,5 k-m²:n suuruisen toimistotilan ja 56,5 k-m²:n suuruisen sosiaalitalan rakentaminen noin 3 hehtaarin suuruiselle vuokra-alueelle kiinteistöstä Fågelbacken 753-416-1-45 ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytyksiä.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa poiketa MRL:n 42 §:stä 1 271 k-m²:n asfalttiaseman sijoittamiseksi sekä 1 278 k-m²:n suuruisen varastorakennuksen, 56,5 k-m²:n suuruisen toimistotilan ja 56,5 k-m²:n suuruisen sosiaalitalan noin 3 hehtaarin suuruiselle vuokra-alueelle kiinteistöstä Fågelbacken 753-416-1-45.

Päätösehdotuksen perustelut

Sipoon yleiskaava 2025

Alueella on Sipoon yleiskaava 2025, joka on tullut voimaan 25.1.2012. Vuokrattu noin 3 hehtaarin maa-alue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueelle (TP). Merkinnällä on osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet sekä niihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet ja liikenneväylät. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen suunnittelussa on otettava

huomioon toiminnan aiheuttaman liikenteen järjestäminen siten, ettei läheisten asuinalueiden katuverkkoa tarpeettomasti kuormiteta. Asemakaavassa on annettava tarpeelliset määräykset rakentamisesta ja toimintojen sijoittamisesta siten, ettei alueella harjoitettava toiminta aiheuta 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa myös välittömästi varastointitoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja terminaalitylöitä. Alueen tasaaminen maa-aineksenotolla loppukäytön vaatimuksia vastaavaksi on sallittua.

Sipoon yleiskaava 2025:ssa on osoitettu tieliikenteen yhteystarve. Tieliikenteen yhteystarve ei jatku yleiskaavakartalla Jokivarrentielle asti. Kyseinen tieyhteys on tarkoituksena selvittää koko kuntaa kattavan yleiskaavan 2050 uudistamisen yhteydessä.

Sipoon yleiskaava 2050

Koko kunnan kattavan yleiskaavan uudistaminen on käynnistetty 15.12.2022. Yleiskaavaan liittyvä materiaali on julkaistu kunnan kotisivuilla <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/yleiskaavoitus-yleiskaavakartta-yleiskaavakartat-kaava-kartalla/vireilla-olevat-yleiskaavat/g28-sipoon-yleiskaava-2050/>

BA 2 Bastukärr II työpaikka-alue

Alueella on vireillä Bastukärr II työpaikka-alueen asemakaavan laadinta. Kaavatyö kuulutettiin vireille 15.12.2011. Noin kolmen hehtaarin vuokra-alue sijoittuu osittain teollisuus- ja varastorakennusten 710 korttelialueelle (T-4) sekä suojaviheralueelle (EV-1).

Asemakaavaluonnoksen kaavamerkinnot:

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-4). Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin enintään 20 %. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle.
- Suojaviheralue (EV-1). Maisemointitoimenpiteet ovat sallittuja alueella.

Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä liiteaineisto on kunnan kotisivuilla <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/vireilla-olevat-asekaavat/ba-2-bastukarr-ii-tyopaikka-alue/>

Rakennushanke ja toiminta

Peab Industri Oy on vuokrannut noin 3 hehtaarin suuruisen alueen Rudus Oy:ltä. Peab Industri Oy:n tarkoituksena on sijoittaa vuokratulle alueelle 1 271 k-m²:n kiinteä asfalttiasema sekä rakentaa 1 278 k-m²:n suuruinen varastorakennus, 56,5 k-m²:n suuruinen toimistotila ja 56,5 k-m²:n suuruinen sosiaalitala. Asfalttiasema koostuu kiinteästä asemalaitteistosta ja siihen kuuluvista rakennelmista sekä siirrettävästä kierrätysasfaltin murskaamosta. Asfalttiaseman piippu olisi 50 metriä korkea. Peab Industri Oy:n hankkeen kuvauksen perusteella tuotantokapasiteetti on arviolta 300 000- 400 000 t/a. Kierrätysasfaltin käyttö on arviolta 200 000 t/a. Asfalttitoimituksia on tarkoitus tarjota ympärivuotisesti. Hakijan mukaan päätuotantokausi on kesällä huhti-marraskuu. Asfaltin valmistusaika keskittyy kevääseen, kesään ja syksyyn ja asfalttia valmistetaan keskimäärin 9 h vuorokaudessa klo 5-14. Kierrätysasfalttia jalostetaan samaten pääosin keväästä syksyyn klo 7-22 (15 h). Sähköpostiviestissä 24.11.2023 Peab Industri Oy:n konsultti on arvioinut, että kesäaikana huhti-marraskuussa liikennemäärä olisi noin 60 rekkaa/päivässä eli laskennallisesti noin 6

rekkaa tunnissa. Talviaikana joului-maaliskuussa liikennemäärä olisi noin 5 rekkaa/päivä, kun kierrätysasfalttia tuodaan.

Selvitykset

Peab Industri Oy on toimittanut hankkeen vaikutuksista ilmanlaatuselvityksen, hajumallinnuksen sekä ympäristömeluselvityksen. Kyseiset selvitykset ovat kokonaisuutena asian erillisenä liitteenä.

Hajumallinnus

Enwin Oy on selvityksessään mallintanut uuden asfalttiaseman arvioidut hajupäästöt ympäristöön AERMOD-leviämismallinnusohjelman avulla, selvityksessä todetaan mm. Mallinnus tehtiin laajalla käyntiaikaskaalalla, jotta mahdollisimman monenlaiset meteorologiset olosuhteet tulevat huomioiduksi työssä. Käyntiajat olivat ympäristölupahakemuksen mukaiset, 1.5.-30.9. ma-pe ympäri vuorokauden ja 1.10.-30.4. ma-pe klo. 05-22. Todelliset käyttötunnit tulevat vaihtelevaan edellä mainittujen käyntiaikojen rajoissa päivittäin riippuen asfaltin menekistä. Uuden asfalttiaseman suunniteltu piipun pituus (50 m) on korkeampi kuin tällä hetkellä käytössä olevien Peab Industry Oy:n asfalttiasemilla. Savukaasun laimeneminen on tehokkaampaa korkeammilla piipun pituuksilla. Piipun pituuden ollessa 50 m ympäristön 98.prosenttipitopitoisuus alittaa ympäristössä tason 2 OUE/m³. Lähimmillä asuinkiinteistöillä hajun voimakkuustaso jää matalaksi (korkein tuntipitoisuus 1.3-1.8 OUE/m³ ja 98P-pitoisuudet 0.2-0.4 OUE/m³). Myös laskennalliset, suuntaa antavat hajutuntifrekvenssit ovat asuintalojen kohdalla alhaiset eikä merkittävää viihtyvyyshaittaa hajufrekvenssien mukaan esiinny. Tuulen suunnan mukaisesti korkeammat laimean hajun hajufrekvenssit sijoittuvat asfalttiasemasta koilliseen, lähimmän varastorakennuksen alueella. Suuntaa antava selvän hajun (yli 3 OUE/m³) esiintyvyyssprosentti varastorakennuksen alueella olisi matala (0.05 % ajasta). Mallinnuksessa on käytetty lähtötietona olemassa olevilta asfalttiasemilta mitattua hajupäästötietoa.

Hajun mittaus perustuu olfaktometrisessä analyysissä hajupanelistien hajuaistiin ja analyysissä kaasusta tehtäviin laimennoksiin. Mallinnuksessa lähtötietona on käytetty useiden asfalttiasemien hajupäästöjen mittausten keskiarvoa. Hajumääritykset on tehty akkreditoidussa hajupaneelissa. Mallinnuksen kokonaisuvarmuuteen vaikuttaa eniten hajupäästöjen vaihteluiden epävarmuus. Muita mallinnukseen vaikuttavia tekijöitä ovat mm. maaston muoto ja kasvillisuus sekä lähirakennukset ja meteorologinen aineisto. Mallinnuksessa on huomioitu kolmen vuoden meteorologinen aineisto ja mallinnukset on tehty aseman maksimaalisella käyttötuntimäärällä, mikä on huomattavasti suurempi käyttötuntimäärä kuin laitoksen todennäköinen asfaltin menekkiin perustuva normaali toiminta-aika vuorokaudessa. Näin saadaan ns. worst case tilanteet esiin mallissa. Maaston muoto on huomioitu Maanmittauslaitoksen 2 metrin korkeusmallin mukaisesti ja piipun lähirakennukset on huomioitu mallissa asfalttiaseman layout-kuvan mukaisesti. Hajun leviämismallinnuksessa päästötietojen epävarmuus on suurempi kuin esimerkiksi jatkuvatoimisesti online-mittauksilla määritettävien epäpuhtauskomponenttien päästöjen epävarmuus. Hajun määrä ja intensiteetti riippuu aina voimakkaasti sen hetkisestä tuotantotilanteesta, materiaaleista ja kierrätysasfalttilaadusta. Hajupäästössä voi esiintyä vaihtelua. Standardin mukaisessa olfaktometrisessä hajumäärityksessä

määritetään hajuyksiköiden määrä näytteessä laimentamalla näytettä. Siinä ei kuitenkaan pohdita esim. hajun häiritsevyyttä (hedoninen asteikko), millä kuitenkin on vaikutusta hajun häiritsevyyden subjektiiviseen kokemiseen. Hajupaneelissa on neljä jäsentä. Suomessa ei ole raja-arvoja päästöjen hajupitoisuudelle, vaan viihtyvyyshaitan ja hajuvaikutusten arviointia tehdään tapauskohtaisesti mm. hajuhavaintojen ja -valitusten perusteella ja mallintamalla hajun leviämistä.

Ympäristömeluselvitys

Promethor Oy on laatinut ympäristömeluselvityksen selvityksessä todetaan mm. Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA 2023 MR1 käyttäen yhteispohjoismaista teollisuusmelu- ja tieliikennemelumallia [2, 3]. Laskentaohjelmassa maastomalli muodostetaan kolmiulotteisesti kartta- ja korkeuspisteaineistojen avulla. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. rakennukset ja muut melun leviämiseen vaikuttavat rakenteet.

Melumallinnuksessa lähtötietona käytetään äänilähteiden äänitehotasoja taajuusvälillä 63-8000 Hz sekä

tietoja toimintaan liittyvästä liikenteestä. Lähtötietojen perusteella määritetään äänilähteiden ns. lähtömelutasot. Lähtötason perusteella määritetään äänilähteen aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan

mm. geometrinen leviäminen, estevaimennus ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Puuston melua vähentävää vaikutusta ei ole huomioitu. Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa myötätuoliolosuhteessa.

Laskentatuloksen epävarmuus on sitä suurempi, mitä kauempana tarkastelupiste sijaitsee.

Laskentatulosten perusteella Peab Industri Oy:n asfalttiaseman ja kierrätysasfaltin jalostustoiminnan

aiheuttama ympäristömelu ei ylitä melulle herkillä kohteilla asetuksen 846/2012 raja-arvoja. Toiminnasta

aiheutuvat päivä- ja yöajan keskiäänitasot jäävät kaikilla melulle herkillä kohteilla alle 40 dB(A):n. Ympäristöön aiheutuvan melutason kannalta ei ole oleellista merkitystä kummassa vaihtoehdoisessa paikassa

kierrätysasfalttia jalostetaan. Peab Industri Oy:n ja Rudus Oy:n toimintojen yhteismelu on suurimmillaan 55 dB(A) yhdellä kiinteistöllä Rudus Oy:n toiminta-alueen itäpuolella. Muissa häiriintyvissä kohteissa melutaso on pääsääntöisesti korkeintaan 50 dB(A) tai sitä pienempi. Rudus Oy:llä ei ole yöaikaista toimintaa, joten toiminnoilla ei ole yhteisvaikutusta yöaikana aiheutuvaan melutasoon. Rudus Oy haki ympäristölupaa betoni- ja tiilijätteen murskaustoiminnalle alueelle, jolle Peab Industri Oy nyt hakee lupaa. Vaasan hallinto-oikeus perusteli Etelä-Suomen aluehallintoviraston myöntämän luvan kumoamista muun muassa toiminnan aiheuttamilla melu- ja pölypäästöillä. Melupäästötietoihin perustuen voidaan arvioida, että asfalttimassan valmistamisesta tai asfaltin jalostamisesta aiheutuu melua toiminta-alueen ympäristöön hieman vähemmän kuin betonin murskaamisesta. Näin ollen mahdollinen yhteisvaikutus kiviainestoiminnan kanssa on pienempi ja toisaalta pelkästä asfalttiaseman toiminnasta aiheutuva melukuormitus on suurien etäisyyksien takia vähäinen.

Hiukkaspitoisuuden leviämismallinnus

Promethor Oy on laatinut hiukkaspitoisuuden leviämismallinnuksen

selvityksessä todetaan mm. Asfalttiaseman toimintaa säätelevässä valtioneuvoston asetuksessa 846/2012 asfalttiasemin ympäristönsuojelusta ei ole annettu toiminnalle ilmanlaadun raja-arvoja. Sen vuoksi laskentatuloksia verrataan valtioneuvoston asetuksessa 79/2017 ilmanlaadusta annettuihin raja-arvoihin, jotka on annettu sekä terveyshaittojen että ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseksi. Kyseiset raja-arvot on myös annettu kiviainestoimintaa koskevassa asetuksessa (VNa 800/2010) toiminnan raja-arvoiksi.

Hengitettävien hiukkasten pitoisuuden vuosikeskiarvon raja-arvo on 40 µg/m³. Laskentatulosten perusteella Peab Industri Oy:n asfalttiaseman aiheuttama hengitettävien hiukkasten pitoisuus lähimmillä asuin- ja ulkoilualueilla on pieni. Vuosikeskiarvo on tarkastelupisteissä alle 1 µg/m³. Hengitettävien hiukkasten pitoisuudelle on annettu raja-arvo myös vuorokausipitoisuutena. Raja-arvopitoisuus on 50 µg/m³ ja pitoisuus saa ylittyä vuodessa 35 vuorokautena. Laskentatuloksen perusteella vuoden 36. suurin vuorokausiarvo on korkeintaan 1 µg/m³. Asfalttiaseman toiminnasta aiheutuva pienhiukkaspitoisuus tarkastelupisteille on alle 1 µg/m³. Pitoisuuden osuus raja-arvopitoisuudesta 25 µg/m³ on pienempi kuin neljä prosenttia. Laskentatulosten perusteella Peab Industri Oy:n asfalttiaseman toiminnan ja Rudus Oy:n kiviainestuotannon yhdessä aiheuttama hengitettävien hiukkasten pitoisuus lähimmillä asuin- ja ulkoilualueilla on suurempi kuin pelkästään asfalttiaseman toiminnan aiheuttama pitoisuus. Vuosikeskiarvo on suurimmillaan noin 20 µg/m³. Pitoisuus on noin puolet raja-arvosta. Vuoden 36. suurin vuorokausipitoisuus on suurimmillaan 60 µg/m³ yhdellä tarkastelupisteellä, mikä ylittää raja-arvon. Toimintojen yhdessä aiheuttama pienhiukkaspitoisuuden vuosikeskiarvo on noin 10 µg/m³. Pitoisuus on hieman alle puolet raja-arvosta 25 µg/m³. Laskentatulosten perusteella voidaan todeta, että asfalttiaseman toiminnasta ei aiheudu merkittävää pölyämistä (hengitettävien hiukkasten tai pienhiukkasten pitoisuutta) ympäristöön. Mikäli hiukkaspitoisuuden tarkastelussa huomioidaan myös asfalttiaseman läheisyydessä oleva kiviainestoiminta, ovat pitoisuudet suurempia. Hengittävien hiukkasten pidemmän ajan pitoisuus on selvästi alle raja-arvon, mutta vuorokausipitoisuus saattaa lähimmällä asuinrakennuksella ylittää raja-arvon. Tietojemme mukaan kyseinen rakennus ei ole kuitenkaan enää asuinkäytössä.

Tulosten tarkastelussa tulee lisäksi huomioida, että laskentatulokset vastaavat tilannetta, jossa toimintaa on ympäri vuoden kaikkina arkipäivinä. Todellisuudessa saamiemme tietojen mukaan toimintaa on vuodessa arviolta noin puolet ajasta. Lisäksi mallinnuksessa Rudus Oy:lle on huomioitu kaksi murskauslaitosta toiminnasta saatujen lähtötietojen mukaan. Laskentaohjelma ei myöskään huomioi sadetta, mikä todellisuudessa vähentää pölyämistä. Sen vuoksi on todennäköistä, että alueen toimijoiden yhdessä aiheuttama hengitettävien hiukkasten pitoisuus lähimmillä asuinrakennuksilla ja ulkoilualueilla on laskentatuloksia pienempi, eikä vuorokausipitoisuuskään ylitä raja-arvoa millään tarkastelupisteellä. Tällöin toiminnoista yhdessäkin aiheutuva hiukkaspitoisuus alittaa kokonaisuudessaan raja-arvot kaikilla tarkastelupisteillä. Rudus Oy haki ympäristölupaa betoni- ja tiilijätteen murskaustoiminnalle alueella, jolle Peab Industri Oy nyt hakee lupaa. Vaasan hallinto-oikeus perusteli Etelä-Suomen aluehallintoviraston myöntämän luvan kumoamista muun muassa toiminnan aiheuttamilla melu- ja pölypäästöillä. Asfalttimassan

valmistamisesta ja asfaltin jalostamisesta murskaamalla arvioidaan aiheutuvan vähemmän pölypäästöjä kuin betonin murskaamisesta. Näin ollen mahdollinen yhteisvaikutus kiviainestoiminnan kanssa on pienempi ja toisaalta pelkästä asfalttiaseman toiminnasta aiheutuva pölykuormitus on suurien etäisyyksien takia vähäinen.

Rakennuspaikan sijainti yhdyskuntarakenteessa

Asfalttiasema ja siihen liittyvä varastohalli, sosiaalitala sekä toimistotila sijoittuvat Bastukärrin teollisuus- ja työpaikka-alueen laajennusalueelle, jolla on vireillä asemakaavan laatiminen. Pohjoispuolella on voimassa oleva asemakaava ja sen osalta rakentaminen on jo lähtenyt toteutumaan. Kyse on rakentamisesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Alueelle ei ole aiemmin myönnetty rakentamista suunnittelutarveratkaisun keinoin. Asemapiirroksessa kulku asfalttiasemalle on merkitty Keukuontien katualueen jälkeen tieyhteydellä lännen suuntaan. Alueen maanpinta on tasattu.

Hakijan vastine

Aluksi Peab toteaa, että se hakee vuosittain useita eri lakien mukaisia lupia asfaltin valmistustoiminnalle, ml. maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset luvat. Peabin hakemusasioissa harvoin, jos koskaan, annetaan viranomaisen toimesta yhtä käsittämätöntä ja virheellistä päätösesitystä, kun nyt on kyseessä. Vaikka kunnallisessa päätöksenteossa viranomaiselta saattaakin joskus hämärtyä toimivaltuuksien ja päätösvallan rajat, hakijoiden oikeusturva edellyttää sitä, että hakemusten käsittely edes jollain tavalla liittyy kyseisen hankkeen vaikutukset lupaharkinnan juridiseen kehykseen eli sovellettaviin säännöksiin. Tässä tapauksessa näin ei ole.

Peab on nykyisen toimintatapansa mukaisesti teettänyt kattavat hajumelu- ja hiukkaspäästöjä koskevat selvitykset kyseisten alojen asiantuntijoilla. Edellä on numeroitu ja lihavoitu päätöksen perusteluista ne osat, joissa selvitysten tuloksia on referoitu. Kuten selvityksistä ja myös päätösesityksen perusteluista käy ilmi, kaikki hankkeen vaikutukset jäävät olennaisesti alle sovellettavien raja-arvojen ja suositusten. Aseman etäisyys lähimpiin häiriintyviin kohteisiin on moninkertainen asfalttiasema-asetuksen 846/2012 5 §:n 150 metrin vähimmäisvaatimuksesta. Laitoksen sijainti on kyseiselle toiminnalle erinomainen suhteessa lähimpiin häiriintyviin kohteisiin.

Edellä on lihavoitu ja numeroitu valiokunnan perusteluista ne kohdat, joissa Peabin toimittamien selvitysten perusteella on osoitettu aseman toiminnan vaikutusten vähäisyys lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Näin ollen lausunnoissa esitetty "vastustus" ei perustu näihin selvitettyihin vaikutuksiin. Ympäristövalvonnan Peabin ulkopuolisilla asiantuntijoilla teettämiä selvityksiä vähättelevä ja ne ei-luotettaviksi toteava lausunto on jätettävä tosiasioihin perustumattomana täysin vaille huomiota. Lausunnossa olisi tullut edes jollain tavalla perustella selvitysten ei-luotettavuus. Näin ei ole tehty. Sama pätee ELY-keskuksen lausuntoon. Jos nämä viranomaiset ovat pitäneet Peabin kattavin selvityksin varustettua hakemusta puutteellisena, olisi Peabilta tullut pyytää täydennystä hakemukseen. Peab kuitenkin toteaa, että hakemus on jo nyt sisältänyt poikkeuksellisen paljon kattavia selvityksiä suhteessa normaaliin MRL:n mukaiseen lupakäytäntöön. Peab edellyttää, että sen hakemusta kohdellaan yhdenvertaisesti suhteessa muihin vastaaviin hakemuksiin.

Valiokunnan perustelu louhinnan vaikutuksista tehtyihin selvityksiin, on

täysin perustelematon. Mallinnukset perustuvat tyypillisesti tilanteeseen, jossa toiminnan vaikutukset ovat maksimaaliset, ja mallinnusten arvoja harvoin todellisuudessa saavutetaan, saati ylitetään. Väitteellä ei ole mitään merkitystä asian ratkaisemisen kannalta.

Perusteluiden mukaan asfalttiaseman vaikutuksia luontoon ja alueen vesitasapainoon ei ole erikseen arvioitu eikä niistä ole laadittu tämän hankkeen yhteydessä selvityksiä. Jos tällaisia selvityksiä poikkeuksellisesti olisi tällä louhitulla alueella pitänyt tehdä, olisi niitä tullut pyytää hakijalta. Alueen

muutetun luonnontilan pitäisi tosin olla viran puolesta selvä valiokunnalle muutenkin. Tämäkin perustelu osoittaa asian käsittelyn perustuvan muuhun kuin sovellettavaan lainsäädäntöön. Luonnonarvojen vaarantumisväite valiokunnan perusteluissa on perustelematon, samoin virkistysarvojen vaarantamista koskeva väite. Kyse on voimassa olevien kaavojen mukaan teollisuus- ja varastointitarpeisiin soveltuvasta alueesta mistä toiminnasta asiassa on kyse.

Liikenteen osalta Peab toteaa, että toiminta sijoittuu yhden Suomen suurimmista logistiikkakeskuksista naapuriin ja asfalttiaseman liikenne ohjautuu liittymätiensä jälkeen suoraan yleiseen tieverkkoon. Toiminnan MRL mukaista lupaa ei voida mitenkään tosiasiallisten olosuhteiden perusteella olla myöntämättä hankkeen liikennevaikutusten perusteella.

Kaavallisesta sijoittumisesta ja kaavoitukselle aiheutuvasta haitasta Peab viittaa Sipoon kunnan kaavoituksen asiassa antamaan lausuntoon. Lupaa ei voida evätä kaavoitukselle aiheutuvan haitan perusteella, mikä käy kyllä sekini ilmi päätösehdotuksen kaavoitusta koskevista perusteluista. Johtopäätös kaavahaitasta perusteluissa ei tältäkkään osin perustu hankkeen olosuhteisiin ja alueen kaavoitukseen.

Lopuksi todetaan, että hankkeesta jätetyt muistutukset eivät ole peruste hylätä lupaa. Jos näin olisi, kuka tahansa voisi vastustamalla jotain hanketta, saada vastustavalla mielipiteellään hankkeen estetyksi, mikä tekisi yhdyskunnan kehityksen mahdottomaksi ja vaarantaisi hankkeiden toteuttajan oikeusturvan.

Peab edellyttää, että Sipoon ympäristö- ja rakennusvaliokunta ryhtyy viimeistään tässä vaiheessa noudattamaan lakia sekä menettelyllisesti että aineellisesti nyt puheena olevassa asiassa.

Vastaus vastineelle

Sipoon kunnan viranhaltijoiden sekä Peab Industri Oy:n edustajien kanssa pidettiin 26.3.2024 palaveri. Palaveriin osallistuivat Peab Industri Oy:n edustajat Eero Sorri, Arto Paavilainen, Mari Passoja, Maiju Räsänen sekä etäyhteydellä Taru Lainkari. Lisäksi palaverissa oli Peabin käyttämä konsultti WSP Finland Oy:sta Sigrid Holohan. Sipoon kunnan puolelta palaveriin osallistuivat yhdyskuntajohtaja Albert Andersson, ympäristövalvonnan edustajat Christel Kyttälä ja Janette Baarman, haja-asutusalueen luvat yksiköstä Lotta Peltö-Timperin ja etäyhteydellä rakennusvalvonnasta Ulla-Maija Upola. Palaverissa Sipoon kunnan edustajat pyrkivät tuomaan esille, että asfalttiaseman sijoittaminen kiinteistöstä 753-416-1-45 vuokratulle noin kolmen hehtaarin alueelle on haasteellista monesta eri syystä johtuen. Palaverin aikana näitä syitä avattiin

Peab Industri Oy:n edustajille ja ehdotettiin olisiko mahdollista sijoittaa asfalttiasema jollekin muulle jo asemakaavoitetulle yritysalueelle Sipoossa.

Bastukärr II työpaikka-alueen asemakaavan laadinta on keskeytynyt ja siirtynyt ns. parkkipaikalle. Sipoossa kaikki asemakaava-alueiden ulkopuoliset alueet ovat maankäyttö- ja rakennuslain 16 § mukaista suunnittelutarvealuetta. Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Koska alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, tulee suunnittelutarveratkaisun yhteydessä esittää riittävät selvitykset sekä arvioida hankkeen vaikutuksia monelta eri kannalta.

Ongelmallisinta asiassa on, että nykyinen tieyhteys ja liikennejärjestelyt eivät kestä liikenteen lisäämistä alueella. Bastukärrin teollisuusalueen laajeneminen edellyttää Keuksuontien jatkamista Jokivarrentielle, jolloin liikennettä saadaan ohjattua sekä alueen pohjois- että eteläpuolelta. Nykyinen tieverkosto ja sen liikennejärjestelyt eivät riitä kattamaan alueella lisääntyvää liikennemäärää. Suurin osa asfalttiasemalle kulkevasta liikenteestä ovat raskaita ajoneuvoja.

Palaverin 26.3.2024 yhteydessä Peab Industri Oy:n edustajat toivoivat suunnittelutarveratkaisulle ja poikkeamispäätökselle mahdollisimman nopeaa käsittelyä. Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta kokoontuu kevätkaudella viimeisen kerran 18.6.2024. Vastineen antamiseen annettiin tiukan aikataulun takia 14 päivän sijasta 6 päivää aikaa. Peab Industri Oy:n edustajat eivät pyytäneet lisää aikaa vastineen antamiseen. Hankkeesta saadut lausunnot sekä naapureilta tulleet muistutukset ovat viiveettä kirjattu Lupapisteeseen. Hankkeelle kirjautuneet ovat voineet tutustua saapuneisiin muistutuksiin ja lausuntoihin Lupapisteessä.

Bastukärr II työpaikka-alueen asemakaavan laadinta on kesken. Kyseinen asemakaava on ollut vasta luonnosvaiheena nähtävillä, joten siihen voi tulla muutoksia vielä ehdotusvaiheessa. Bastukärrin teollisuusalueella ei ole aiemmin toteutettu rakentamista suunnittelutarveratkaisulla. Rakentaminen Bastukärrin teollisuusalueella perustuu lainvoimaiseen asemakaavaan ja asemakaavamuutoksiin.

Kiinteän 1 271 k-m²:n asfalttiaseman sijoittaminen sekä 1 278 k-m²:n suuruisen varastorakennuksen, 56,5 k-m²:n toimistotilan sekä 56,5 k-m²:n sosiaalitalan rakentaminen aiheuttaisi MRL 137 § mukaista haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään ole sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden kannalta. Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171 § mukaiset edellytykset eivät täyty.

Hankkeen vaikutukset ja arviointi

Yleiskaavan mukainen työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue (TP) on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueella on vireillä Bastukärr II työpaikka-alueen asemakaavan laadinta. Kyseinen asemakaava on tällä hetkellä parkkipaikalla, asemakaavatyön keskeyttymiselle on monia eri syitä.

Ympäristövaikutusten arvioinnin yhteydessä kaava-alueelta löydettiin kirjoverkkoperhosia. Kirjoverkkoperhosen toukkapesiä on siirretty alueelta uuteen korvaavaan elinympäristöön, lupa on voimassa 31.12.2024 saakka. Rudus Oy on harjoittanut viime vuosien aikana laajojen kallioalueiden louhintaa ja murskausta Bastukärrissä. Louhinnat ovat olleet myös osasyynä asemakaavan viivästykselle. Bastukärrin teollisuusalueen laajentaminen edellyttää uutta tieyhteyttä etelänsuuntaan.

Asfalttiaseman toiminnasta seuraa haitallisia vaikutuksia. Haitallisia vaikutuksia aiheuttavat etenkin raskaanliikenteen merkittävä lisääntyminen alueella sekä toiminnasta aiheutuvat melu-, pöly- ja hajuvaikutukset. Nykyinen tieverkosto ja liikennejärjestelyt eivät riitä kattamaan lisääntyvää liikennettä. Bastukärrin teollisuusalueen laajentuminen edellyttää uutta tieyhteyttä etelänsuuntaan eli Keukuontien jatkamista Jokivarrentielle. Tieyhteyden jatkaminen etelänsuuntaan ja liikenteelliset järjestelyt tulee ratkaista kaavoituksella. Asemakaavan mukainen katualue (Keukuontie) päättyy nykyisen voimassa olevan asemakaava-alueen (BA4 Bastukärr asemakaavamuutos 2) rajalle. Vireillä olevassa (BA 2 Bastukärr II työpaikka-alueen) asemakaavaluonnoksessa katualuetta on jatkettu Jokivarrentielle saakka. Sipoon yleiskaava 2025 kaavakartalla osoitettu tieliikenteen yhteystarve ei jatku nykyisin Jokivarrentielle asti. Tämä on tarkoituksena ratkaista koko kuntaa kattavan yleiskaavan 2050 yhteydessä. Peab Industri Oy on toimittanut hankkeen vaikutuksista ilmanlaatuselvityksen, hajumallinnuksen sekä ympäristömeluselvityksen. Rudus Oy louhii ja murskaa Bastukärrin alueelta kallioainesta. Louhintojen edetessä puusto ja kallioaines poistetaan, tämä voi vaikuttaa selvityksissä mallinnettuihin ja arvioituihin tuloksiin. Asfalttiaseman vaikutuksista luontoon ja alueen vesitasapainoon ei ole erikseen arvioitu eikä niistä ole laadittu tämän hankkeen yhteydessä selvityksiä. Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Sipoon kunnan ympäristövalvonnan antamat lausunnot eivät puolla hanketta. Kuulemisen yhteydessä jätettiin huomautuksia. Edellä mainittuihin perusteluihin viitaten Peab Industri Oy:n jättämää suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupahakemusta kiinteän 1 271 k-m²:n asfalttiaseman sijoittamista sekä 1 278 k-m²:n suuruisen varastorakennuksen, 56,5 k-m²:n suuruisen toimistotilan ja 56,5 k-m²:n suuruisen sosiaalitalan rakentamista noin kolmen hehtaarin vuokra-alueelle kiinteistöstä Fågelbacken 753-416-1-45 ei voida puoltaa.

Hanke:

- 1) aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- 2) ei ole sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.
- 3) on sinänsä sopivaa maisemalliselta kannalta, mutta voi vaikeuttaa erityisten luonnonympäristön arvojen säilyttämistä ja virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §, 171 § edellytykset eivät täyty.

Sovelletut oikeusohjeet - Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 § 171 § 42 §
- Sipoon kunnan hallintosääntö 33 §

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 26.06.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 26.07.2024.

Liitteet Asemapiirros

Tiedoksi Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Huomautuksen tehneet naapurit

Maksu Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Pöytäkirjan pitäjä Sofia Uí Shúilleabháin
Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr
Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä asiakirjaa ei leimata eikä allekirjoiteta.

VALITUSOSOITUS (PÄÄTÖKSEN ASIASISÄLLÖSTÄ)

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään **poikkeamispäätökseen tai suunnittelutarveratkaisuun** saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Oikeus valituksen tekemiseen on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituksessa, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten
asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

OIKAISUVAATIMUSOHJEET (KÄSITTELYMAKSUSTA)

Tämän päätökseen käsittelymaksuun tyytymätön voi tehdä käsittelymaksusta kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen käsittelymaksusta ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Oikaisuvaatimus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2

Sähköpostiosoite: kirjaamo@sipoo.fi

Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00-16.00 perjantai klo 8.00-14.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.