

ITÄHARJUN ALUE, TURKU MASSASUUNNITTELU – PILAANTUNEET MAAT JA JÄTTEET

Kim Brander 11.10.2018

KOHDE

- Kohde sijaitsee Turun kaupungin Itäharjun alueella. Alueen pinta-ala on noin 60 ha.
- Alueella on 62 erillistä tonttia, joista Turun kaupungin omistuksessa 49. Yksityisiä maanomistajia alueella on 13 tontilla.

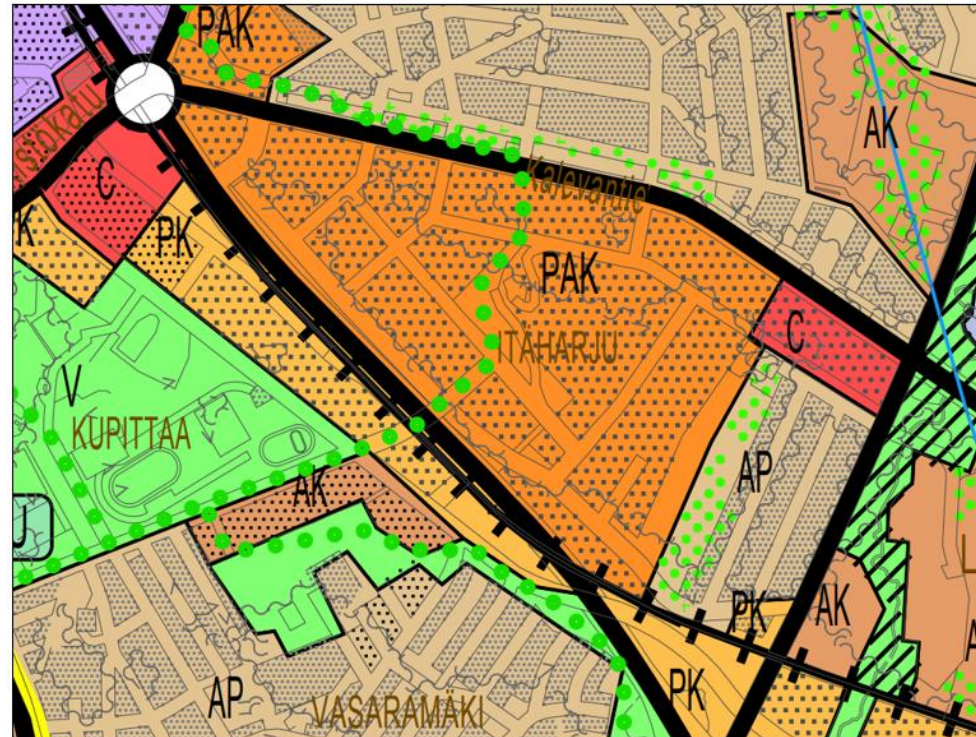


KOHDE

- Laajamittaisempi rakentaminen Itäharjun alueella on käynnistynyt 1940 –luvulla ja nykyisen laajuutensa se on saavuttanut pääosin 1970 –luvulla.
- Alueella on harjoitettu ja harjoitetaan mm. metalliteollisuutta, autojen purku- ja korjaustoimintaa, maalausta, kirjapainotoimintaa, betonteollisuutta, konepajatoimintaa, asfaltin valmistusta, kierrätystä, pesulatoimintaa ja polttonesteiden jakelua. Näiden lisäksi alueella on aikaisemmin ollut myös pistoraiteita.

KOHDE

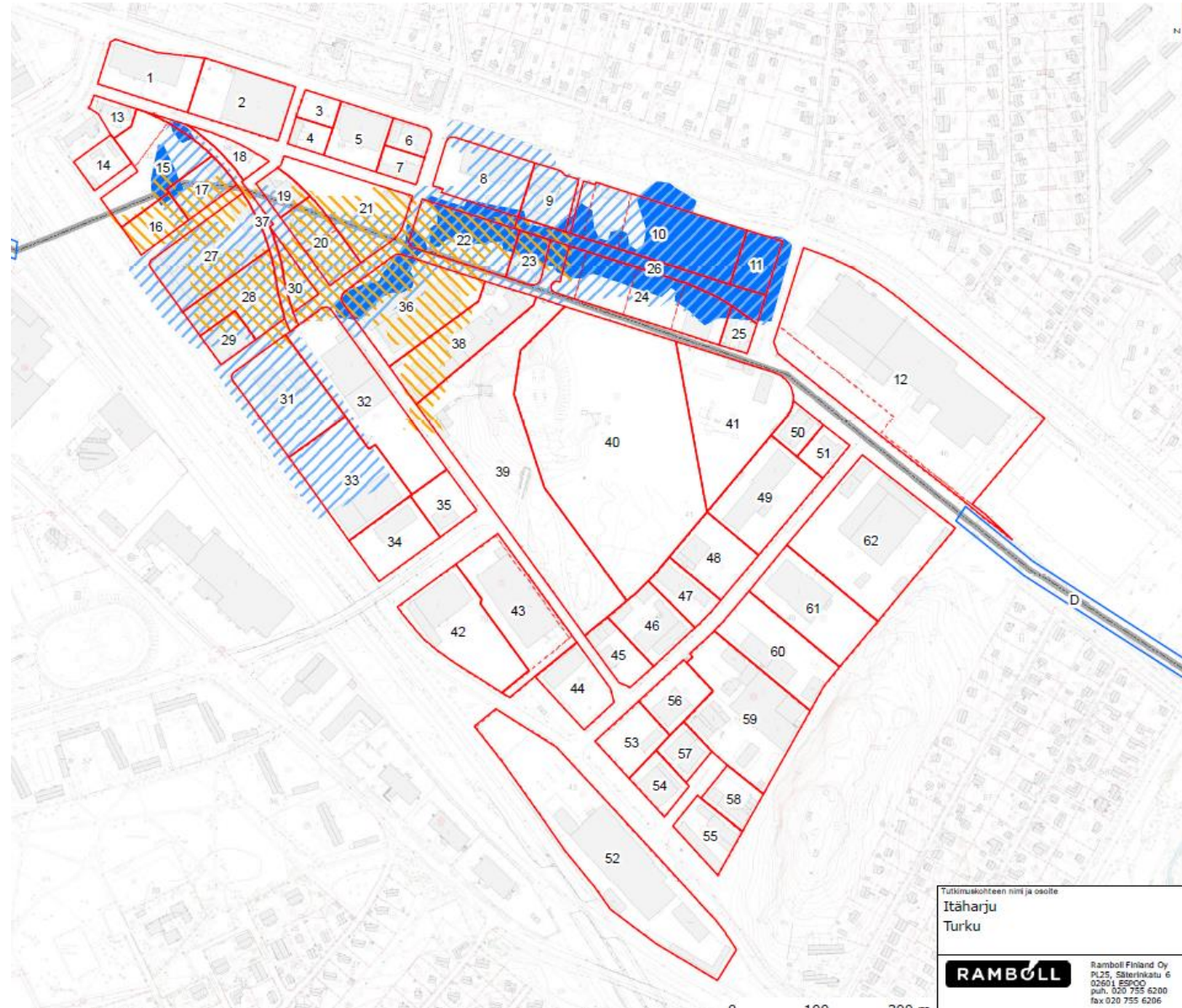
- Kohdealueen pohjoisosista on todennäköisesti otettu 1930–1950-luvuilla savea Kupittaa toimineen savitehtaan käyttöön. Savenottoalueille muodostuneita kuoppia on sittemmin täytetty sekalaisella täyttömateriaalilla rakentamisen laajentuessa.
- Kohdealue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Turun yleiskaavassa 2020 kohdealue on osoitettu työpaikkojen ja asumisen alueeksi.



KOHDE ILMAKUVA 1939



ILMAKUVIIN JA VANHOIHIN KARTTOIHIN PERUSTUVA TULKINTA MAA-AINEKSEN OTTOON LIITTYVISTÄ TÄYTTÖALUEISTA



KOHDE; NYKYTILA



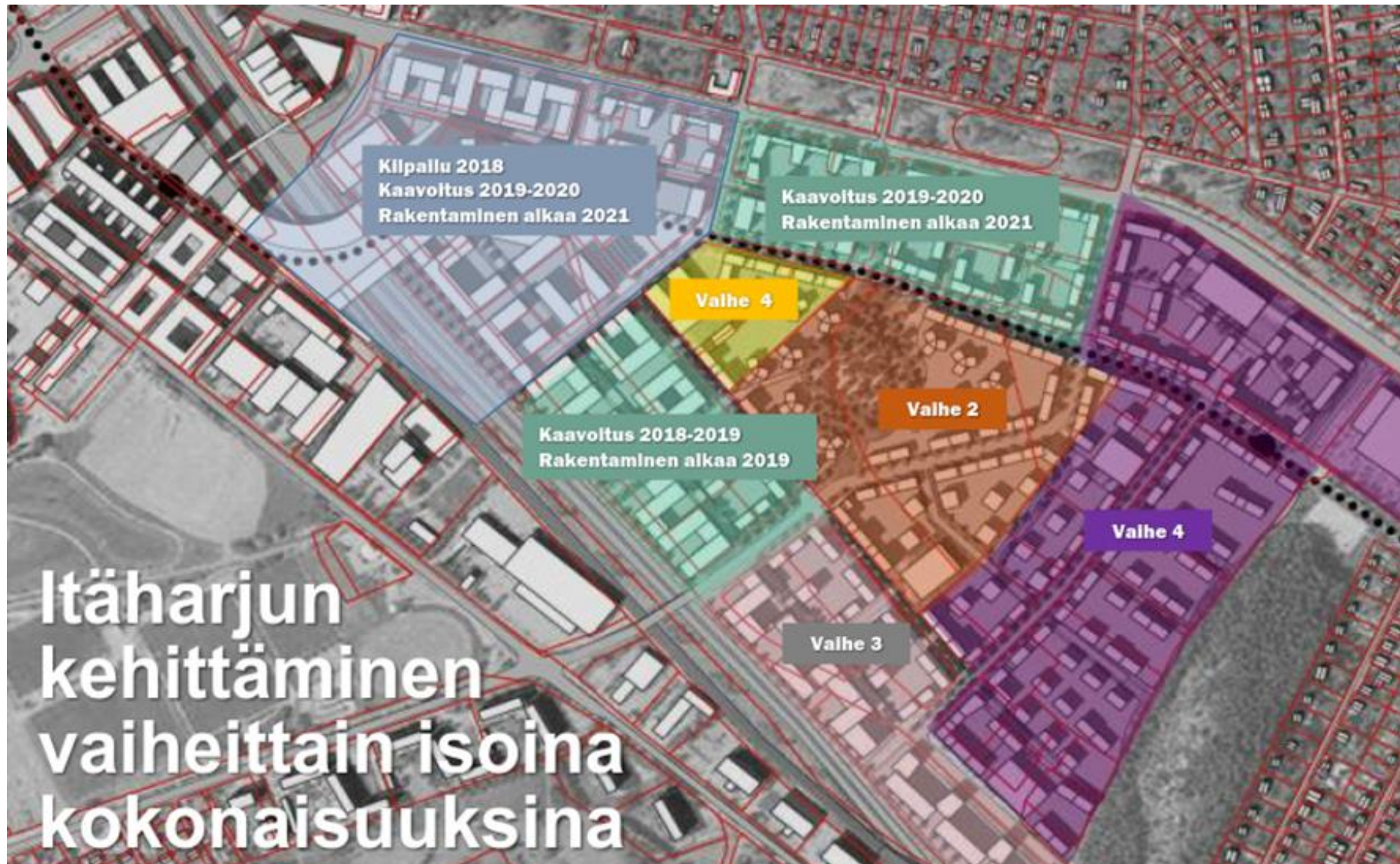
MAAPERÄN HAITTA-AINEET, PILAANTUNEISUUS JA JÄTTEET

- Ramboll laati Turun kaupungin toimeksiannosta Itäharjun alueelle *Riskitoimintojen ja ympäristökustannusten tarkastelun* (2017). Tarkastelu perustui saatavilla oleviin julkisiin ja Turun kaupungin toimittamiin tietoihin sekä Itäharjun alueen nykyisten toiminnanharjoittajien ja/tai kiinteistönomistajien haastatteluihin sekä kohdekäynteihin.
- Tarkastelun perusteella laadittiin ensimmäiset hyvin alustavat arviot alueella olevan haitta-aineita ja/tai jätteitä sisältävän maa-aineksen määrästä.
- Arvioitu määrä:
 - 250 000 – 350 000 m³ktr, eli noin 500 000 – 700 000 t
 - Tarkoittaa esim. noin 25 000 – 35 000 ”nuppi” kuormaa
- Keskihinnalla 60 €/t ko. materiaalin poistamisesta syntyvä kustannus:
 - 30 – 42 M€
- Em. lisäksi syntyy merkittäviä määriä purkumateriaalia, joka osin sisältää haitta-aineita.

VISIO



VAIHEISTUS



TEHTÄVÄ

- Tilaaja; Turun kaupunki.
- Ramboll sai tehtäväksi laatia strategiatason dokumentin, jossa tarkastellaan miten alueen kehittämisessä voitaisiin parhaiten huomioida haitta-aineita sisältävät ja pilaantuneet maat, jätteet sekä syntyvä purkumateriaali.
- Työ tehtiin yhteistyössä Turun kaupungin kanssa.

TEHTÄVÄ – TAVOITTEIDEN ASETTAMINEN

Keskeinen edellytys työn toteutukselle oli tavoitteiden asettaminen

- Yhdessä tilaajan kanssa asetettiin Itäharjun kehittämiseen liittyvät tavoitteet koskien pilaantuneita maita ja jätteitä:

1. Aluetta kehitetään kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Ratkaisuja tehdessä arvioidaan eri vaihtoehtojen ympäristö- ja kustannusvaikutukset. Soveltuvin osin tarkastellaan myös sosiaalisia vaikutuksia

2. Pilaantuneiden alueiden kunnostaminen sekä pilaantuneiden maa-ainesten ja jätteiden käsittely toteutetaan kustannustehokkaasti.

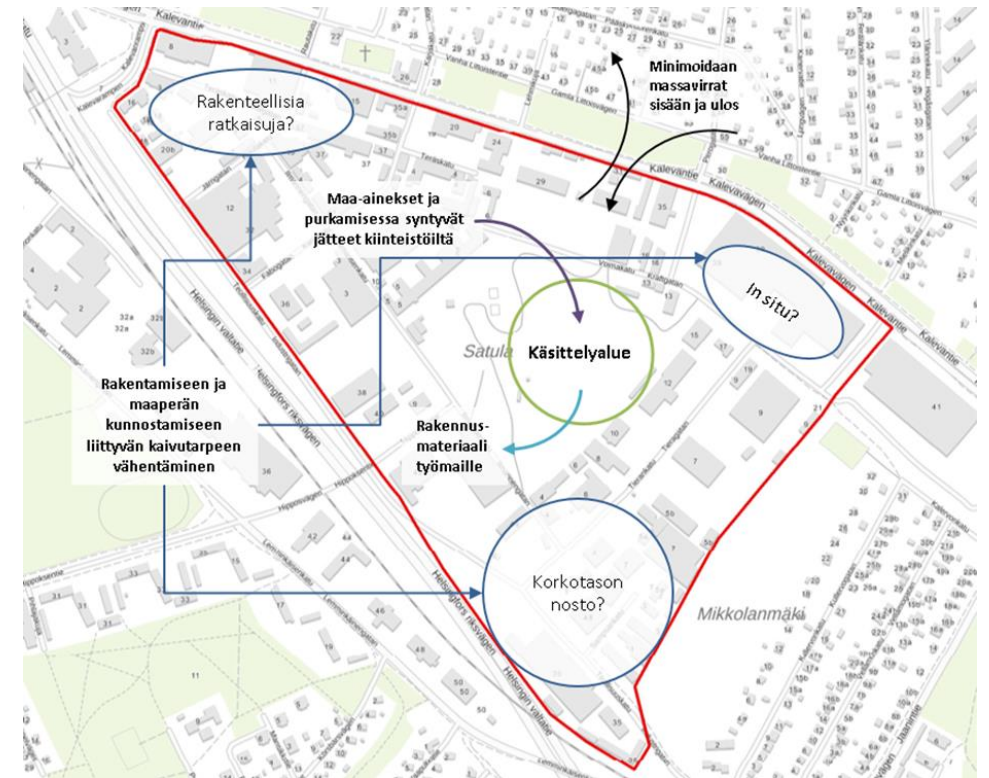
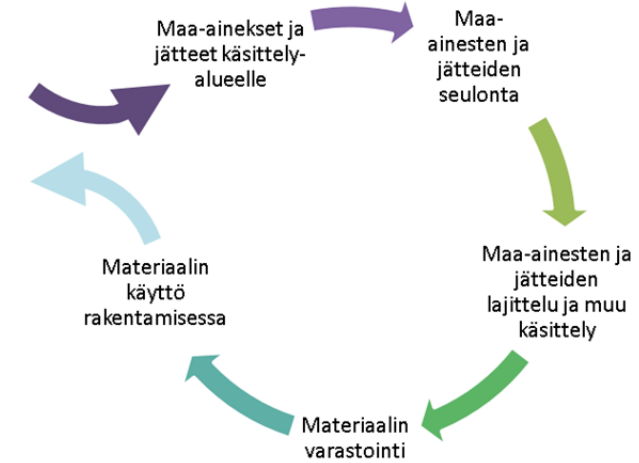
Vaihtoehtojen kustannusvertailua toteutetaan kaavoitusvaiheesta rakentamisvaiheeseen ja valitaan mahdollisuuksien mukaan vähiten kustannuksia alueen kehittämisen elinkaaren aikana tuottava ratkaisu.

TEHTÄVÄ – TAVOITTEIDEN ASETTAMINEN

3. **Pilaantuneiden maa-ainesten ja jätteiden käsittelyssä toimitaan koko alueella yhtenäisten periaatteiden ja toimintamallien mukaisesti.** Näin pyritään varmistamaan, että vaikka alueen kehittyminen, ja näin ollen myös kiinteistöjen luovuttaminen, tapahtuu useiden vuosien aikana, olisivat periaatteet ja toteutustavat yhdenmukaisia eri kiinteistöillä.
4. **Aluetta kehitetään niin, että rakentamisen hiilijalanjälkeä saadaan pienennettyä** mm. hyödyntämällä mahdollisimman paljon kiertotalouden keinoja. Tavoite pienentää rakentamisen hiilijalanjälkeä perustuu Turun kaupungin tavoitteeseen tehdä Turusta hiilineutraali kaupunki vuoteen 2029 mennessä.

TEHTÄVÄ – KEINOT TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISEKSI

- Alueen kehittämisen aikana on voitava soveltaa useita eri menetelmiä tavoitteiden saavuttamiseksi – tälle on luotava edellytykset kaavoituksessa, esisuunnittelussa, rakentamisen suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Keskeisenä elementtinä on alueelle rakentamisen ajaksi perustettava **maa-ainesten ja jätteiden käsittelyalue, ns. kierrätyskeskus**, jolla kiinteistöillä syntyviä maa-aineksia ja jätteitä käsitellään ja jalostetaan uudelleenkäytettäväksi.
- Toinen keskeinen tekijä on **kaivutarpeen vähentäminen**. Tätä pyritään toteuttamaan suunnittelullisesti esim. nostamalla yleistä maanpinnan korkotasoa siellä missä se on mahdollista, suunnittelemalla ja toteuttamalla riskinhallintaa rakennusteknisillä ratkaisuilla sekä kunnostamalla soveltuvia maa-alueita in situ -menetelmin.



TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSIÄ

- Jotta alueen kehittämisessä päästään asetettuihin tavoitteisiin, tulee toimenpiteitä toteuttaa jokaisessa kehitys- ja suunnitteluvaiheessa alueen kaavoituksesta rakentamiseen
 - Tahtotila ja sen ylläpitäminen!
- Itäharjun alueen maaperän ympäristötekhninen tila tunnetaan riittävän hyvin jo ennen kaavoitusta
- Luodaan edellytykset vähentää kaivutarvetta esim. korkotasoja nostamalla tai hyödyntämällä sellaisia riskinhallintakeinoja, jotka eivät edellytä kaivamista
- Alueen kehittäminen toteutetaan niin, että menettelytavat alueiden suunnittelun, myynnin ja vuokrauksen suhteen ovat avoimia ja yhdenmukaisia
- Luodaan edellytykset Itäharjun rakentamisen ajaksi alueelle perustetavalle maa-ainesten ja jätteiden käsittelykeskukselle
- Positiivinen viestintä tavoitteista ja niihin liittyvistä keinoista

TEHTÄVÄ – TOTEUTTAMINEN

- Keinot tavoitteiden toteuttamiseksi ovat tunnettuja - niiden mahdollisuudet ja vaikuttavuus tunnetaan varsin hyvin. Tärkeää on, että keinovalikoima pidettäisiin mahdollisimman laajana.
- Oleellista on myös, että tahtotilaa ylläpidetään ja toimenpiteitä toteutetaan jokaisessa kehitysvaiheessa alueen esisuunnittelusta rakentamiseen

