

Pilaantuneet maat kaavoitusnäkökulmasta

Kaarina Laakso
Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

MUTKU-päivät 11.3.2008



Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä (MRL 4§)

- Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen
- Kunnat voivat laatia yhteisen yleiskaavan.
- Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella.
- Valtioneuvosto voi hyväksyä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia valtakunnallisia tavoitteita.

Kaavojen ympäristöterveydellisiä sisältövaatimuksia

- Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon MRL 39 § :
 - mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
 - ympäristöhaittojen vähentäminen
- Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle MRL 54§

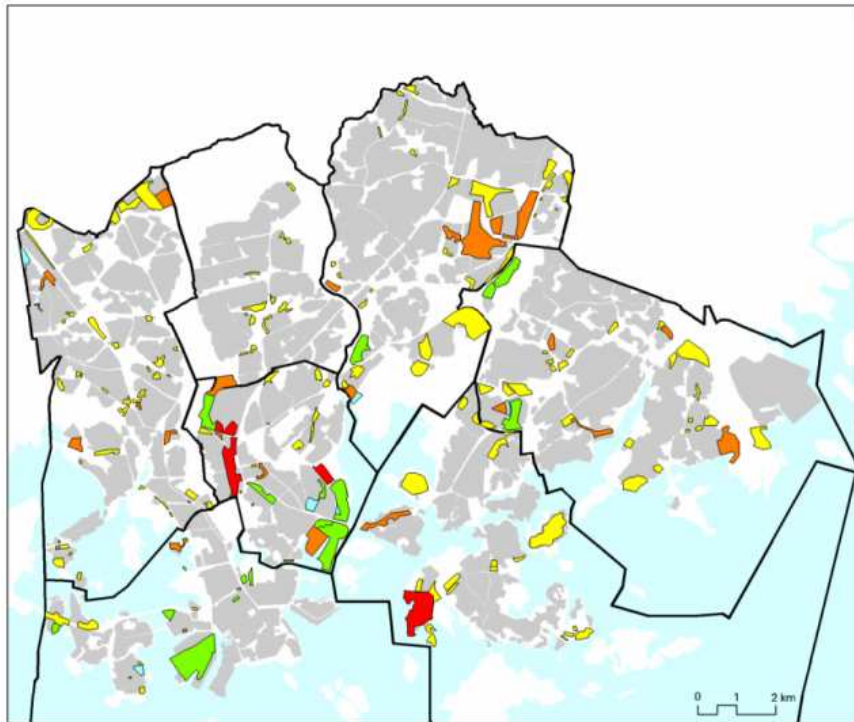
Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista

- Täsmentävät ja konkretisoivat kaavojen sisältövaatimuksia
- ”Alueiden käytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen. Nykyiset ja tulevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistettava ja vaikutuksia ehkäistävä”, (yleistavoite koskien terveyshaittoja ja riskejä)
- ”Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin”, (erityistavoite, joka koskee maaperää)

Vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa

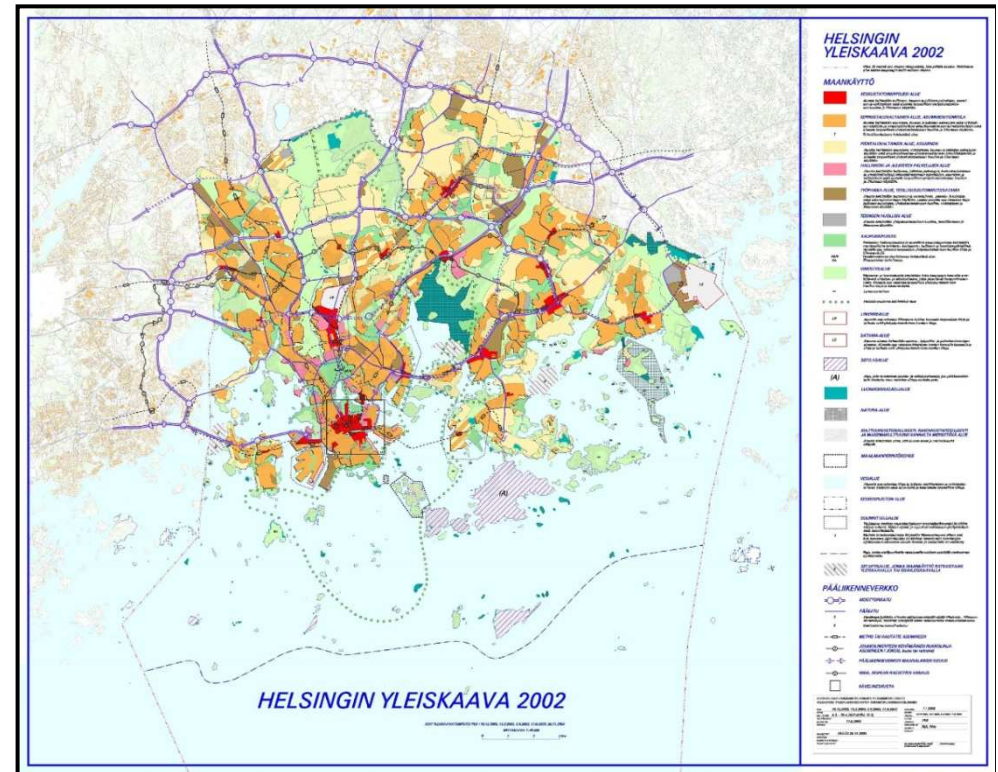
- Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen:
 - ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.
 - Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Pilaantuneet maat yleiskaavatasolla

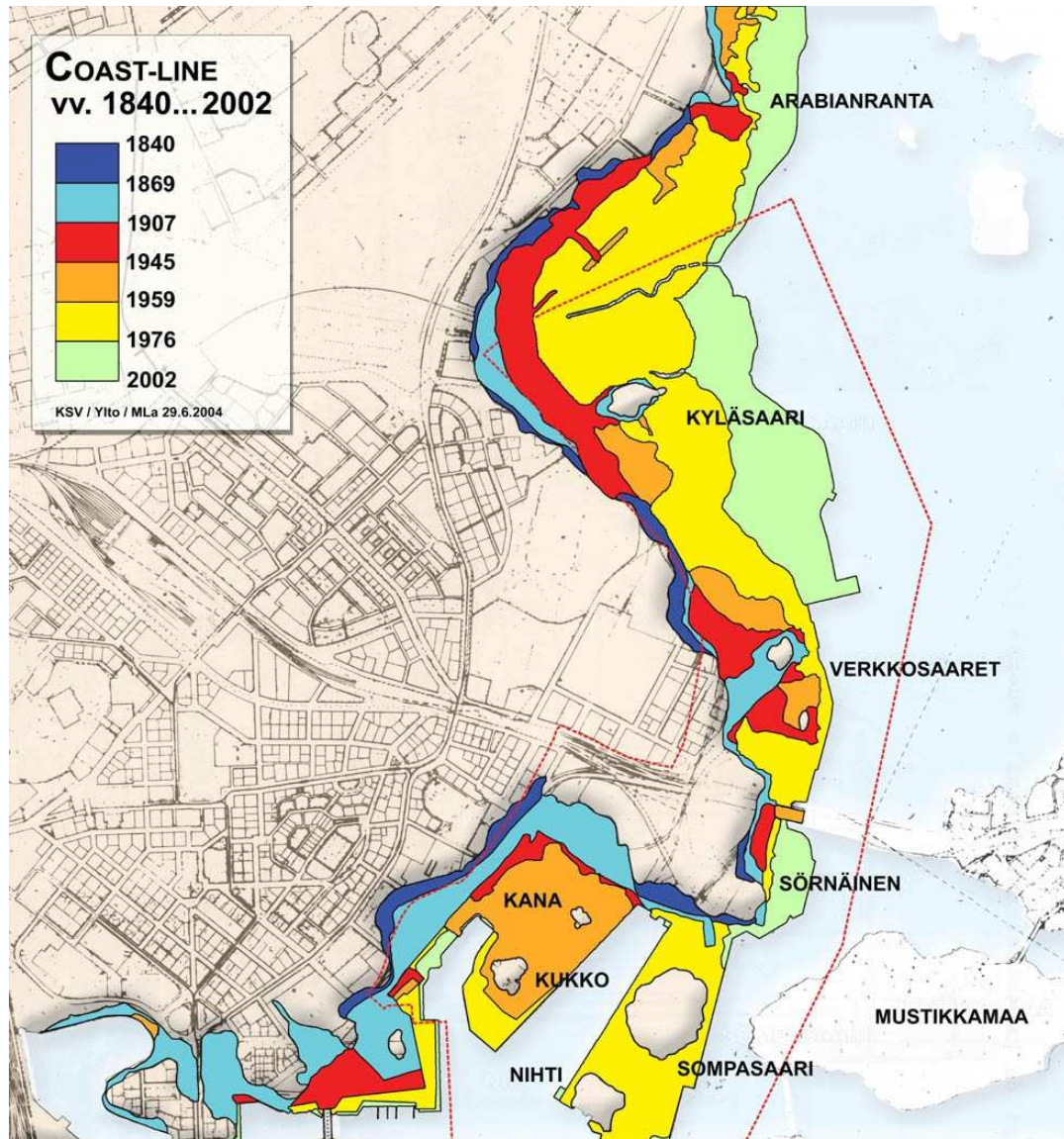


MAANKÄYTÖN MUUTOSALUEIDEN PILAANTUNEISUUDEN ARVIOINTI
yleiskaava 2002, alueiden käyttösuunnitelman tutkittavat uudet rakentamisalueet

- Tutkimus- ja / tai kunnostustarve suuri
- Tutkimus- ja / tai kunnostustarve kohtalainen
- Tutkimustarve vähäinen / kunnostustarve epätodennäköinen
- Tutkimukset tai kunnostus vireillä tai käynnissä
- Kunnostettu tai todettu tutkimuksiin puhtaaksi



Esimerkki osayleiskaavasta Sörnäistenranta-Hermanninranta



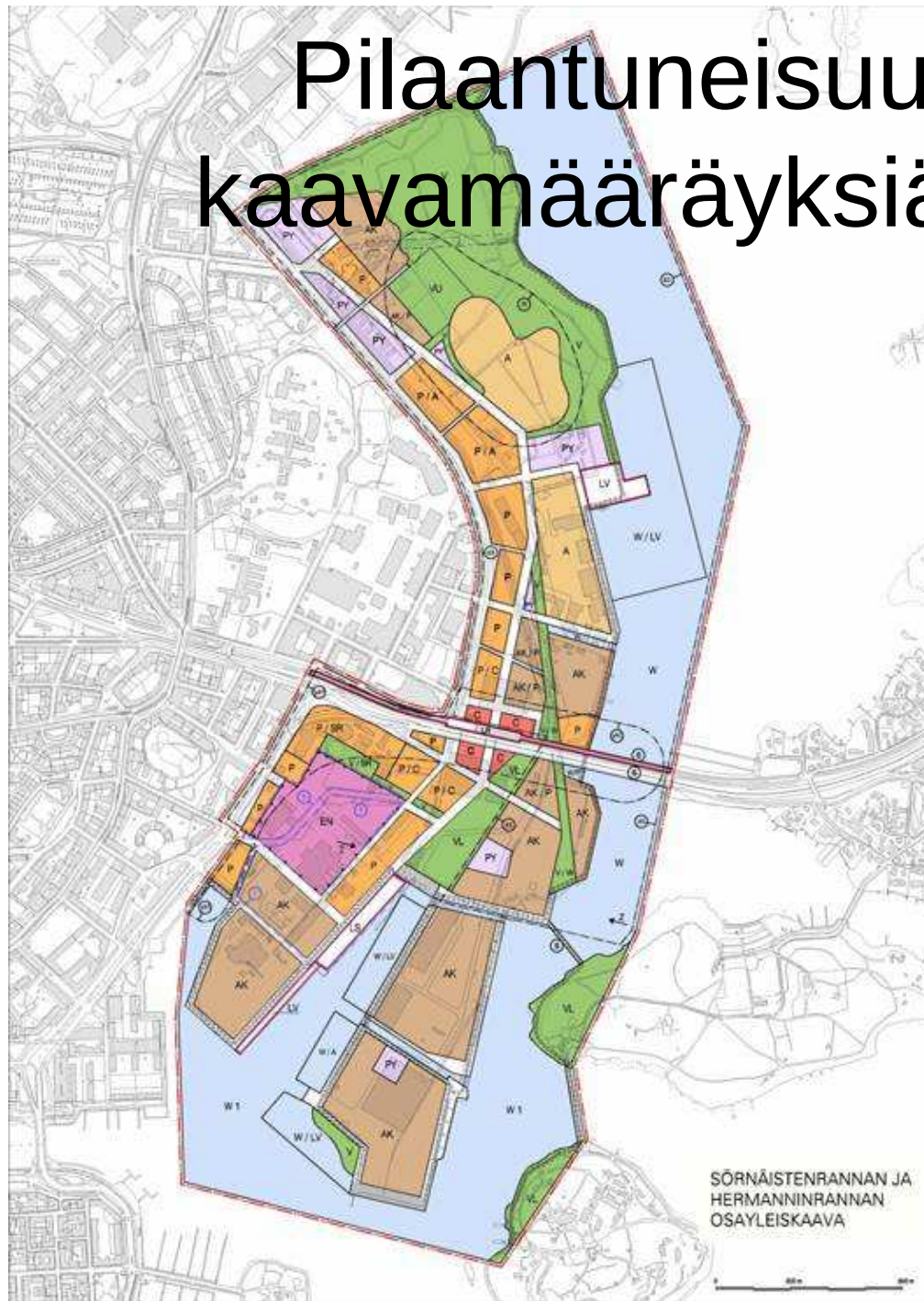
Alue on muutamaa saarta
lukuunottamatta täyttöä

Alueella on toiminut mm.
satama, kaasulaitos,
bentseenitehdas, voimalaitos
jätteenpolttolaitos yms.





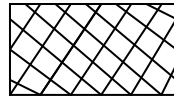
Pilaantuneisuuteen liittyviä kaavamääräyksiä ja merkintöjä



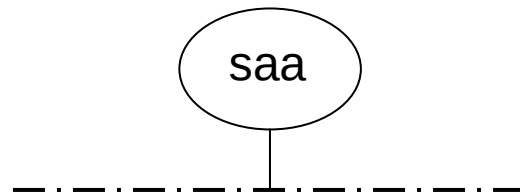
- Pilaantuneet maat on kaavoituksen ja muun suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja ennen rakentamiseen ryhtymistä kunnostettava
- Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva merkittävä ruoppaustarve
- Energiahuollon alueen ja sen lähiympäristön maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen teollisen käyttöhistorian vaikutukset rakennuksiin ja maaperään, alueen toimintojen ympäristöhäiriöt ja turvallisuuden edellyttämät sekä jäähdytysveden keskeytymätön saanti
- m __. __. __. Alue, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta ja huonosta rakennettavuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve

Ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä

Yleiskaavoissa pilaantuneet maat esitetään merkittäväksi seuraavasti:



ja/tai



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue

Ongelmallinen, koska rajaaminen
esittäisi ulkopuoliset alueet "puhtaina"
Jää kaavakarttaan, vaikka kohde
puhdistettaisiinkin

Maankäytönsuunnittelun kannalta pilaantuneet maat tulee ottaa huomioon myös:

- Tilavaraukset pimakäsittely- ja loppusijoitusalueille
- Mahdollisuudet sijoittaa pilaantuneita maita suurille projektialueille
- Pilaantuneiden sedimenttien sijoittaminen



n. 1930



Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Länsisatama-projekti





n. 1970



Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Länsisatama-projekti





2004



Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Länsisatama-projekti





2023?



Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Länsisatama-projekti





Helsingin Länsisataman pilaantuneisuustutkimukset kaavoitusta varten

Alueen laajuus noin 70 ha

Yli 500 tutkimuspistettä

- maanäytteitä
- pohjavesinäytteitä
- huokoskaasunäytteitä
- sedimenttinäytteitä

Yli 30 000 analyysitietoa

Pilaantuneimmat alueet
-alkuperäisten saarten
rannat

-entinen kaatopaikka

○ Suunnitellut uudet täytöt

