

Sport & Eko Park Sipoo

## Esirakentamissuunnitelman lisäselvitys

### Johdanto

Sport Park Sipoo Oy on toimittanut lupapisteeseen Sipoon, Jontaksen alueelle rakennettavan Sport & Eko Park alueen ensimmäisen vaiheen esirakentamisen rakennussuunnitelman 29.9.2020. Sipoon ympäristövalvonta on lisännyt lausunnon lupapisteeseen 15.1.2021. Lisäksi asiasta on pidetty neuvontapalaveri hakijan ja viranomaisten kesken 21.1.2021.

Tässä esirakentamissuunnitelman lisäselvityksessä on esitetty vastauksia ympäristövalvonnan lausuntoon sekä palaverissa esille tulleisiin ja palaverin jälkeen sähköpostilla pyydettyihin tarkennuksiin.

### Esirakentamisen aikataulu

Alueen esirakentaminen toteutetaan asemakaavoituksen yhteydessä tehdyn Jontaksen läjitystarkastelun, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, Suunnitelmaselostus 31.1.2019 mukaisesti. Läjitystarkastelussa on huomioitu täytön vakavuus, maapohjan kestävyys sekä se ettei maanpinnan korotus aiheuta vaikutuksia Hangelbybäckeniin. Läjitystarkastelun ja vakavuuslaskemien perusteella maanpinnan nosto tulee tehdä vaiheittain. Ensimmäisessä esirakentamisvaiheessa maanpintaa korotetaan 1,7 metrin täytöllä. Täyttö ulotetaan enintään 4 metrin etäisyydelle Hangelbybäckenin ojan yläreunasta. Toinen esirakentamisvaihe tehdään aikaisintaan vuoden kuluttua ensimmäisestä vaiheesta ja tässä vaiheessa täyttöä korotetaan noin metrillä. Toinen täyttövaihe ulotetaan korkeintaan 30 metrin päähän ensimmäisen vaiheen täytön reunasta. Toinen vaihe koostuu pääasiassa alueen rakennekerrosten tekemisestä ja maanpinnan muotojen viimeistelystä. Kolmannessa vaiheessa rakennekerrokset ja pintojen viimeistely ulotetaan myös ensimmäisen vaiheen reunoille saakka. Tämä viimeinen maanpinnan nostevaihe voidaan toteuttaa arviolta noin neljän vuoden kuluttua ensimmäisestä esirakentamisvaiheesta.

Tässä lupahakemuksessa haetaan maisematyölupaa alueen ensimmäisen vaiheen esirakentamiselle. Kuivatuksen ja alueen halki kulkevan Hangelbybäckenin vuoksi alueelle ei voida toteuttaa yhtenäistä täyttöä, vaan alue joudutaan jakamaan täyttöalueisiin. Täyttöalueet on nimetty numeroilla, jotta niihin on helpompi viitata. Täyttöalueiden ensimmäisen vaiheen esirakentaminen toteutetaan yhtäaikaaisesti, eivätkä ne ole toisistaan irrallisia vaiheita. Ensimmäisen vaiheen toteutukseen on arvioitu menevän aikaa noin 12 – 14 kk.

## Alueelle tulevat rakenteet

Ensimmäisen vaiheen esirakentamisen jälkeen alueelle aloitetaan rakentamaan asemakaavan ja hankesuunnitelman mukaisia urheilualueita ja niiden kuivatus ja rakenne- sekä pintakerroksia. Alueelle tulee myös asemakaavan mukaisille alueille rakennuksia ja muita toimintoja kuten pysäköinti- ja liikennealueita. Alueen rakenteet toteutetaan asemakaavan ja sen määräyksien mukaisesti. Pysäköintialueet päällystetään ja niiden hulevedet käsitellään öljynerotusjärjestelmässä ja tarvittaessa viivytetään ennen johtamista eteenpäin. Alueelle tulevat putkijohdot sekä muut johtolinjat toteutetaan nykyisen maapinnan yläpuolelle täyttökerrokseen, jotta alueen sulfidisavea ei ole tarpeen kaivaa. Johtolinjat kaivetaan esirakentamisvaiheen jälkeen, kun perusmaa on lujittunut. Vesihuollon yleissuunnitelma on esitetty piirustuksessa nro 88620.13.

## Maanpinnan korotustarve

Alue on alavaa peltoa, jossa on tulvavaara. Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty tulvaselvityksiä ja asemakaavassa on määrätty, että uudisrakennukset alueelle on rakennettava siten, että ne kestävät vaurioitumatta ylimmän tulvakorkeustason +3.10.

Urheilualueet on suunniteltu siten, että ne ovat toimintakuntoisia myös tulva-aikoina. Kenttien ja liikenne- yms. alueiden rakennekerrokset toteutetaan ylimmän tulvakorkeustason yläpuolelle, jotta ne pysyvät vaurioitumattomina sekä toimintakuntoisia myös tulva-aikoina. Alueelle tulevat johtokaivannot toteutetaan ilman nykyisen maanpinnan kaivamista täyttökerrokseen. Futisgolfkentän alueella eli täyttöalueella 2 on tarve tehdä ympäriajettavat liikenneyhteydet myös pelastuslaitosta varten. Täyttöalueen 2 maanpinnan korotustarvetta määrittävät siis alueella kulkevat johtolinjat ja tiealueet sekä kentän pelattavuus ominaisuudet. Maanpinnan noston minimirajana on käytetty tulvakorkeutta +3.10 ja futisgolfkentän rakennekerroksia, eli minimi maanpinnan taso on +3.50. Täyttöalueen 2 täyttösuunnitelma piir.nro 88620.05 on päivitetty ja suunnitellun maanpinnan taso on merkitty tarkemmin, jotta alueen pinnan muodot ovat selkeämmin havaittavissa. Täytössä käytettävät maalajit sekä niiden määrääriiot on esitetty piirustuksessa nro 88620.14. Leikkauskuviin on päivitetty täytön maalajit ja lisätty myös detaljikuvat tulevista rakennekerroksista.

## Maa-ainesten jäteluonne

Maa-ainesten jäteluonteen keskeiset arviointiperusteet ovat maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet, jatkokäytön varmuus ja suunnitelmallisuus sekä maa-ainesten jatkokäyttö sellaisenaan ilman muuntamistoimia. Jos nämä kriteerit täyttyvät maa-aineksia ei luokitella jätteeksi. Alueen esirakentamisessa käytettäviä maa-aineksia ei hakijan mielestä luokitella jätteeksi, koska maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet, jatkokäytön varmuus ja suunnitelmallisuus sekä maa-ainesten jatkokäyttö sellaisenaan ilman muuntamistoimia kriteerit täyttyvät.

Pilaantumattoman maa-aineksen käsitteelle ei ole lainsäädännössä vahvistettua yleispätevää määritelmää. Ympäristösuojelulain ja jätelain sekä niiden nojalla annettujen asetusten perusteella pilaantumattoman maa-aineksen voidaan katsoa tarkoittavan maaperästä kaivettua maa-ainesta, joka on luonnontilaista tai joka ei sisällä haitallisia aineita siten, että siitä voi aiheutua ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa. Maa-aineksen pilaantumattomuus tai pilaantuneisuus määräytyvät periaatteessa näin ollen maa-ainesten luonnontilaisuuden, sen sisältämien haitta-aineiden ja sen käyttö- ja sijoituspaikan herkkyyden perusteella. (YM Muistio 3.7.2015, Kaivetut maa-ainekset).

Alueella käytetään esirakentamiseen vain pilaantumattomia maa-aineksia, joiden sisältämät haitta-aineet eivät aiheuta ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa. Tämä varmistetaan maa-aineksien etukäteiselvityksillä. Maa-ainesten pitää alittaa VNA 214/2007 mukaiset herkälle maankäytölle tarkoitetut alemmat ohjearvot.

Jatkokäytön varmuutta osoittaa se, että maa-aines toimitetaan kaivupaikalta suoraan käyttökohteeseen eikä niitä varastoida pitkään. Mikäli jatkokäyttöä varten välivarastoidaan maa-aineksia, on käyttötarkoituksen oltava tiedossa. Alueella käytettävät maa-ainekset tulevat kaikki suoraan työmaakohteista, eikä niitä ole tarpeen varastoida ennen toimittamista käyttökohteeseen.

Maa-ainesten käytön suunnitelmallisuus tarkoittaa, että käyttö perustuu joko maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen yleiskaavaan, asemakaavaan, lupaan tai ilmoitukseen taikka maantielain mukaiseen tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen ratasuunnitelmaan. Suunnitelmallisuuden voi osoittaa myös muilla menettelyillä ja maa-ainekselle on oltava aito tarve. Nyt kyseessä oleva maa-ainesten käyttö liittyy sekä asemakaavan toteuttamiseen että tähän haettavaan maisematyölupaan. Esirakentamissuunnitelmaa on täydennetty suunnitelmakuvalla, josta ilmenee täytössä käytettävät maalajit ja niiden arvioidut määrät, piirustusno 88620.14.

Maa-aineksia on voitava jatkokäyttää sellaisenaan ilman muuntamistoimia. Esikäsittelytoimena tehtävää mekaanista käsittelyä, jossa maa-ainesta pelkästään lajitellaan, seulotaan, sekoitetaan tai murskataan, ei katsota muuntamistoimeksi. Muuntamistoimena ei pidetä myöskään muuta sellaista maa-aineksen käsittelyä, jonka tarkoituksena on ainoastaan parantaa maa-aineksien rakennettavuusominaisuuksia. Alueella ei ole tarkoitus käyttää maa-aineksia, joita olisi tarpeen muuntaa kemiallisen, fysikaalisen (muun kuin mekaanisen) tai biologisen käsittelyn avulla.

Edellä esitetyn perusteella esirakentamiseen käytettävien maa-aineksien arviointiperusteiden kriteerit täyttyvät, joten hakijan mielestä maa-aineksia ei luokitella jätteeksi.

## Täyttöjen maisemavaikutukset

Asemakaavassa on osalla alueita kaavamerkintä /s, mikä tarkoittaa, että alueen ympäristön muutokset ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa maisemakokonaisuuteen. Alue on maisemakuvaltaan varsin avointa ja sitä

hallitsee tällä hetkellä peltoaukio, jonka halki virtaa Hangelbybäcken. Suunniteltu maanpinnan nosto ei vaikuta alueen maisemakuvaan, koska alueen maisema pysyy edelleen avoimena ja aluetta halki kulkeva puro ei muutu. Alueelle suunnitellut rakennukset eivät peitä alueen tärkeitä avoimia näkymiä.