



**11**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Kruunuvuori Real Estate Oy:n ympäristölupahakemuksesta Laajasalossa**

HEL 2013-005180 T 11 01 00 00

Kiinteistökartta J3 P2, Haakoninlahdentie 1

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle Kruunuvuori Real Estate Oy:n ympäristölupahakemuksesta seuraavan lausunnon:

**Tiedot maa-alueen hallinnasta**

Kruunuvuori Real Estate Oy hakee ympäristölupaa pilaantuneen maaperän puhdistamiselle Laajasalossa Helsingin kaupungin omistamalle alueelle. Hakemus koskee noin kahdeksan hehtaarin kokoista aluetta, jolla on toiminut oy Shell ab:n voiteluainetehtas ja öljysäiliöalue. Oy Shell ab on ympäristönsuojelulainsäädännön sekä vuokrasopimusten perusteella vastuussa alueen maaperän puhdistamisesta ja se on kunnostanut osan alueesta aiemmin.

Alue on jaettu kolmeen osa-alueeseen (1-3), jotka ovat olleet aikaisemmin vuokrattuna oy Shell ab:lle. Yritys on luovuttanut alueen eteläosan (osa-alue 3) hallinnan Kruunuvuori Real Estate Oy:lle. Eteläosan vuokrasopimus kaupungin kanssa on toistaiseksi voimassa. Muut osa-alueet ovat kaupungin hallinnassa.

**Kiinteistölautakunnan kannanotto ympäristöluvan myöntämiseen**

Kiinteistölautakunta edellyttää alueen pilaantuneen maaperän puhdistamista vuokrasopimusten mukaisesti ja puoltaa ympäristöluvan myöntämistä siten, että maaperän pilaantumisen aiheuttamat riskit tulevat koko alueella asianmukaisesti tarkastelluiksi ja alue kunnostetuksi siten, että alueen tulevalle käytölle ei aseteta rajoituksia.

Myönnettävän ympäristöluvan tulee noudattaa alueen kunnostamista koskevia Vaasan hallinto-oikeuden päätöksiä ja niiden perusteluja.

Kohde tulee kunnostaa alueen 3 tavoitearvoiksi esitettyihin alempiin ohjearvoihin tai riskinarvioperusteisia tavoitearvoja käytettäessä koko alueen riskit pitää arvioida yhtenäisellä riskinarvioinnilla. Lisäksi alueen pilaantuneiden vesien aiheuttama muun pilaantumisen vaara tulee estää ja aikaisempien kunnostusten aiheuttama mahdollinen merisedimenttien pilaantuminen selvittää. Päätöksessä tulee myös kiinnittää huomiota alueella tehtyjen tutkimusten riittävyteen.



Lisäksi ympäristölupaa myönnettäessä tulee ottaa huomioon muut tässä lausunnossa esitetyt asiat.

#### Vaasan hallinto-oikeuden päätös

Helsingin kaupunki valitti Vaasan hallinto-oikeuteen oy Shell ab:lle myönnettyistä osa-alueiden 1 ja 2 puhdistusta koskevasta Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön päätöksistä. Hallinto-oikeus kumosi kyseiset päätökset 8.5.2012 ja siirsi asian Etelä-Suomen aluehallintoviraston käsiteltäväksi.

Hallinto-oikeuden perustelujen mukaisesti asia ei soveltunut ratkaistavaksi ilmoitusmenettelyllä, koska hanke on poikkeuksellisen laaja, pilaantumisen laajuutta ja astetta ei ole riittävästi selvitetty ja toiminnasta katsotaan aiheutuvan muun ympäristön ja vesistön pilaantumisen vaaraa. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan olisi asiassa tullut antaa koko aluetta koskeva ympäristölupapäätös, jolloin arviointi olisi voitu tehdä kokonaisuutena ja yhdellä kertaa.

#### Ympäristölupa-alueen tarkastelu kokonaisuutena

Ympäristölupakäsittelyssä tulee edellyttää alueen tarkastelua kokonaisuutena hallinto-oikeuden päätösten mukaisesti.

Lupahakemuksessa näin ei ole tehty, vaan siinä tarkastellaan erikseen kolmea erillistä osa-aluetta, jotka on jaettu vielä pienempiin osiin. Kohteeseen ei ole myöskään laadittu koko aluetta kattavaa yhtenäistä riskinarviota.

Luvanhakija esittää eteläisten alueiden kunnostamista alempaan ohjearvoon. Esitettyä periaatetta tulisi kuitenkin noudattaa koko alueella, koska koko alueelle ei ole tehty yhtenäistä riskinarviota.

Hyvin erilaisten tavoitteiden asettaminen jopa saman osa-alueen sisällä, jossa on yhtenäinen maankäyttö, on vaikeasti perusteltavissa. Nyt esimerkiksi pieni alue (9) esitetään kunnostettavaksi osittain alempaan ohjearvoon ja osittain yli 16 kertaa suurempaan riskinarvioperusteiseen arvoon. Riskiperusteiselle alueelle on jäänyt raskaita öljyhiilivetyjä 5880 mg/kg (piste S802) ja ne sijaitsevat vain noin 30 m päässä alemman ohjearvon (600 mg/kg) alueesta.

#### Laaditut riskinarviot

Ympäristölupahakemuksessa esitetään osasta alueita 1 ja 2 vanhat pilaantuneen maaperän puhdistusilmoituksiin sisältyneet riskinarviot. Niitä koskevat kiinteistöviraston ja Helsingin kaupungin lausunnot on esitetty liitteissä. Kyseisissä asiakirjoissa olevat riskinarvioita koskevat huomautukset ovat edelleen voimassa ja ne pyydetään ottamaan huomioon osana tätä lausuntoa. Lausuntojen perusteella riskinarviot



ovat puutteellisia ja tehty soveltumattomilla menetelmillä. Niitä ei voida sellaisenaan käyttää ympäristöluvan kunnostustavoitteiden määrittämiseen.

Osa-alue 3 kunnostetaan lupahakemuksen mukaan bentseenijohdannaisia lukuun ottamatta alempiin ohjearvoihin, jotka ovat riskinarvioinnilla saatuja arvoja alhaisempia. Lisäksi alempien ohjearvojen käyttö asuinalueiden tavoitetasona on yleisesti hyväksyttyä. Siten osa-alueen kolme riskinarviointia ei katsota aiheelliseksi tarkastella tarkemmin tässä yhteydessä.

Mikäli koko alue aiotaan kunnostaa osittain riskiperusteisten tavoitearvojen perusteella, tulee laatia koko alueen kattava laadukas riskinarvio käyttäen soveltuvia menetelmiä. Kohde voidaan myös kunnostaa kokonaisuudessaan alempiin ohjearvoihin, jotka hyväksytään yleisesti kunnostuksen tavoitetasoksi, ja joiden käyttöä hakija on esittänyt osa-alueelle 3. Tämä yhtenäinen käytäntö koko alueella noudattaisi Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisua.

#### Pilaantumisen laajuus

Hallinto-oikeuden päätösten mukaisesti pilaantumisen laajuutta ja astetta ei ole riittävästi selvitetty. Tätä tukee kunnostuksien yhteydessä yllättäen löytyneet pilaantuneet kohdat ja poistettujen pilaantuneiden massamäärien merkittävä kasvu. Kunnostuksen yhteydessä on varmistettava, että koko alue tulee tutkituksi riittävällä tarkkuudella.

#### Muun ympäristön ja vesistön pilaantumisen vaara

Vaasan hallinto-oikeus on katsonut, että kunnostustoiminnasta aiheutuu muun ympäristön ja vesistön pilaantumisen vaaraa.

Kohde rajautuu mereen ulottuvaan rantapenkereeseen. Lähellä rantaa on todettu yli ylemmän ohjearvon oleva öljyhiilivetytypitoisuus. Kyseisen pisteen (P2029) ja merialueen välillä ei ole tutkimuspisteitä, joten pilaantumisen jatkuminen vesialueeseen on mahdollista.

Aiemman kunnostuksen yhteydessä mereen johdettiin vettä, jossa silloisten määräysten sallima kokonaisöljypitoisuus (5 mg/l) ylittyi, vaikka vesi kulki kahden öljynerottimen kautta. Suurin todettu pitoisuus oli 16 mg/l.

On siis mahdollista, että kohteesta kulkeutuu tai on kulkeutunut alueen ulkopuolelle sellaisia öljyhiilivetytypitoisuuksia, jotka aiheuttavat maaperän tai sedimenttien pilaantumista. Myös tämä tulee ottaa huomioon ympäristölupakäsittelyssä siten, että alueen ulkopuolinen pilaantuneisuus esimerkiksi sedimenttien ja rantapenkereen osalta selvitetään ja tarvittaessa kunnostetaan.



Ympäristölupahakemuksen täydennyksessä on ristiriitainen esitys maastoon, mereen tai sadevesiviemäriin johdettavan veden öljyhiilivetytypitoisuudesta. Tekstissä raja-arvoksi on esitetty 5 mg/l, ja sitä seuraavassa taulukossa vastaava arvo on 0,5 mg/l.

Koska aikaisempien kunnostusten aikana öljynerottimien erotuskyky ei ole ollut riittävä, ja on mahdollista, että pilaantuminen pääsee leviämään kohteen ulkopuolelle, tulee vesien käsittelyyn kiinnittää erityistä huomiota. Luvanhakijan tulee esittää ympäristölupakäsittelyn aikana käsiteltävän veden tarkkailusuunnitelma.

#### Kaavatilanne

Ympäristölupahakemuksessa olleisiin kaavatietoihin esitetään seuraavia tarkennuksia. Länsiosassa on voimassa osayleiskaava 11756. Suurin osa kohteesta sisältyy asemakaavaehdotukseen 11950, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2013. Eteläosa ulottuu kahdelle eri asemakaava-alueelle (Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 1, 12010 ja Koirasaarentie 11910), jotka ovat tulleet voimaan 5.1.2012 ja 30.11.2012.

#### Jälkiseuranta

Hakija ei ole esittänyt alueelle jälkiseurantaa. Kunnostuksen jälkeinen orsi- ja pohjavesiseuranta on kuitenkin aiheellista, koska vedessä on todettu kohonneita pitoisuuksia, alueelle saattaa jäädä pilaantunutta maata ja tuleva kunnostus muuttaa alueen olosuhteita. Jälkiseurantaa suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että vedestä saadaan edustavia näytteitä ja seurantaa jatketaan, kunnes vedessä ei ole merkittäviä pitoisuuksia.

#### Aiempien kunnostusten toteutuminen

Osa-alueet 1 ja 2 on kunnostettu pääosin Vaasan hallinto-oikeuden kumoamien päätösten perusteella. Pilaantuneita massoja oli arvioitu olevan alle 24 000 t. Pilaantuneita massoja poistettiin kuitenkin noin 48 000 t. Lisäksi alueelle jäi useisiin kohtiin alemmat ohjearvot tai tavoitearvot ylittäviä öljyhiilivetytypitoisuuksia. Osa näistä jätettiin ympäristövalvontapäällikön päätöksen vastaisesti merkitsemättä.

Helsingin kaupunki on teettänyt osalla aluetta lisäkunnostustöitä erillisellä ympäristövalvontapäällikön päätöksellä, koska haluttiin varmistaa mahdollisuus aloittaa alueen rakentaminen turvallisesti ja nopeasti. Kaupungin töiden yhteydessä todettiin tavoitearvojen ylityksiä mm. putkilinjan kohdalla, jolla jouduttiin tekemään lisäkaivuja. Tämäkin osoittaa puutteellisuksia alkuperäisissä tutkimuksissa.



Vesienkäsittelyn osalta aiempien kunnostusten toteutumiseen on otettu kantaa aiemmin tässä lausunnossa.

## Esittelijä

### Lausuntopyyntö

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on kuuluttanut Kruunuvuori Real Estate Oy:n ympäristölupahakemuksen ja asettanut hakemusasiakirjat nähtäville. Hallintokeskus on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan Kruunuvuori Real Estate Oy:n ympäristölupahakemuksesta lausunnon kaupunginhallitukselle 16.5.2013 mennessä, joten asia tulisi käsitellä tässä kokouksessa.

### Kunnostamisen viranomaiskäsittely

Oy Shell ab on toiminut Laajasalossa Helsingin omistamalla vuokra-alueella, jolla on sijainnut mm. voiteluainetehdas ja öljysäiliöitä. Toiminnan seurauksena alueen maaperä on pilaantunut ja se pitää kunnostaa.

Oy Shell ab on tehnyt erilliset ilmoitukset pilaantuneen maaperän puhdistamisesta vuokra-alueen eri osille. Helsingin ympäristövalvontapäällikkö on vuonna 2010 antanut kahdesta ilmoituksesta päätökset, joista Helsingin kaupunki on valittanut Vaasan hallinto-oikeuteen. Valitukset ovat perustuneet näkemykseen kunnostuksen tavoitearvojen määrittelyssä käytetyn riskinarvioinnin puutteellisuudesta ja mahdollisesta vesien pilaantumisesta. Lisäksi valituksessa on esitetty, että aluetta olisi tullut tarkastella kokonaisuutena ja käsitellä kunnostushanke ympäristölupana.

Vaasan hallinto-oikeus on 8.5.2012 kumonnut ympäristövalvontapäällikön päätökset ja siirtänyt asian Etelä-Suomen aluehallintoviraston käsiteltäväksi yhtenä ympäristölupapäätöksenä.

Oy Shell ab on lopettanut öljyhuoltotoiminnan Suomessa. Sen Laajasaloa koskeva vuokrasopimus on siirtynyt toimintojen uudenjärjestelyjen myötä Kruunuvuori Real Estate Oy:lle. Kyseinen yhtiö on 4.7.2012 jättänyt Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksen, joka koskee oy Shell ab:n entisen vuokra-alueen pilaantuneen maaperän puhdistamista. Aluehallintovirasto on antanut asianosaisille mahdollisuuden tehdä lupahakemuksesta muistutuksia.

Asiaan liittyvät keskeisimmät asiakirjat on lueteltu liitteessä 1.

### Toteutettu kunnostus



Alue on jaettu kolmeen osaan (1-3), joista oy Shell ab on kunnostanut osa-alueet 1-2 osittain ympäristövalvontapäällikön päätösten 7.4.2010 (57 §) ja 14.7.2010 (165 §) perusteella. Kunnostusten tavoitetasot on määritelty riskiperusteisesti ja ne ovat olleet selkeästi alempia ohjearvoja korkeammat. Riskinarviointit ovat olleet puutteellisia eikä niiden perusteella ole voitu olla varmoja, että kaikki riskit alueella olisivat poistuneet kunnostuksen myötä. Lisäksi alueelle jäänyt pilaantunut maa asettaa rajoituksia tulevalle maankäytölle ja aiheuttaa lisäkustannuksia rakentamiselle.

Näiden haittojen poistamiseksi ja nopean rakentamisen aloittamisen mahdollistamiseksi kiinteistövirasto on toteuttanut alueella lisäkunnostustöitä. Töihin on saatu erillinen ympäristövalvontapäällikön päätös. Lisäkunnostus oli tarkoituksenmukaista toteuttaa välittömästi oy Shell ab:n töiden jälkeen, jotta alueella voitiin käyttää samaa urakoitsijaa ja välttyä ylimääräisiltä kaivu- ja täyttötöiltä.

Kunnostuksen kustannuksista on laadittu oy Shell ab:n kanssa sopimus, jonka mukaisesti yhtiö korvaa kaupungille lisäkunnostuksesta aiheutuneet kustannukset, mikäli viranomaiset määräävät kunnostuksen tavoitetasoksi alemmat ohjearvot. Kyseisiin töihin on käytetty noin 20 000 euroa (alv 0 %).

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kati Valkama, ympäristösuunnittelija, puhelin: 310 36573  
kati.valkama(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asiakirjaluettelo
- 2 Valitus Vaasan hallinto-oikeudelle (osa-alue 1) 6.5.2010
- 3 Vastaus Vaasan hallinto-oikeudelle (osa-alue 1) 22.9.2010
- 4 Muistio Ramboll Finland Oy ja Esko Rossi Oy (osa-alue 1) 20.9.2010
- 5 Valitus Vaasan hallinto-oikeudelle (osa-alue 2) 29.7.2010
- 6 Vastaselitys Vaasan hallinto-oikeudelle (osa-alue 2) 24.2.2011
- 7 Muistio Ramboll Finland Oy ja Esko Rossi Oy (osa-alue 2) 17.2.2011
- 8 Muistutus ilmoitukseen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta (osa-alue 3) 4.4.2011
- 9 Muistio Ramboll Finland Oy ja Esko Rossi Oy (osa-alue 3) 29.3.2011

Oheismateriaali

- 1 Ympäristölupahakemus, Kruunuvuori Real Estate Oy
- 2 Ympäristölupahakemuksen liitteet, Kruunuvuori Real Estate Oy

Otteet

Ote



16.5.2013

To/11

---

Kaupunginhallitus

---

**Postiosoite**

PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
tontti@hel.fi

**Käyntiosoite**

Fabianinkatu 31 D  
Helsinki 10  
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

**Puhelin**

+358 9 310 1671

**Faksi**

+358 9 310 36380

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI4780001370069628

**Alv.nro**

FI02012566