



27.05.2013

Ryj/3

## § 633

### Lausunnon antaminen Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Kruunuvuori Real Estate Oy:n ympäristölupahakemuksesta (Laajasalon öljyhuoltoalue)

HEL 2013-005180 T 11 01 00 00

Viite: Dnro ESAVI/141/04.08/2012

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle seuraavan lausunnon Kruunuvuori Real Estate Oy:n hakemuksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista Laajasalon öljyhuoltoalueella.

Kaupunginhallitus toteaa, että Helsingin kaupungin ympäristölautakunta on 7.5.2013 kaupungin ympäristön- ja terveydensuojeluviranomaisena antanut Etelä-Suomen aluehallintovirastolle lausunnon Kruunuvuori Real Estate Oy:n hakemuksesta. Kaupunginhallitus viittaa ympäristölautakunnan lausuntoon ja toteaa lisäksi seuraavaa:

Kruunuvuori Real Estate Oy:n hakemus koskee noin kahdeksan hehtaarin kokoista aluetta, jolla on toiminut oy Shell ab:n voiteluainetehdas ja öljysäiliöalue. Alue on jaettu kolmeen osa-alueeseen (1-3), jotka ovat olleet aikaisemmin vuokrattuna oy Shell ab:lle. Oy Shell ab on ympäristönsuojelulainsäädännön sekä vuokrasopimusten perusteella vastuussa alueen maaperän puhdistamisesta, ja se on kunnostanut osan alueesta aiemmin. Oy Shell ab 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.

Länsiosassa on voimassa osayleiskaava 11756. Suurin osa kohteesta sisältyy asemakaavaehdotukseen 11950, jonka Helsingin 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.

Kaupunginhallitus katsoo, että alueen pilaantunut maaperä tulee puhdistaa vuokrasopimusten mukaisesti. Maaperän pilaantumisesta aiheutuvia riskejä tulee tarkastella asianmukaisesti koko alueella ja alue tulee kunnostaa siten, että alueen tulevalle käytölle ei aseteta rajoituksia. Mikäli luvan myöntämishetkellä koko alueen kattavaa



lainvoimaista asemakaavaa ei ole, alueen maaperän puhdistamisen tulee perustua todennäköisimmin toteutuvaan suunnitelmaan tai tietoon tulevasta maankäytöstä.

Myönnettävän ympäristöluvan tulee noudattaa alueen kunnostamista koskevia Vaasan hallinto-oikeuden päätöksiä ja niiden perusteluja. Ympäristölupakäsittelyssä tulee edellyttää alueen tarkastelua kokonaisuutena hallinto-oikeuden päätösten mukaisesti.

#### Pilaantumisen laajuus

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan pilaantumisen laajuutta ja astetta ei ole riittävästi selvitetty. Kaupunginhallitus katsoo, että kunnostuksen yhteydessä tulee varmistaa, että koko alue tulee tutkituksi riittävällä tarkkuudella.

Lisäksi kaupunginhallitus katsoo, että alueille 1 ja 2 jäänyt maa-aines, jossa jonkin haitta-aineen pitoisuus on suurempi kuin sen alempi ohjearvo, tulee dokumentoida tarkoin, ja tiedot sen sijainnista, laadusta ja määrästä tulee toimittaa maa-alueiden tuleville omistajille ja haltijoille.

#### Laaditut riskinarviot

Ympäristölupahakemuksen mukaan riskinarvioinnissa on tarkasteltu kriittisinä haitta-aineina kaikkia aineita, joiden pitoisuudet kohteen maaperässä ylittävät VNa 214/2007 mukaiset kynnyksarvot ja taustapitoisuudet.

Hakemuksessa esitetään osasta alueita 1 ja 2 vanhat pilaantuneen maaperän puhdistusilmoituksiin sisältyneet riskinarviot. Kaupunginhallitus katsoo, että nämä riskinarviot ovat puutteellisia ja tehty soveltumattomilla menetelmillä eikä niitä voida sellaisenaan käyttää ympäristöluvan kunnostustavoitteiden määrittämiseen.

Hakemuksen mukaan osa-alue 3 kunnostetaan bentseenijohdannaisia lukuun ottamatta alempiin ohjearvoihin, jotka ovat riskinarvioinnilla saatuja arvoja alhaisempia. Lisäksi alempien ohjearvojen käyttö asuinalueiden tavoitetasona on yleisesti hyväksyttyä. Siten kaupunginhallituksella ei ole huomautettavaa osa-alueen 3 riskinarviointiin.

Kaupunginhallitus katsoo, että 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,



27.05.2013

Ryj/3

ja joiden käyttöä hakija on esittänyt osa-alueelle 3. Tämä yhtenäinen käytäntö koko alueella noudattaisi Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisua.

#### Muun ympäristön ja vesistön pilaantumisen vaara

Vaasan hallinto-oikeus on katsonut, että kunnostustoiminnasta aiheutuu muun ympäristön ja vesistön pilaantumisen vaaraa. Kohteesta kulkeutuu tai on kulkeutunut alueen ulkopuolelle sellaisia öljyhiilivetypitoisuuksia, jotka aiheuttavat maaperän tai sedimenttien pilaantumista. Tämä tulee ottaa huomioon ympäristölupakäsittelyssä siten, että alueen ulkopuolinen pilaantuneisuus esimerkiksi sedimenttien ja rantapenkereen osalta selvitetään ja tarvittaessa kunnostetaan.

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

Lisäksi alueelle tehdyn pohjaveden tarkkailusuunnitelman mukaista näytteenottoa tulee jatkaa riittävän pitkään koko vuokra-alueen maaperän ympäristöluvan mukaisen puhdistamisen jälkeen niin, että tarkkailulla osaltaan osoitetaan oikeaksi se riskinarvion johtopäätös, että paikoilleen jäänyt pilaantunut maa-aines ei aiheuta ympäristö- eikä terveysriskejä. Tarkkailun lopettamisesta päätetään tulosten perusteella.

#### Jälkiseuranta

Hakija katsoo, että kunnostuksen jälkeen erillistä maaperän haitta-ainepitoisuuksien jälkiseurantaa ei tarvita. Kaupunginhallitus katsoo, että kunnostuksen jälkeinen orsi- ja pohjavesiseuranta on kuitenkin aiheellista, sillä vedessä on todettu kohonneita pitoisuuksia, alueelle saattaa jäädä pilaantunutta maata sekä tuleva kunnostus muuttaa alueen olosuhteita.

#### Lopuksi

Kaupunginhallitus katsoo, että 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



27.05.2013

Ryj/3

pilaantuminen selvittää. Päätöksessä tulee myös kiinnittää huomiota alueella tehtyjen tutkimusten riittävyteen.

Kaupunginhallitus puoltaa Kruunuvuori Real Estate Oy:n hakemuksen hyväksymistä, mikäli hakemuksen käsittelyssä otetaan huomioon edellä esitetyt seikat.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Erja Saarinen, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36102  
erja.saarinen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Etelä-Suomen AVI:n lausuntopyyntö
- 2 Ympäristölupahakemus
- 3 Ympäristölupahakemuksen liitteet (yhteensä 713 sivua, 213 Mt)
- 4 Kohteen sijaintikartta
- 5 Kunnostettavat alueet, vaiheet 1-3
- 6 Kiinteistölautakunta 16.5.2013, esitys

**Otteet**

**Ote**

Etelä-Suomen  
aluehallintovirasto,  
ympäristölupavastuualue

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäne antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle seuraavan lausunnon Kruunuvuori Real Estate Oy:n hakemuksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista Laajasalon öljyhuoltoalueella.

Kaupunginhallitus toteaa, että Helsingin kaupungin ympäristölautakunta on 7.5.2013 kaupungin ympäristön- ja terveydensuojeluviranomaisena antanut Etelä-Suomen aluehallintovirastolle lausunnon Kruunuvuori Real Estate Oy:n hakemuksesta. Kaupunginhallitus viittaa ympäristölautakunnan lausuntoon ja toteaa lisäksi seuraavaa:

Kruunuvuori Real Estate Oy:n hakemus koskee noin kahdeksan hehtaarin kokoista aluetta, jolla on toiminut oy Shell ab:n voiteluainetehtas ja öljysäiliöalue. Alue on jaettu kolmeen osa-alueeseen (1-3), jotka ovat olleet aikaisemmin vuokrattuna oy Shell ab:lle. Oy Shell ab on ympäristönsuojelulainsäädännön sekä



vuokrasopimusten perusteella vastuussa alueen maaperän puhdistamisesta, ja se on kunnostanut osan alueesta aiemmin. Oy Shell ab 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.

Länsiosassa on voimassa osayleiskaava 11756. Suurin osa kohteesta sisältyy asemakaavaehdotukseen 11950, jonka Helsingin 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.

Kaupunginhallitus katsoo, että alueen pilaantunut maaperä tulee puhdistaa vuokrasopimusten mukaisesti. Maaperän pilaantumisen aiheuttamia riskejä tulee tarkastella asianmukaisesti koko alueella ja alue tulee kunnostaa siten, että alueen tulevalle käytölle ei aseteta rajoituksia. Mikäli luvan myöntämishetkellä koko alueen kattavaa lainvoimaista asemakaavaa ei ole, alueen maaperän puhdistamisen tulee perustua todennäköisimmin toteutuvaan suunnitelmaan tai tietoon tulevasta maankäytöstä.

Myönnettävän ympäristöluvan tulee noudattaa alueen kunnostamista koskevia Vaasan hallinto-oikeuden päätöksiä ja niiden perusteluja. Ympäristölupakäsittelyssä tulee edellyttää alueen tarkastelua kokonaisuutena hallinto-oikeuden päätösten mukaisesti.

#### Pilaantumisen laajuus

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan pilaantumisen laajuutta ja astetta ei ole riittävästi selvitetty. Kaupunginhallitus katsoo, että kunnostuksen yhteydessä tulee varmistaa, että koko alue tulee tutkituksi riittävällä tarkkuudella.

Lisäksi kaupunginhallitus katsoo, että alueille 1 ja 2 jäänyt maa-aines, jossa jonkin haitta-aineen pitoisuus on suurempi kuin sen alempi ohjearvo, tulee dokumentoida tarkoin, ja tiedot sen sijainnista, laadusta ja määrästä tulee toimittaa maa-alueiden tuleville omistajille ja haltijoille.

#### Laaditut riskinarviot

Ympäristölupahakemuksen mukaan riskinarvioinnissa on tarkasteltu kriittisinä haitta-aineina kaikkia aineita, joiden pitoisuudet kohteen maaperässä ylittävät VNa 214/2007 mukaiset kynnyksarvot ja taustapitoisuudet.



27.05.2013

Ryj/3

Hakemuksessa esitetään osasta alueita 1 ja 2 vanhat pilaantuneen maaperän puhdistusilmoituksiin sisältyneet riskinarviot. Kaupunginhallitus katsoo, että nämä riskinarviot ovat puutteellisia ja tehty soveltumattomilla menetelmillä eikä niitä voida sellaisenaan käyttää ympäristöluvan kunnostustavoitteiden määrittämiseen.

Hakemuksen mukaan osa-alue 3 kunnostetaan bentseenijohdannaisia lukuun ottamatta alempiin ohjearvoihin, jotka ovat riskinarvioinnilla saatuja arvoja alhaisempia. Lisäksi alempien ohjearvojen käyttö asuinalueiden tavoitetasona on yleisesti hyväksyttyä. Siten kaupunginhallituksella ei ole huomautettavaa osa-alueen 3 riskinarviointiin.

Kaupunginhallitus katsoo, että 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.

#### Muun ympäristön ja vesistön pilaantumisen vaara

Vaasan hallinto-oikeus on katsonut, että kunnostustoiminnasta aiheutuu muun ympäristön ja vesistön pilaantumisen vaaraa. Kohteesta kulkeutuu tai on kulkeutunut alueen ulkopuolelle sellaisia öljyhiilivetypitoisuuksia, jotka aiheuttavat maaperän tai sedimenttien pilaantumista. Tämä tulee ottaa huomioon ympäristölupakäsittelyssä siten, että alueen ulkopuolinen pilaantuneisuus esimerkiksi sedimenttien ja rantapenkereen osalta selvitetään ja tarvittaessa kunnostetaan.

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

Lisäksi alueelle tehdyn pohjaveden tarkkailusuunnitelman mukaista näytteenottoa tulee jatkaa riittävän pitkään koko vuokra-alueen maaperän ympäristöluvan mukaisen puhdistamisen jälkeen niin, että tarkkailulla osaltaan osoitetaan oikeaksi se riskinarvion johtopäätös, että paikoilleen jäänyt pilaantunut maa-aines ei aiheuta ympäristö- eikä terveysriskejä. Tarkkailun lopettamisesta päätetään tulosten perusteella.



27.05.2013

Ryj/3

## Jälkiseuranta

Hakija katsoo, että kunnostuksen jälkeen erillistä maaperän haitta-ainepitoisuuksien jälkiseurantaa ei tarvita. Kaupunginhallitus katsoo, että kunnostuksen jälkeinen orsi- ja pohjavesiseuranta on kuitenkin aiheellista, sillä vedessä on todettu kohonneita pitoisuuksia, alueelle saattaa jäädä pilaantunutta maata sekä tuleva kunnostus muuttaa alueen olosuhteita.

## Lopuksi

Kaupunginhallitus katsoo, että 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.

Kaupunginhallitus puoltaa Kruunuvuori Real Estate Oy:n hakemuksen hyväksymistä, mikäli hakemuksen käsittelyssä otetaan huomioon edellä esitetyt seikat.

## Esittelijä

Etelä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Helsingin kaupungin lausuntoa Kruunuvuori Real Estate Oy:n ympäristölupahakemuksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista Laajasalon öljyhuoltoalueella. Lausunto pyydetään toimittamaan aluehallintovirastoon 15.5.2013 mennessä. Lisäaikaa lausunnon antamiselle on saatu 31.5.2013 asti.

Esittelijä toteaa, että myös ympäristölautakunta on 7.5.2013 kaupungin ympäristön- ja terveydensuojeluviranomaisena siltä pyydetyn mukaisesti antanut Etelä-Suomen aluehallintovirastolle lausunnon Kruunuvuori Real Estate Oy:n hakemuksesta.

Esityslistan liitteinä on ympäristölupahakemus, kohteen sijaintikartta sekä kartta kunnostettavista alueista. Pilaantuneen maaperän puhdistustarpeen arviointi ja kunnostussuunnitelmat sisältyvät liitteeseen 3.

## Hakemus

Kruunuvuori Real Estate Oy on toimittanut Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksen, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista Laajasalon entisellä



öljyhuoltoalueella (öljyvarasto ja voiteluainetehdas), osoitteessa Haakoninlahdentie 1.

Alueen omistaa Helsingin kaupunki. Noin kahdeksan hehtaarin kokoinen alue on ollut vuokrattuna oy Shell ab:lle, joka puhdistaa maaperän vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Alue on jaettu kolmeen kunnostusalueeseen (1-3).

Nyt käsiteltävä ympäristölupahakemus perustuu Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisuun, jonka se teki kahta aiempaa puhdistamispäätöstä koskevien valitusten johdosta: Helsingin kaupungin ympäristönvalvontapäällikkö on 7.4.2010 § 57 (kunnostusalue 1) ja 14.7.2010 § 165 (kunnostusalue 2) antanut oy Shell ab:lle päätökset pilaantuneen maaperän puhdistamisilmoituksista.

Hallinto-oikeuden mukaan 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.

Vaasan hallinto-oikeus on 8.5.2012 antamallaan päätöksillään kumonnut edellä mainitut päätökset ja siirtänyt asian Etelä-Suomen aluehallintoviraston käsiteltäväksi.

#### Hakemuksen mukainen toiminta

Kruunuvuori Real Estate Oy on jakanut vuokra-alueen kolmeen osaluueeseen (1-3) toiminnan, tulevan maankäytön ja puhdistamisajankohtien perusteella.

oy Shell ab on kunnostanut osa-alueet 1-2 osittain ympäristövalvontapäällikön päätösten perusteella. Kunnostusalueen 1 pilaantuneen maaperän puhdistustyö toteutettiin 5.7.-22.11.2010. Kunnostusalueen 2 maaperä puhdistettiin 2.8.-8.12.2010.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto tutkii kunnostusalueilla 1 ja 2 toteutettujen maaperän puhdistustöiden riittävyyden ja antaa tarvittaessa määräyksiä maaperän puhdistamisesta ja tarkkailusta.

Hakemukseen sisältyy myös kunnostusalueen 2 lounaisosan ja kunnostusalueen 3 pilaantuneen maaperän puhdistaminen. Alueilla arvioidaan olevan pilaantunutta maa-ainesta 5350 tonnia. Puhdistusalueen pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria. Pilaantunut maaperä puhdistetaan massanvaihdolla. Kaivetut pilaantuneet maa-ainekset





27.05.2013

Ryj/3

toimitetaan luvanvaraiseen käsittelypaikkaan. Mahdollinen pilaantuneen maa-aineksen välivarastointi tehdään tiiviillä alustalla. Varastoitavat pilaantuneet maa-ainekset peitetään. Maaperänäytteitä otetaan kaivun ohjaamiseksi ja puhdistusalueen maaperän jäännöspitoisuuksien selvittämiseksi. Jos alueelle jää pilaantuneita maa-aineksia, eikä niitä ole mahdollista poistaa, eristetään pilaantunut maa-aines ja arvioidaan maaperään jäävien haitta-aineiden aiheuttamat riskit.

Kaivettua pilaantunutta maa-ainesta seulotaan puhdistusalueella. Seulonnassa erottuvat jätteet ja maa-aines toimitetaan asianmukaiseen vastaanottoaikaan. Kiviaines läjitetään alueelle tai hyödynnetään kaivantojen täytöissä.

Lisäksi haetaan lupaa johtaa öljynerottimessa käsiteltyjä kaivalueiden kuivatusvesiä mereen.

Maaperän puhdistustyön arvioidaan kestävän 2-4 viikkoa.

#### Tiedot olennaisista päästöistä ja jätteistä

Maaperän puhdistustyöstä voi aiheutua lähialueen asukkaille tilapäistä haittaa maankaivun ja mahdollisen seulonnan melusta ja pölystä sekä lisääntyneestä raskaan ajoneuvon liikenteestä. Melu- ja värinähaitan ei arvioida olevan normaalista maarakennustyöstä poikkeavaa. Pölyämistä ehkäistään kastelemalla maa-ainesta ja puhdistamalla kuljetuskaluston renkaat tarvittaessa sekä peittämällä poiskuljetettavan pilaantuneen maa-aineksen kuormat.

Öljynerottimen purkupaikka meressä ympäröidään öljyvuomilla tai vastaavalla rakenteella.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

Erja Saarinen, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36102  
erja.saarinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Etelä-Suomen AVI:n lausuntopyyntö
- 2 Ympäristölupahakemus
- 3 Ympäristölupahakemuksen liitteet (yhteensä 713 sivua, 213 Mt)
- 4 Kohteen sijaintikartta



27.05.2013

Ryj/3

5 Kunnostettavat alueet, vaiheet 1-3  
6 Kiinteistölautakunta 16.5.2013, esitys

## Otteet

### Ote

Etelä-Suomen  
aluehallintovirasto,  
ympäristölupavastuualue

## Tiedoksi; Muutoksenhaku: Muutoksenhakukielto, valmistelu

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnittelukeskus  
Ympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 16.05.2013 § 266

HEL 2013-005180 T 11 01 00 00

Kiinteistökartta J3 P2, Haakoninlahdentie 1

### Päätös

Lautakunta päätti 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 omistamalla alueella. Hakemus koskee noin kahdeksan hehtaarin kokoista aluetta, jolla on toiminut oy Shell ab:n voiteluainetehdas 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



27.05.2013

Ryj/3

Kiinteistölautakunta edellyttää alueen pilaantuneen maaperän puhdistamista vuokrasopimusten mukaisesti ja puoltaa ympäristöluvan myöntämistä siten, että maaperän pilaantumisesta aiheutuvat 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 koskevista 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. Kohteesta ole myöskään laadittu koko aluetta kattavaa yhtenäistä riskinarviota.



27.05.2013

Ryj/3

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:n 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 nro 11756. Suurin osa kohteesta sisältyy asemakaavaehdotukseen nro 11950, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2013. Eteläosa ulottuu kahdelle eri asemakaava-alueelle (Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 1, nro 12010 ja Koirasaarentie nro 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



27.05.2013

Ryj/3

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 öljyhiilivetypitoisuuksia. 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 puutteellisuuksia alkuperäisissä tutkimuksissa.

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

#### Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

#### Lisätiedot

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

#### Ympäristölautakunta 07.05.2013 § 152

HEL 2013-005180 T 11 01 00 00

ESAVI/141/04.08/2012

#### Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ja kaupunginhallitukselle Kruunuvuori Real Estate Oy:n ympäristölupahakemuksesta.

#### Asia

Ympäristölupahakemus koskee maaperän puhdistamista Laajasalon entisellä öljyhuoltoalueella, Helsingin kaupungin omistamalla, 7,8



hehtaarin kokoisella vuokara-alueella, jolla on toiminut oy Shell ab:n öljyvarasto ja voiteluainetehdas.

Alueen maaperä on osin puhdistettu ympäristövalvontapäällikön kolmen päätöksen mukaisesti. Nyt käsiteltävä ympäristölupahakemus perustuu Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisuun, jonka se teki kahta aiempaa puhdistamispäätöstä koskevien valitusten johdosta.

#### Aikaisemmat puhdistamiset

Alueen maaperä on osin puhdistettu ympäristövalvontapäällikön kolmen päätöksen mukaisesti, jotka perustuivat Kruunuvuori Real Estate Oy:n ja kiinteistöviraston tekemiin ympäristönsuojelulain 78 §:n mukaisiin ilmoituksiin. Kruunuvuori Real Estate Oy:n ilmoitusten mukaan alueilta poistetaan maa-aines, joka ilmoituksiin liitettyjen riskinarvioiden mukaan saattaa aiheuttaa ympäristö- tai terveystarpeita alueen suunnitellussa käytössä. Ympäristövalvontapäällikön päätöksissä määrättiin lisäksi maaperän ylin 1 metrin kerros puhdistettavaksi valtioneuvoston asetuksessa (VNA 214/2007) annettujen alemmien ohjearvojen pitoisuuteen. Kiinteistöviraston ilmoituksen mukaan poistetaan sellainen maa-aines, jossa jonkin haitta-aineen pitoisuus oli suurempi kuin sille valtioneuvoston asetuksessa (VNA 214/2007) annettu alempi ohjearvo.

Kruunuvuori Real Estate Oy on jakanut vuokra-alueen kolmeen osaan toiminnan, tulevan maankäytön ja puhdistamisajankohtien perusteella. Nämä alueet oli jaettu suunnitellun maankäytön mukaan vielä osa-alueisiin, joille oli asetettu erilaiset riskinarvioon perustuvat tavoitepitoisuudet. Alueen 1 maaperä on puhdistettu 2010 ympäristövalvontapäällikön päätöksen 7.4.2010, 57 § mukaisesti, ja kiinteistövirasto teetti osalla aluetta 1 maaperän puhdistuksen ympäristövalvontapäällikön päätöksen 26.7.2010, 176 § mukaisesti. Alue 2 sen lounaiskulmaa lukuun ottamatta puhdistettiin samana vuonna ympäristövalvontapäällikön päätöksen 14.7.2010, 165 § mukaisesti.

Ympäristövalvontapäällikön päätökset olivat riippumattomia maanvuokrasopimusten velvoitteista, ja ne perustuivat vain maaperän ja pohjaveden puhdistamista sääteleviin lakeihin ja asetuksiin.

Puhdistusten jälkeen alueille 1 ja 2 jäi maata, jossa jonkin haitta-aineen pitoisuus on suurempi kuin sille valtioneuvoston asetuksessa (VNA 214/2007) annettu alempi ohjearvo mutta pienempi kuin riskinarvioon perustuvassa puhdistussuunnitelmassa asetettu tavoitepitoisuus. Alueelle 1 jäi tällaista maa-ainesta, jossa jonkin haitta-aineen alempi ohjearvo ylittyy, yhteen kohtaan noin 65 m<sup>3</sup>, ja alueelle 2 viiteen kohtaan yhteensä noin 7 300 m<sup>3</sup>. Näistä maa-aineksista on tehty



puhdistamisen jälkeen erilliset riskinarviot, joiden mukaan ne eivät aiheuta ympäristö- eikä terveystarvettä suunnitellussa maankäytössä. Nämä maa-ainekset ovat päätöksissä määrätyn vähintään 1 metrin paksuisen puhtaan maakerroksen alla niin, että ylimmässä metrin kerroksessa alemmat ohjearvot eivät ylitä.

Puhdistuksista antamissaan loppulausunnoissa ympäristökeskus totesi, että puhdistukset oli tehty ympäristövalvontapäällikön päätösten mukaisesti (lukuun ottamatta erään maa-alueen päätöksen mukaista merkitsemistä), ja alueet voidaan ottaa suunniteltuun käyttöön. Lisäksi ympäristökeskus totesi, että alueen 2 lounaiskulma on liitettävä alueen 3 puhdistamissuunnitelmaan.

Alueen 3 maaperää ei ole vielä puhdistettu.

#### Valitukset aiemmista puhdistamispäätöksistä

Helsingin kaupunki valitti 2010 Vaasan hallinto-oikeuteen ympäristövalvontapäällikön päätöksistä 7.4.2010, 57 § ja 14.7.2010, 165 §, joiden mukaan alueet 1 ja 2 oli puhdistettu. Valituksen mukaan asia pitäisi käsitellä koko vuokra-alueen ympäristölupana, ja koska vesien pilaantuminen on mahdollista, hakemuksen käsittely kuuluu aluehallintovirastolle. Lisäksi valittajan mukaan riskinarviot, joihin puhdistamissuunnitelmat perustuivat, eivät olleet riittäviä ja luotettavia.

Päätöksillään Nro 12/0138/1 ja Nro 12/0139/1 Vaasan hallinto-oikeus kumosi valituksenalaiset kaksi päätöstä ja velvoitti Kruunuvuori Real Estate Oy:n tekemään Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksen koko vuokra-alueen (alueet 1, 2 ja 3) maaperän puhdistamisesta.

#### Ympäristölupahakemus

Kruunuvuori Real Estate Oy on toimittanut koko vuokra-alueen maaperää koskevan ympäristölupahakemuksen Etelä-Suomen aluehallintovirastoon 4.7.2012.

Ympäristölupahakemuksen mukaan alueiden 1 ja 2 (lukuun ottamatta alueen 2 lounaiskulmaa) maaperä on puhdistettu ympäristövalvontapäällikön päätösten mukaisesti niin, että maaperän haitta-aineista ei aiheudu ympäristö- eikä terveystarvettä alueen suunnitellussa käytössä, ja siksi niiden maaperää ei ole syytä enää puhdistaa. Saman kannan esitti ympäristökeskus 2011 puhdistuksista antamissaan loppulausunnoissa.

Ympäristölupahakemuksen liitteenä on alueen 3 ja alueen 2 lounaiskulman maaperän riskinarvio ja puhdistamissuunnitelma. Alueella





27.05.2013

Ryj/3

on arvion mukaan pilaantunutta maata noin 3 560 m<sup>3</sup>, ja puhdistusmenetelmäksi esitetään pilaantuneen maa-aineksen poistamista. Riskinarvion mukaan alueelle voidaan jättää maata, jossa haitta-aineiden pitoisuudet ovat suurempia kuin valtioneuvoston asetuksessa (VNA 214/2007) annettu alempi ohjearvo. Kuitenkin suunnitelmassa esitetään maaperän puhdistamista alempien ohjearvojen pitoisuuteen.

Esitetty puhdistussuunnitelma sisältää yksityiskohtaiset suunnitelmat mm. täydentävistä tutkimuksista, kaivun toteutuksesta, maa-ainesten kuljetuksesta ja varastoinnista, työnaikaisten riskien hallinnasta, puhdistuksen laadunvalvonnasta, toiminnasta poikkeuksellisissa tilanteissa, työsuojelusta, jälkiseurannasta ja raportoinnista. Lisäksi kaivantoihin mahdollisesti kertyvää vettä esitetään pumpattavaksi öljynerottimen kautta maastoon, mereen tai sadevesiviemäriin. Tämän veden öljypitoisuuden ylärajaksi esitetään 5 mg/l ja kokonaisöljymääräksi 3 kg. Veden purkukohta meressä ympäröidään varmuuden vuoksi öljypuomilla. Aistinvaraisesti öljyiseksi todettu vesi toimitetaan muualle käsiteltäväksi.

#### Ympäristölautakunnan lausunto

Ympäristölautakunta puoltaa Kruunuvuori Real Estate Oy:n pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan ympäristölupahakemuksen hyväksymistä, jos hakemuksen käsittelyssä otetaan hakemuksessa esitettyjen seikkojen lisäksi huomioon seuraavat asiat.

1. Ympäristövalvontapäällikön päätökset ja tehdyt maaperän puhdistamiset alueilla 1 ja 2 perustuivat alueen tulevaan asuinkäyttöön, ja päätöksen mukaisten puhdistusten jälkeen alueiden maaperä sopii tähän tarkoitukseen siten kuin Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa 2008 ja Hopealaakson asemakaavan muutosehdotuksessa 11950 / 17.12.2009 esitetään. Jos luvan myöntämishetkellä koko alueen kattavaa lainvoimaista asemakaavaa ei ole, alueen maaperän puhdistamisen on perustuttava todennäköisimmin toteutuvaan suunnitelmaan tai tietoon tulevasta maankäytöstä.
2. Alueille 1 ja 2 jäänyt maa-aines, jossa jonkin haitta-aineen pitoisuus on suurempi kuin sen alempi ohjearvo, on dokumentoitava tarkoin, ja tiedot sen sijainnista, laadusta ja määrästä on toimitettava maa-alueiden tuleville omistajille ja haltijoille.
3. Alueelle tehdyn pohjaveden tarkkailusuunnitelman mukaista näytteenottoa on jatkettava riittävän pitkään koko vuokra-alueen maaperän ympäristöluvan mukaisen puhdistamisen jälkeen niin, että tarkkailulla osaltaan osoitetaan oikeaksi se riskinarvion johtopäätös,



27.05.2013

Ryj/3

että paikoilleen jäänyt pilaantunut maa-aines ei aiheuta ympäristö- eikä terveysriskejä. Tarkkailun lopettamisesta päätetään tulosten perusteella.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Pertti Forss

Lisätiedot

Antti Salla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32016  
antti.salla(a)hel.fi