



ASIA

Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamista.

Ilmoituksen tekijä

Kiinteistö Oy Jyväskylän Vasarakatu 5–7

Puhdistettavan alueen sijainti

Vasarakatu 5–7, 40320 Jyväskylä

Kiinteistö 179-15-1-12 (aiemmat kiinteistönumerot 179–15–1–8 ja 179–15–1–7)

Kiinteistön omistaja

Kiinteistö Oy Jyväskylän Vasarakatu 5–7
Jyväskyläntie 31
43100 Saarijärvi

Asian vireilletulo, vireilletulon peruste sekä viranomaisen toimivalta

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesti pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamiseen voidaan ryhtyä tekemällä siitä ilmoitus alueelliselle elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Ilmoitus on tehtävä hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään 45 vuorokautta ennen puhdistamisen kannalta olennaisen työvaiheen aloittamista.

Ilmoitus pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta on tullut vireille Keski-Suomen ELY-keskuksessa 3.12.2025. Ilmoitusta on täydennetty 17.12.2025.

Aiemmat viranomaispäätökset ja lausunnot

Keski-Suomen ELY-keskus on hyväksynyt 2.7.2018 (Dnro KESELY/2552/2015) toimenpidesuunnitelman ja seurantaohjelman öljyisten vesien kulkeutumisen estämiseksi Vasarakatu 5 -kiinteistöltä kaupungin hulevesilinjaan.

Keski-Suomen ELY-keskus on hyväksynyt 1.4.2019 (Dnro KESELY/2552/2015) jatkotarkkailuohjelman öljyisten vesien

kulkeutumisen tarkkailemiseksi Vasarakatu 5 -kiinteistöltä kaupungin hulevesilinjaan.

Keski-Suomen ELY-keskus on laatinut hyväksymiskirjeen 15.5.2020 (Dnro KESELY/2552/2015), jossa ELY-keskus on hyväksynyt Vasarakatu 5 kiinteistön omistajan esityksen aikataulusta kiinteistön maaperän puhdistamisesta, kiinteistön rajalle asennettavasta eristysseinästä sekä kaivettavien salaojien toteuttamisaikataulusta. Lisäksi ELY on hyväksynyt esityksen öljynerotuskaivojen tyhjennyksestä ja käsittelystä, jos kaivojen öljyhiilivetypitoisuus ylittää 5 mg/l.

Keski-Suomen ELY-keskus on hyväksynyt kiinteistölle rakennettavan eristysseinän yksityiskohtaisen suunnitelman ja työselostuksen 26.6.2020 (Dnro KESELY/2552/2015).

Keski-Suomen ELY-keskus on hyväksynyt hulevesien tarkkailuohjelman muutoksen sähköpostilla 15.1.2025.

Tutkimus- ja suunnitelma-asiakirjat

Ilmoitus maaperän puhdistamisesta liitteineen, 27.11.2025, Kiinteistö Oy Jyväskylän Vasarakatu 5–7.

Maaperän puhdistuksen yleissuunnitelma, 24.11.2025, Ramboll Finland Oy.

Puhdistettava alue

Alueen toimintahistoria ja pilaantumisen vaaraa aiheuttaneet toiminnot ja tapahtumat

Vasarakatu 5:ssä on toiminut autoliike, jonka yhteydessä on ollut autokorjaamo. Kiinteistö on alun perin ollut öljylämmitteinen, mutta se on myöhemmin liitetty kaukolämpöön. Vasarakatu 7:ssä on erillinen rakennus, joka on toiminut autoliikkeen maalaamona.

Vasarakatu 5:den maaperässä on todettu vuosina 2015–2018 toteutettujen maaperätutkimusten yhteydessä öljyä.

Alueen ja lähiympäristön nykyinen ja tuleva maankäyttö

Kohde sijaitsee Jyväskylän Seppälän liikealueella. Kohdekiinteistö 179–15–1–12 on merkitty asemakaavassa TTV-merkinnällä yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi. Kohteen länsipuolella kulkee rautatie ja itäpuolella Vasarakatu. Vasarakadun toisella puolella on liikerakennusten korttelialuetta (KM-merkintä) sekä puistoaluetta (VP-merkintä). Kohteen pohjois- ja eteläpuolella jatkuu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (TTV/TL). Osoitteissa

Vasarakatu 3–7 on 12.8.2020 tullut vireille kaavamuutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön ja siihen liittyvien piha- ja pysäköintialueiden rakentaminen. Vasarakatu 5–7 kiinteistöllä 179-15-1-12 sijaitsevat rakennukset puretaan ja kiinteistöille rakennetaan uusi liikerakennus.

Alueen maaperä- sekä pohja- ja pintavesitiedot

Alueella tehtyjen maaperätutkimusten perusteella alueen täyttömaa katualueiden ulkopuolella on hiekkaista/soraista maalajia, joka ulottuu noin 1,0–2,0 metrin syvyydelle. Täyttömaakerroksen alapuolella on vanha turpeinen perusmaa, jonka alapuolelta maaperä jatkuu silttisenä.

Kohdealue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle tai sellaisen välittömään läheisyyteen. Kohdetta lähin pohjavesialue on noin 700 metriä kohteesta länteen sijaitseva Taulumäen vedenhankintakäyttöön soveltuva 2-luokan pohjavesialue (0917904). Pohjaveden pinta sijaitsee arviolta noin 2,0–3,0 metrin syvyydellä nykyisestä maanpinnasta.

Kohdealuetta lähin pintavesistö on noin 850 m päässä sijaitseva Jyväsjärvi, johon hulevesilinjan vedet laskevat.

Kohdetta lähin luonnonsuojelualue on noin 800 metrin etäisyydellä lännessä sijaitseva Tourujoen laakson luonnonsuojelualue (YSA092145). Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat rautatien toisella puolella noin 250 metrin etäisyydellä luoteessa. Kohteen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse häiriintyviä kohteita.

Haitta-aineita koskevat tiedot

Alueella tehdyt maaperä- sekä pohja- ja pintavesitutkimukset

Vasarakadun hulevesilinjan sora-arinassa havaittiin kaivutöiden yhteydessä öljyistä vettä vuonna 2015. Havainnon seurauksena alueella toteutettiin vuosina 2015–2018 laajoja maaperä- ja hulevesitutkimuksia, joilla pyrittiin selvittämään öljyn päästölähdettä ja kulkeutumisreittiä hulevesilinjaan.

Maaperää tutkittiin viidessä vaiheessa vuonna 2015:

1. Vasarakadun alueelle toteutettiin kesäkuussa 2015 kairatutkimus, jonka yhteydessä ei havaittu viitteitä maaperän pilaantuneisuudesta.

- Näytepisteet Kp1–Kp9 pyrittiin sijoittamaan hulevesilinjan tai siihen liittyvien rakenteiden välittömään läheisyyteen.
- Haitta-ainepitoisuudet tutkituissa maaperänäytteissä alittivat VNa 214/2007 mukaiset kynnsarvot.

2. Vasarakadun alueelle toteutettiin kesäkuussa 2015 koekuoppatutkimus.

- Tutkimuksen yhteydessä löydettiin maan sisään hautautunut Vasarakatu 5 kiinteistön salaojan purkuputken pää, josta avaamisen yhteydessä alkoi purkautumaan öljyä/öljyistä vettä.
- Kyseisellä alueella (näytepisteet C8 ja C9) havaittiin ylempien ohjearvon ylittäviä öljypitoisuuksia.
- Muissa tutkituissa näytteissä ei todettu VNa 214/2007 mukaisen kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

3. Vasarakatu 5 kiinteistön rakennuksen sisälle tehtiin kaksi kairapistettä, joissa molemmissa havaittiin öljyä lattian alustäytöissä pohjaveden pintaan saakka.

- Suurimmat öljypitoisuudet ovat noin 1,0–2,7 m syvyydellä lattian pinnasta. Pitoisuudet ylittivät ylemmät ohjearvot.
- Pohjavesipinnan alapuolisissa tiiviimmissä maakerroksissa ei öljy-yhdisteitä juurikaan havaittu.

4. Vasarakatu 5 kiinteistön ympärille kaivettiin koekuoppia syyskuussa 2015.

- Öljyä havaittiin kolmessa koekuopassa alueilla, josta kuivatussalaoja purkaa Vasarakadun hulevesilinjaan.
- Koekuopissa KKA, KKI ja KKH havaittiin voimakasta öljyisyyttä pitoisuuksien ylittäessä ylemmät ohjearvopitoisuudet. Koekuopassa KKI oli vapaata öljyä veden pinnalla.
- Muissa tutkimuspisteissä ei öljyä maaperässä havaittu kynnysarvojen ylittävinä pitoisuuksina.

5. Öljynerotuskaivon asennus ja eristysseinän rakentaminen

- Vasarakadun varteen on asennettu I-luokan öljynerotin. Kyseiseen öljynerottimeen johdetaan Vasarakatu 5 salaojavedet sekä Vasarakadun kevyenliikenteenväylän kuivatussalaojavedet.
- Öljynerottimesta poistuvan veden öljypitoisuutta on seurattu ja öljynerottimen on todettu toimivan asianmukaisesti.
- Öljynerottimen asennuksen yhteydessä alueelta poistettiin öljyisiä maa-aineksia siinä laajuudessa, kuin se oli kaivuteknisesti mahdollista. Kaivun laajuutta rajoitti viereinen

kevyenliikenteen väylä, kiinteistön metallinen verkkoaita, tonttiliittymä sekä valaisinpylväs ja muut alueella kulkevat maanalaiset rakenteet. Alueelta ei ole kaivannon jäännöspitoisuuksia.

- Vasarakatu 5 kiinteistölle asennettiin maahan bentoniittimatosta eristysseinä. Seinän tarkoituksena oli estää öljy-yhdisteiden kulkeutuminen kiinteistöltä Vasarakadun suuntaan sekä Vasarakadulta kiinteistön suuntaan. Eristysseinämän asennuksen yhteydessä alueelta poistettiin öljyisiä maa-aineksia. Osin öljyisiä maa-aineksia jäi putkilinjojen alle, joita ei pystytty poistamaan käytössä olevien putkien alta. Alueelta on otettu jäännösnäytteet.

Pohjavesiputkesta KP2 otetussa pohjavesinäytteessä (8.6.2015) öljyhiilivetytypitoisuus C_{10} - C_{40} alitti laboratorion määritysrajan ($<0,05$ mg/l). Näytteessä todettiin alhainen pitoisuus bensiinijakeita C_5 - C_{10} ($0,06$ mg/l). Koekuopista KKF ja KKG otetuissa vesinäytteissä öljyhiilivetytypitoisuus C_{10} - C_{40} alitti laboratorion määritysrajan ($<0,06$ mg/l) öljyhiilivedyille.

Vasarakatu 5 kiinteistöllä on tietävästi maaperässä kaksi erillistä käytöstä poistettua kevyenpolttoöljyn maanalaista säiliötä, jotka sijaitsevat rakennuksen alla. Rakennuksen seinustalla on sijainnut kaksi öljysäiliötä, joista toinen on ollut jäteöljysäiliö ja toinen lämmitysöljysäiliö. Kyseiset rakennuksen seinustalla sijainneet säiliöt on poistettu maaperästä. Säiliöiden ympäriltä on poistettu öljyisiä maa-aineksia. Kyseisestä kaivannosta ei ole otettu jäännösnäytteitä. Vasarakatu 5–7 kiinteistöllä arvioidaan olevan öljyisiä maa-aineksia noin $2\,500\text{ m}^2$ alalla yhteensä noin $6\,000$ tonnia.

Maaperän puhdistuksen tavoitetasojen määrittäminen

Maaperän puhdistuksen yleissuunnitelmassa on määritetty maaperässä todetuille öljyhiilivedyille puhdistustavoitteet, jotka estävät terveysriskit rakennettavan liike- ja toimitilarakennuksen sisäilmassa sekä ympäristöriskit haitta-aineiden kulkeutumisesta salaojavesien kautta hulevesiin ja edelleen pintavesistöön. Arviointi laadittiin VNa 214/2007 ja sen sovellusohjeen (ympäristöhallinnon ohjeita 6/2014) mukaisesti SOILRISK 3.2 ohjelmalla.

Maaperässä todetut öljyhiilivedyt koostuvat pääasiassa alifaattisista C_{10} - C_{35} ja aromaattisista C_8 - C_{21} hiilivetyfraktioista. Alifaattiset jakeet C_{10} - C_{35} ja aromaattiset jakeet C_{12} - C_{21} ovat niukkaliukoisia ja haihtuvia, kun taas aromaattiset jakeet C_8 - C_{12} ovat liukenevia ja erittäin haihtuvia tai haihtuvia.

Käsitteellisessä mallissa tunnistettiin kolme kulkeutumis- ja altistumisreittiä: haihtuminen maaperästä sisäilmaan, kulkeutuminen pohjavedessä sekä kulkeutuminen salaojavesissä hulevesilinjaan ja edelleen pintavesistöön. Pilaantuneiden alueiden ulkopuolelta otetuissa pohjavesinäytteissä ei ole todettu kohonneita öljyhiilivetypitoisuuksia, joten haitta-aineiden kulkeutuminen pohjavedessä alueelta eteenpäin arvioidaan vähäiseksi. Sen sijaan haihtuminen sisäilmaan ja kulkeutuminen salaojavesiin voivat olla merkittäviä.

SOILRISK-mallilla laskettiin terveysriskiperusteisesti maaperän puhdistustavoitteet siten, ettei haitta-ainepitoisuudet aiheuta terveysriskiä sisäilman kautta työntekijöille. Laskenta perustui tutkimuspisteestä KK1 (1,1–1,8 m) tehdyn öljyhiilivetyjen fraktiointianalyysitulosten perusteella ja oletuksena laskelmassa oli, että pilaantunut maa poistetaan noin 2,5 metrin syvyyteen ja täyttö tehdään hiekalla. Maaperän laskennalliset terveysriskiperusteiset puhdistustavoitteet öljyhiilivetyjen alifaattisille ja aromaattisille fraktioille on esitetty taulukossa 1.

	Alifaattiset öljyhiilivetyfraktiot (mg/kg)	Aromaattiset öljyhiilivetyfraktiot (mg/kg)
<C ₁₀	24	9
C ₁₀ -C ₁₂	292	26
C ₁₂ -C ₁₆	1125	180
C ₁₆ -C ₂₁	-	540
C ₂₁ -C ₃₅	-	77
C ₁₆ -C ₃₅	1800	-

Taulukko 1. Maaperän laskennalliset puhdistustavoitteet (terveysriskiperusteisesti) öljyhiilivetyjen fraktioille.

Koska rakennuksen alapuolella sijaitsee haitta-ainepitoista maa-ainesta osin myös pohjavesipinnan alapuolella, arvioitiin myös pohjaveden haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvaa sisäilmariskiä. Tarkastelu perustui maaperän laskennallisiin puhdistustavoitteisiin. Jos puhdistustavoitteisiin päästään, ei rakennuksen alapuolella olevasta pohjavedestä arvioida aiheutuvan terveysriskiä rakennuksen sisäilman välityksellä.

SOILRISK-mallilla määritettiin ympäristöriskiperusteisesti sellaiset öljyhiilivetyjen fraktioiden pitoisuudet, joista öljyisen maa-aineksen huokosveden laskennallisesti aiheutuva öljypitoisuus alittaa hulevesille yleisesti sovelletun raja-arvon 5 mg/l. Tällöin maaperästä pohjaveden pinnankorkeuden vaihteluiden seurauksena salaojavesiin huuhtoutuva ja edelleen pintavesistöön purkautuvan haitta-ainepitoisuuden ei arvioida aiheuttavan ympäristöhaittaa vesiekosysteemille ja veden öljypitoisuus täyttää Jyväskylän kaupungin hulevesien raja-arvot.

Maaperän laskennalliset ympäristöriskiperusteiset puhdistustavoitteet on esitetty taulukossa 2.

	Alifaattiset öljyhiilivetyfraktiot (mg/kg)	Aromaattiset öljyhiilivetyfraktiot (mg/kg)
<C ₁₀	9,7	3,6
C ₁₀ -C ₁₂	116,8	10,4
C ₁₂ -C ₁₆	450	72
C ₁₆ -C ₂₁	-	216
C ₂₁ -C ₃₅	-	30,8
C ₁₆ -C ₃₅	720	-

Taulukko 2. Maaperän laskennalliset puhdistustavoitteet (ympäristöriskiperusteisesti) öljyhiilivetyjen fraktioille.

Esitetty puhdistussuunnitelma

Puhdistustavoitteet

Rakennusalan maaperän puhdistustavoitteiden määrittämisessä huomioidaan sekä terveysriskit (sisäilma) että ympäristöriskit (haitta-aineiden kulkeutuminen pintaveteen). Kaivannosta otetaan jäännöspitoisuusnäytteet, kun bensiinijakeiden pitoisuus alittaa 50 mg/kg ja öljyhiilivetyjen keskitisleiden pitoisuus alittaa 500 mg/kg. Kaikista jäännöspitoisuusnäytteistä tutkitaan öljyhiilivetyjen fraktiojakauma ja jäännösnäytteen edustaman alueen ympäristö- ja terveysriskit arvioidaan SOILRISK-laskentaohjelmalla. Mikäli laskentatuloksen perusteella jäännöspitoisuus ei aiheuta ympäristö- tai terveysriskiä, katsotaan puhdistustavoite saavutetuksi. Mikäli laskennassa todetaan ympäristö- tai terveysriski, jatketaan puhdistusta ja alueelta otetaan uusi jäännöspitoisuusnäyte pitoisuuksien laskettua. Jäännöspitoisuusnäytteistä määritetään öljyhiilivetyjen fraktiot sekä BTEX-yhdisteiden pitoisuudet ja tulosten perusteella varmennetaan laskennallisesti riittävä puhdistustaso.

Vaikka puhdistustavoitteiden alittavista öljyhiilivetypitoisuuksista ei arvioida aiheutuvan ympäristö- tai terveysriskiä, suositellaan kaikkiin uudisrakennuksiin, jotka sijoitetaan puhdistetuille maa-alueille, asentamaan radonputkisto.

Rakennuslalle määritettyjä maaperän puhdistustavoitteita sovelletaan 3 metrin etäisyydellä tulevan rakennuksen seinälinjasta. Myös tulevalle rakennukselle rakennettavien putkilinjojen alueilla sovelletaan rakennuslalle määritettyjä maaperän puhdistustavoitteita.

Rakennusalan ulkopuolisilla pysäköintialueilla sovelletaan maaperän puhdistustavoitteina VNa 214/2007 mukaisia ylempiä ohjearvoja

öljyhiilivetyjen bensiinijakeille (500 mg/kg) ja keskitisille (1000 mg/kg). Raskaille öljyhiilivetyjakeille ei esitetä puhdistustavoitteita, sillä ne ovat ominaisuuksiltaan erittäin niukkaliukoisia ja kulkeutumattomia sekä heikosti haihtuvia.

Koska alueen nykytilassa öljy-yhdisteet eivät ole kulkeutuneet maaperän pilaantumisen ulkopuolelle, ei pohjavedessä tapahtuvan kulkeutumisriskin takia ole tarvetta asettaa maaperän puhdistustavoitteita.

Työn toteuttaminen

Maaperä puhdistetaan massanvaihdoilla. Puhdistettavien kiinteistöjen maaperästä poistetaan kaivinkoneella kaivamalla maa-ainekset, joiden haitta-ainepitoisuudet ylittävät kohteeseen määritetyt kohdekohtaiset maaperän puhdistustavoitteet. Kaivussyvyys tulevalla rakennusalueella tulee olemaan noin 2,5 metriä. Pohjaveden pinta on alueella arviolta noin 2 metrin syvyydessä, joten kaivantoon kertyvä pohjavesi pumpataan esimerkiksi uppopumpulla pois kaivannosta, jotta kaivutyöt voidaan toteuttaa kuivakaivuina.

Maa-ainesten haitta-ainepitoisuutta seurataan ympäristötekniikan valvojan toimesta aistinvaraisesti arvioiden, kenttämittauksin (PID ja PetroFlag) ja laboratorioanalyysin. Kun kaivannosta on saatu kenttämittausten perusteella poistettua puhdistustavoitteet ylittävät maa-ainekset, kaivannosta otetaan jäännöspitoisuusnäytteet. Kaivantoa voidaan täyttää vasta, kun jäännöspitoisuusnäytteillä on todennettu kyseisen alueen riittävä puhdistustaso.

Vasarakatu 7 kiinteistöllä ei tiettävästi ole tutkittu maaperän mahdollista pilaantuneisuutta sen toimintahistorian aikana. Myös Vasarakatu 5 kiinteistön rakennusalan tutkimustiedot ovat puutteellisia tarkan puhdistusalueen rajauksen määrittämiseksi. Rakennusten purkutöiden yhteydessä maaperän pilaantuneisuus selvitetään koekuopilla purettujen rakennusten alalta. Mikäli koekuoppatutkimuksessa havaitaan puhdistustavoitteiden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, kyseiset alueet puhdistetaan puhdistustavoitteiden mukaisesti.

Puhdistettu kaivanto täytetään tilaajan määrittämään tasoon saakka muualta tuotavalla puhtaalla maa-aineksella. Täytöissä voidaan hyödyntää myös kohteesta kaivettuja pilaantumattomaksi luokitettuja maa-aineksia. Tilaaja määrittää kaivannon täytöissä käytettävän maa-aineksen laatuvaatimukset.

Jätteiden ja kaivettujen maa-ainesten käsittely ja hyödyntäminen

Ympäristötekniinen valvoja seuraa maa-ainesten haitta-ainepitoisuuksia kaivannosta otettavilla näytteillä. Kaivannosta otettujen näytteiden perusteella massat luokitellaan joko pilaantuneiksi tai pilaantumattomiksi.

Pilaantuneet maa-ainekset pyritään lastaamaan kaivannosta suoraan kuorma-autojen kyytiin. Ympäristötekniinen valvoja laatii kuormalle sähköisen siirtoasiakirjan ja määrittää kuorman loppusijoituskohteen. Kuorma-autokuskilla tulee olla valmius sähköisten siirtoasiakirjojen käyttöön ja hänen tulee kuulua jätehuoltorekisteriin. Pilaantuneiden maiden kuormat kuljetetaan peitettynä.

Mahdollisesti alueella kaivannon täytössä hyödynnettävät maa-ainekset varastoidaan omalle kasalle asfaltoidulle kentälle. Mikäli maa-aineksia on tarkoitus hyödyntää tulevilla rakennusalueilla, maa-aineksista tutkitaan öljyhiilivetyjen fraktiot sekä BTEX-yhdisteet ja arvioidaan laskennallisesti SOILIRISK-mallilla maa-ainesten haitta-ainepitoisuuksien aiheuttamat riskit käytettävässä täyttökerroksessa. Mikäli laskennan perusteella riskiä rakennuksen sisäilmalle tai kulkeutumisriskiä pintavesistöön ei muodostu, voidaan maa-ainekset hyödyntää rakennusalueella kaivannon täytössä.

Mikäli maa-aineksia on tarkoitus hyödyntää pysäköintialueella yli 3 metrin etäisyydellä tulevan rakennuksen seinälinjasta, tulee maa-ainesten öljyhiilivetyjen bensiinijakeiden ja keskitisleiden alittaa VNa 214/2007 mukaiset ylemmät ohjeavot.

Maa-ainesten välivarastointiaika pyritään pitämään mahdollisimman lyhyenä. Koska työ toteutetaan talviaikaan, ei välivarastoituja massoja ole lähtökohtaisesti tarvetta peittää.

Mikäli alueelta purettavien rakennusten betonisissa maanalaisissa rakenteissa havaitaan öljyisyyttä, toimitetaan pilaantuneet rakenteet luvanvaraiseen vastaanottoaikaan siirtoasiakirjoin varustettuna. Rakenteiden mahdollisen pilaantuneisuuden määrittää ympäristötekniinen valvoja.

Puhdistamisen ympäristövaikutukset ja ympäristöhaittojen ehkäisy

Maaperän puhdistustyön aikana kaivantovesien käsittelyssä hyödynnetään olemassa olevaa öljynerotinta Vasarakatu 5 kiinteistön edustalla. Kaivantovedet pumpataan uppopumpulla tasaavaan altaaseen, josta ne johdetaan olemassa olevien kaivojen kautta öljynerottimeen. Öljynerottimen toimintaa seurataan säännöllisesti maaperän puhdistuksen ja vesienkäsittelyn ajan. Öljynerottimen täyttöastetta seurataan ja öljynerottimesta lähtevästä vedestä (Sk4761,

lähän alta tuleva vesi) otetaan vesinäytteet noin kerran viikossa maaperän puhdistuksen ja vesien käsittelyn ajan. Mikäli öljynerotuksessa käsiteltyjen vesien öljypitoisuus ylittää 5 mg/l sallitun raja-arvon tai mikäli käsitellyssä vedessä havaitaan öljykalvoa, öljynerotin tyhjennetään imukalustolla ja öljyinen vesi toimitetaan luvanvaraiseen vastaanottoaikaan. Imuauton tilaamisesta vastaa tilaaja.

Puhdistustöiden valvonta, seuranta ja tarkkailu

Työmaalle nimetään ympäristötekniinen valvoja, joka luokittelee kaivetut maa-ainekset pilaantuneiksi tai alueella mahdollisesti hyötykäytettäviksi maa-aineksiksi. Puhdistustyön aikana otetaan maanäytteitä pilaantuneen maa-alueen rajaamiseksi (jäännöspitoisuusnäytteet) ja poistettavien pilaantuneiden maa-ainesten haitta-ainepitoisuuksien selvittämiseksi (seurantanäytteet). Kaivua ohjataan aistinvaraisten arvioiden sekä maanäytteistä tehtyjen haitta-ainemääritysten (kenttämittaukset, laboratorioanalyysit) perusteella. Kenttämittausten luotettavuutta arvioidaan laboratoriossa tehtävillä rinnakkaismäärityksillä. Jäännöspitoisuudet varmistetaan edustavin pohja- ja reunajäännösnäyttein ja laboratorioanalysein.

Laboratoriossa seuranta- ja jäännöspitoisuusnäytteistä määritetään öljyhiilivetyjen C₅-C₄₀ pitoisuudet. Jäännöspitoisuusnäytteistä sekä alueella mahdollisesti hyödynnettävistä maa-aineksista määritetään lisäksi öljyhiilivetyjen fraktiot sekä BTEX-yhdisteiden pitoisuudet.

Varautuminen poikkeuksellisiin tilanteisiin

Vasarakadun 5 alueella on tehty laajoja maaperätutkimuksia, mutta haitta-aineiden levinneisyydestä tulevan rakennuksen alla sekä pysäköintialueella ei ole riittävän kattavaa tietoa. Vasarakadun 7 alueella maaperätutkimuksia ei ole tiettävästi tehty. Alueella tehtävien purkutöiden aikana nykyisten rakennusten alalle on tehtävä koekuoppia ja tutkittava maaperän pilaantuneisuus. Mikäli kohteessa havaitaan kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sellaisten yhdisteiden osalta, joille ei ole määritetty puhdistustavoitteita, tulee laatia erillinen riskinarvio.

Tiedottaminen, kirjanpito ja raportointi

Maaperän puhdistuksen aloitusilmoitus toimitetaan Keski-Suomen ELY-keskukselle sekä Jyväskylän kaupungin ympäristöviranomaiselle ennen maaperän puhdistustyön aloittamista. Ilmoituksessa kerrotaan maaperän puhdistuksen aikataulu, eri tahojen vastuuhenkilöiden nimet ja yhteystiedot sekä maa-ainesten loppusijoituspaikkojen yhteystiedot ja -henkilöt.

Työmaalla pidetään työmaapäiväkirjaa, jossa kuvataan tehdyt ja sovitut toimenpiteet sekä otetut näytteet, niiden sijainti, aistinvaraiset havainnot sekä kenttämittaustulokset. Mikäli massanvaihdon aikana maaperässä havaitaan haitta-aineita, joita ei ole todettu maaperätutkimuksissa, tai havaitaan muita lähtötiedoista poikkeavia seikkoja, jotka voivat vaikuttaa mahdollisiin ympäristö- ja/tai terveysriskeihin, ilmoitetaan havainnoista Keski-Suomen ELY-keskukselle viipymättä. Kyseisten haitta-aineiden osalta arvioidaan riskit ja määritetään niille riskinarvioperusteiset puhdistustavoitteet, jotka hyväksytään Keski-Suomen ELY-keskuksella. Maaperän puhdistustoimenpiteiden päätyttyä ympäristötekniinen valvoja laatii maaperän puhdistuksen loppuraportin, joka toimitetaan ELY-keskukselle.

Kuuleminen ja lausunnot

Ilmoituksesta ei ole pyydetty lausuntoja eikä kuultavia asianosaisia ole.

Kunnan viranomaisten kuuleminen

Keski-Suomen ELY-keskus on neuvotellut 11.12.2025 pilaantuneen alueen puhdistamisesta Jyväskylän kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen kanssa, jonka kannanotot on otettu huomioon tässä päätöksessä.

VIRANOMAISEN RATKAISU

Keski-Suomen ELY-keskus on tarkastanut Jyväskylän kaupungissa sijaitsevan kiinteistön 179-15-1-12 (ennen 179-15-1-8 ja 179-15-1-7) pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamista koskevan ilmoituksen ja hyväksyy sen seuraavin määräyksin:

Puhdistustavoitteet

1. Alue tulee puhdistaa (riskinarvointiin perustuen) sellaiseen tilaan, ettei siitä voi aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle.

Rakennusalueen maaperästä (alue ulottuu kolme metriä tulevien rakennusten seinälinjasta) sekä rakennettavien putkilinjojen maaperästä on poistettava ne maa-ainekset, joiden haitallisten aineiden pitoisuudet riskinarvioinnin perusteella aiheuttavat ympäristö- tai terveysriskin.

Rakennusalan ulkopuolisille pysäköintialueille aloille puhdistustavoitteet ovat VNa 214/2007 mukaiset ylemmät ohjearvot bensiinijakeille (C_5 - C_{10}) 500 mg/kg, keskitisileille ($>C_{10}$ - C_{21}) 1000 mg/kg ja raskaille öljyjakeille ($>C_{21}$ - C_{40}) 2000 mg/kg.

Maa-ainesten käsittely ja varastointi

2. Pilaantuneen maa-aineksen kaivu, lastaus ja muut puhdistukseen liittyvät työvaiheet on suunniteltava ja toteutettava siten, että pilaantunutta maa-ainesta ei leviä ympäristöön. Puhdistustyön aikana on huolehdittava, ettei puhdistamisesta aiheudu haittaa tai vaaraa alueella tai sen lähistöllä oleskeleville eikä muuta terveys- tai ympäristöriskiä.
3. Poistettavat pilaantuneet ja/tai jätteensekaiset maa-ainekset sekä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävät maa-ainekset, joita ei hyödynnetä puhdistettavalla alueella, on toimitettava ominaisuuksiensa mukaisesti ensisijaisesti hyödynnettäviksi ja toissijaisesti loppukäsiteltäviksi vastaanottoaikkaan, jolla on lupa vastaanottaa kyseisiä maa-aineita.
4. Kaivetut pilaantumattomat maa-ainekset ja eri tavoin pilaantuneet tai eri tavalla käsiteltävät maa-ainekset pidetään erillään kaivun, lastaamisen, mahdollisen välivarastoinnin ja kuljetuksen aikana.
5. Kaivettuja maa-aineita voidaan tarvittaessa välivarastoida lyhytaikaisesti alueella, jonka puhdistamisesta ilmoitus on tehty. Välivarastointi on toteutettava siten, ettei siitä aiheudu haitta-ainesten kulkeutumista eikä muutenkaan ympäristön pilaantumista. Voimakkaasti

haitta-aineilta haisevien maa-ainesten välivarastointia alueella on vältettävä.

6. Mikäli välivarastointi toteutetaan päällystämättömällä alueella, on alueen maaperän pintakerroksen pilaantumattomuus varmistettava edustavalla näytteenotolla välivarastoinnin päätyttyä.

Kaivettujen maa-ainesten hyötykäyttö

7. Puhdistettavalta alueelta kaivettuja maa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuudet eivät erillisten tutkimusten perusteella aiheuta ympäristö- ja/tai terveysriskiä (rakennusala) tai ylitä rakennusalan ulkopuolisella pysäköintialueella määräyksen 1 mukaisia puhdistustasoja, voidaan hyödyntää ilmoituksessa esitetyn hyötykäyttösuunnitelman mukaisesti. Hyötykäytettäviä maa-aineksia ei saa sijoittaa mahdolliseen orsi- tai pohjavesikerrokseen.
8. Hyödynnettävien maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet tulee selvittää edustavan näytteenoton avulla ennen maa-ainesten hyödyntämistä.
9. Hyötykäytettyjen maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet ja hyödyntämispaikat on dokumentoitava.

Maa-ainesten kuljettaminen

10. Pilaantuneiden maamassojen kuljetus ja kuormaus on järjestettävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Jätteen saa antaa kuljetettavaksi vain jätehuoltorekisteriin hyväksytylle toiminnanharjoittajalle. Pilaantunut maa-aines on peitettävä kuljetuksen ajaksi.

Pilaantuneiden maa-ainesten kuljetuksista on laadittava jätelain (646/2011) 121 §:n mukaan siirtoasiakirjat. Siirtoasiakirjat on laadittava ensisijaisesti sähköisinä ja siirrettävä SIIRTO-rekisteriin viipymättä.

Puhdistustyön lopputuloksen toteaminen

11. Rakennusalan kaivannosta tulee ottaa edustavat jäännöspitoisuusnäytteet. Kaikista jäännöspitoisuusnäytteistä on tutkittava öljyhiilivetyjen fraktiojakauma ja BTEX-yhdisteet ja näytteen edustaman alueen ympäristö- ja terveysriskit on arvioitava. Mikäli arvioinnin perusteella jäännöspitoisuus aiheuttaa ympäristö- ja/tai terveysriskin, on puhdistusta jatkettava, niin pitkään, kunnes ympäristö- ja/tai terveysriskiä ei aiheudu.

Pysäköintialueen kaivutyön lopuksi kaivantojen seinämistä ja pohjista tulee ottaa edustavat jäännöspitoisuusnäytteet. Näytteistä on

analysoitava laboratoriossa vähintään kyseisellä kaivualueella tehdyissä tutkimuksissa todettujen haitta-aineiden pitoisuudet.

Pilaantuneen veden käsittely

12. Pilaantuneella alueella kaivantoihin kertyvä vesi tulee johtaa laskeutusaltaan kautta öljynerottimeen. Öljynerottimen riittävä mitoitus syntyvien kaivantovesien käsittelyyn on varmistettava ennen puhdistuksen aloittamista ja tarvittaessa puhdistuskapasiteettia on lisättävä. Öljynerottimesta lähtevästä vedestä tulee ottaa vesinäytteet kerran viikossa maaperän puhdistuksen ja vesien käsittelyn ajan. Mikäli öljynerottimesta lähtevän veden öljyhiilivetypitoisuus ylittää 5 mg/l ja/tai mikäli käsitellyssä vedessä havaitaan öljykalvoa, öljynerotin tulee tyhjentää ja öljyinen vesi toimittaa luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan. Tällöin myös hulevesilinjan purkuojaa on tarkkailtava ja otettava vesinäyte, mikäli ojavedessä havaitaan viitteitä öljy-yhdisteistä. Samalla on katselmoitava Jyväsjärven purkupiste.

Öljynerottimen seurannasta tulee pitää kirjanpitoa. Poikkeukselliset havainnot on liitettävä määräyksen 16 loppuraporttiin.

Valvonta, tiedottaminen ja raportointi

13. Pilaantuneen maa-aineksen poistamisen aikana on otettava maaperänäytteitä pilaantuneiden alueiden laajuuden, kaivussyvyysien ja kaivettavien maa-ainesten haitta-ainepitoisuuksien tarkastamiseksi. Näytteet on otettava siten, että maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet ovat edustavasti selvitetty.
14. Puhdistustyöhön on nimettävä henkilö, joka vastaa puhdistustyön valvonnasta ja jolla on tarvittava asiantuntemus ja kokemus pilaantuneen maaperän puhdistukseen ja puhdistustöiden valvontaan. Valvonnasta vastaavan nimi ja yhteystiedot sekä puhdistuksen aloittamisajankohta on ilmoitettava kirjallisesti Keski-Suomen ELY-keskuksella ja Jyväskylän kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle ennen toimenpiteiden aloittamista. Edellä mainituille tahoille on ilmoitettava myös tämän päätöksen mukaisten puhdistustoimenpiteiden lopettamisajankohta.

Puhdistustyön valvojan on tehtävä kirjallinen aloitusilmoitus ennen puhdistustöiden aloittamista. Aloitusilmoituksesta on käytävä ilmi puhdistuksen aloitusajankohta, työn vastuuhenkilöiden ja valvonnasta vastaavan ympäristöteknisen valvojan yhteystiedot työn aikana sekä kaivettujen haitta-ainepitoisten maa-ainesten vastaanottopaikat. Puhdistuksesta pidettävän kirjanpidon on oltava ajan tasalla ja valvovan viranomaisen saatavilla työn aikana.

- 15.** Mikäli puhdistustyön aikana kiinteistöjen maaperässä havaitaan muita haitta-aineita, joita ei ole aiemmissa tutkimuksissa havaittu eikä tässä päätöksessä käsitelty tai havaitaan muita lähtötiedoista poikkeavia asioita, jotka voivat vaikuttaa mahdollisiin ympäristö- ja/tai terveysriskeihin, on kyseisistä havainnoista ilmoitettava viipymättä Keski-Suomen ELY-keskukselle ja Jyväskylän kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle jatkotoimenpiteiden sopimiseksi.
- 16.** Tämän päätöksen mukaisista tutkimus- ja puhdistustoimenpiteistä on laadittava loppuraportti, jossa on esitettävä
- puhdistustyön toteuttaminen ja karttapiirustus toteutuneista kaivuaalueista ja -syvyyksistä koordinaatistoon (ETRS-TM35FIN) sidotulla kartalla,
 - kuvaus työn aikaisista näytteenottomenetelmistä ja yhteenveto työn aikaisesta näytteenotosta,
 - kirjanpitoliedot poistetuista haitta-ainepitoisista maa-aineksista,
 - haitta-ainepitoisten maa-ainesten hyödyntäminen alueella,
 - analyysitulokset puhdistetun maaperän haitta-aineiden jäännöspitoisuuksista ja näytteenottopaikkojen sijainnit karttapiirustuksessa esitettyinä (ETRS-TM35FIN -koordinaatisto)
 - selvitys puhdistustavoitteiden saavuttamisesta ja mahdollisista jatkotoimenpiteistä sekä
 - yhteenveto öljynerottimen toiminnan tarkkailusta, vesinäytteiden analyysituloksista ja pilaantuneen veden poistamisesta ja käsittelystä. Yhteenvetoon on tarvittaessa lisättävä tieto purkuojan ja purkuvesistön tarkkailusta.
 - esitys huleveden tarkkailuohjelman jatkamisesta tai lopettamisesta

Raporttiin on liitettävä yhteenveto maa-ainesten toimittamisesta eri käsittelypaikoille. Loppuraportti on toimitettava Keski-Suomen ELY-keskukselle ja Jyväskylän kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa alueen puhdistustöiden loppuunsaattamisesta.

Määräysten ja päätöksen perustelut

Yleiset perustelut

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaan maaperän ja pohjaveden puhdistamiseen pilaantuneella alueella sekä puhdistamisen

yhteydessä maa-aineksen hyödyntämiseen puhdistettavalla alueella tai poistamiseen toimitettavaksi muualla käsiteltäväksi voidaan ryhtyä tekemällä siitä ilmoitus valtion valvontaviranomaiselle (ELY-keskus), jos puhdistaminen ei ympäristönsuojelulain luvun 4 nojalla edellytä ympäristölupaa. Valtion valvontaviranomainen tarkastaa ilmoituksen ja tekee sen johdosta päätöksen. Ilmoituspäätöksessä on annettava tarvittavat määräykset alueen puhdistamisesta, puhdistamisen tavoitteista ja maa-aineksen hyödyntämisestä ja tarkkailusta.

Valtioneuvoston asetuksessa maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (PIMA-asetus, 214/2007) on säädetty maaperässä yleisimmin esiintyvien haitallisten aineiden kynnysarvot. Asetuksen 3 §:n mukaan, mikäli yhden tai useamman haitta-aineen pitoisuus maaperässä ylittää kynnysarvon tai alueella, jolla taustapitoisuus on kynnysarvoa korkeampi, alueen taustapitoisuuden, on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioitava. Arvioinnin on asetuksen 2 §:n mukaan perustuttava arvioon maaperässä olevien haitallisten aineiden aiheuttamasta vaarasta tai haitasta terveydelle ja ympäristölle. Asetuksessa luetellaan seikat, jotka arvioinnissa on otettava huomioon. Ilmoituksessa esitetyn maaperän puhdistustarpeen arvioinnin tulee täyttää nämä PIMA-asetuksen vaatimukset.

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 2 luvussa on säädetty yleisistä velvollisuuksista, periaatteista ja kielloista kuten toiminnanharjoittajan selvilläölovelvollisuudesta (6 §) sekä velvollisuudesta ehkäistä ja rajoittaa toimintansa ympäristövaikutuksia (7 §), maaperän pilaamiskiellosta (16 §) ja pohjaveden pilaamiskiellosta (17 §). Määräyksissä on huomioitu ympäristönsuojelulain mukaiset velvoitteet.

Määräyskohtaiset perustelut

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 133 §:n mukaan pilaantunut maaperä ja pohjavesi (*pilaantunut alue*) tulee puhdistaa siihen tilaan, ettei siitä voi aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle.

Puhdistustavoitteet on pääosin hyväksytty ilmoituksen mukaisesti.

Rakennusalan maaperässä ei ole varsinaisia puhdistustavoitteita, vaan maaperä puhdistetaan niin, ettei siitä riskinarvioinnin perusteella aiheudu ympäristö- tai terveyshaittaa. ELY-keskus on asettanut puhdistustavoitteen paikoitusalueelle myös raskaiden hiilivetyjen osalta. Maaperän pilaantuneisuustutkimukset ovat kuitenkin useamman vuoden takaa ja osin puutteelliset, jonka takia maaperässä olevien öljyhiilivetyjen fraktiojakaumat voivat poiketa oletetusta.

Puhdistustavoite on asetettu, että myös raskailla öljyhiilivedyillä pilaantuneet maa-ainekset huomioidaan puhdistuksessa. Raskaita öljyhiilivetyjä on tutkimuksissa alueella havaittu yli ylemmän ohjearvon. Jäännöspitoisuusnäytteenotolla todennetaan maaperän haitta-

ainepitoisuudet pilaantuneen maa-aineksen poistamisen jälkeen. Näytteenotolla ja riskinarvioinnilla varmennetaan edellytettyjen puhdistustavoitteiden saavuttaminen sekä saadaa tietoa maaperään kaivujen jälkeen jäävistä haitta-ainepitoisuuksista. (Määräykset 1., 11. ja 13.)

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 20 § edellyttää pilaantumisen vaaraa aiheuttavalta toiminnalta huolellisuutta ja varovaisuutta ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseksi sekä onnettomuuksien estämiseksi ja niiden vaikutusten rajoittamiseksi (*varovaisuus- ja huolellisuusperiaatteet*). (Määräykset 2., 5., 6. ja 10.)

Jätelain (646/2011) 13 §:ssä säädetään, ettei jätteestä tai jätehuollosta saa aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle, roskaantumista, yleisen turvallisuuden heikentymistä taikka muuta näihin rinnastettavaa yleisen tai yksityisen edun loukkausta. (Määräykset 2.–10.)

Jätelain (646/2011) 8 § edellyttää, että kaikessa toiminnassa on mahdollisuuksien mukaan noudatettava jätelain etusijajärjestystä. Etusijajärjestyksen mukaan vain sellaiset jätteet, joita ei ole mahdollista uudelleenkäyttää, kierrättää tai hyödyntää, loppukäsitellään. (Määräys 3.)

Jätelain (646/2011) 29 §:n mukaisesti maaperän ja pohjaveden puhdistustyön yhteydessä kaivettavat jätejakeet on edellytetty toimitettavaksi hyödynnettäväksi tai loppukäsiteltäväksi asianmukaisen luvan omaavaan vastaanottoaikaan. (Määräys 3.)

Jätelain (646/2011) 15 §:ssä säädetään lajiltaan ja laadultaan erilaisten jätteiden erilläänpitovelvollisuudesta siinä laajuudessa kuin se on terveydelle tai ympäristölle aiheutuvan vaaran tai haitan ehkäisemiseksi, etusijajärjestyksen noudattamiseksi taikka jätehuollon asianmukaiseksi järjestämiseksi tarpeellista sekä teknisesti ja taloudellisesti mahdollista. (Määräys 4.)

Päätöksessä on hyväksytty ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesti puhdistustyön yhteydessä kaivettujen haitta-ainepitoisuuksiltaan sellaisten maa-ainesten hyötykäyttö, jotka eivät aiheuta ympäristö- ja/tai terveysriskiä puhdistettavalla rakennusalan alueella. Lisäksi on hyväksytty pysäköintialueella sellaisten maa-ainesten hyötykäyttö, joka ei ylitä Vna 214/2007 ylempiä ohjearvoja. Maita ei kuitenkaan saa sijoittaa mahdolliseen orsi- tai pohjavesikerrokseen, jottei niistä aiheudu riskiä pohjaveden laadulle. Päätöksessä on edellytetty täytoissä hyötykäytettävien maa-ainesten haitta-ainepitoisuuksien ja sijoituskohteiden dokumentointia, jotta maa-

ainekset voidaan huomioida asianmukaisesti tulevien kaivutöiden yhteydessä. (Määräykset 7. ja 9.)

Jätelain (646/2011) 29 §:n mukaan jätteen saa luovuttaa vain jätelain 11 luvun mukaiseen jätehuoltorekisteriin hyväksytylle kuljettajalle. (Määräys 10.)

Valtioneuvoston jätteistä annetun asetuksen (978/2021) 11 §:n mukaan jäte voidaan kuljettaa peitettynä, jos siten voidaan varmistua siitä, ettei jätettä pääse ympäristöön kuormauksen tai kuljetuksen aikana. Poistettavat pilaantunutta maa-ainesta sisältävät kuormat on edellytetty peitettäväksi ja haitta-ainepitoiset kaivetut maa-ainekset on vaadittu pidettäväksi erillään pilaantumattomista maa-aineksista, jotta haitta-ainepitoisista maa-aineksista ei aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle tai ympäristölle. (Määräys 10.)

Jätelain (646/2011) 121 §:n mukaan jätteen haltijan on laadittava siirtoasiakirja pilaantuneesta maa-aineksesta. Siirtoasiakirja on oltava mukana jätteen siirron aikana ja se on annettava jätteen vastaanottajalle. Siirtoasiakirjat on säilytettävä vähintään kolmen vuoden ajan. Siirtoasiakirjaan merkittävistä tiedoista ja niiden vahvistamisesta on säädetty valtioneuvoston jätteistä annetun asetuksen (978/2021) 40 §:ssä. (Määräys 10.)

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 209 §:n mukaan lain täytäntöönpanon edellyttämät mittaukset, testaukset, selvitykset ja tutkimukset on tehtävä pätevästi, luotettavasti ja tarkoituksenmukaisin menetelmin. (Määräykset 8., 11., 12. ja 13.)

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 7 §:n mukaan toiminta on järjestettävä niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta. Jos pilaantumista ei voida kokonaan ehkäistä, se on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi. Puhdistettavalta alueelta syntyvän pilaantuneen veden poistamisella varmistetaan, etteivät vedessä olevat haitta-aineet pääse kulkeutumaan laajemmalle alueelle eivätkä ne aiheuta enempää maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai muuta haittaa tai vaaraa terveydelle tai ympäristölle. Olemassa olevan öljynerottimen riittävä mitoitus on varmistettava, että se soveltuu myös puhdistamisen aikana syntyviin kaivantovesiin. Purkupisteiden tarkkailu öljyhiilivetypitoisuuden ylittyessä on annettu vesien pilaantumisen estämiseksi. Öljyhiilivetypitoisuus 5 mg/l on hulevesille yleisesti sovellettu raja-arvo ja on ilmoituksen tekijän esityksen mukainen. (Määräys 12.)

Pilaantunutta aluetta puhdistettaessa tulee usein esille seikkoja, joihin ei ole ennakkotutkimuksista ja -suunnitelmista huolimatta pystytty varautumaan, esimerkiksi maaperässä tai pohjavedessä todetaan uusia

haitta-aineita taikka todettavat haitta-ainepitoisuudet poikkeavat merkittävästi aiemmista tutkimuksista, pilaantunut alue on arvioitua laajempi tai kaikkea suunnitelmassa esitettyä maa-ainesta ei voida poistaa. Vasarakatu 7:n (entinen kiinteistö 179–15–1–7) maaperää ei ole tutkittu ja kiinteistöllä on sijainnut automaalaamo, josta on voinut aiheutua maaperään muita haitta-aineita kuin mitä on tässä päätöksessä käsitelty. Myös Vasarakatu 5:n (entinen kiinteistö 179–15–1–8) tutkimukset ovat osin puutteelliset. Tämän vuoksi valvontaviranomaisen voi olla tarpeen antaa uusia ohjeita tai määräyksiä työn aikana. (Määräys 15.)

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 172 §:ssä ja jätelain 122 §:ssä säädetään valvontaviranomaisen tiedoksisaantioikeudesta tehtävänsä suorittamista varten. Määräykset on annettu viranomaisvalvonnan kannalta. Puhdistamisen aikainen kirjanpito ja puhdistamisen raportointi ovat tarpeen viranomaisvalvonnan kannalta. Kirjanpidolla ja raportilla dokumentoidaan tehdyt näytteenotto-, kaivu- ja muut puhdistustoimenpiteet. (Määräykset 12.–16.)

Sovelletut oikeusohjeet

Ympäristönsuojelulaki (527/2014) 6, 7, 16, 17, 20, 85, 133, 136, 172, 190, 191, 200, 205, 209 §

Ympäristönsuojeluasetus (713/2014) 24, 25, 26 §

Valtioneuvoston asetus maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (214/2007)

Jätelaki (646/2011) 8, 13, 15, 29, 121, 122 §

Valtioneuvoston asetus jätteistä (978/2021) 3, 4, 11, 24 §

Hallintolaki (434/2003)

Valtioneuvoston asetus vesienhoidon järjestämisestä (1040/2006)

Valtioneuvoston asetus vesiympäristölle vaarallisista ja haitallisista aineista (1022/2006)

Valtion maksuperustelaki (150/1992)

Valtioneuvoston asetus elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten, työ- ja elinkeinotoimistojen sekä kehittämis- ja hallintokeskuksen maksullisista suoritteista vuonna 2025 (794/2024)

Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Tämän ilmoituksen käsittelystä perittävä maksu on 1680 €.

Maksun suuruus perustuu valtioneuvoston asetukseen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten, työ- ja elinkeinotoimistojen sekä kehittämis- ja hallintokeskuksen maksullisista suoritteista vuonna 2025 (794/2024) ja sen liitteenä olevaan maksutaulukkoon. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tehtävän ilmoituksen käsittelystä perittävä

maksu on 80 € kultakin asian käsittelyyn kuluvalta tunnilta. Tämän ilmoituksen käsittelyyn kului 21 tuntia.

Valvonnan maksullisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 205 §:n mukaan ELY-keskus voi periä maksun valvontatoimista, jotka ovat tarpeen 136 §:n 2 momentissa tarkoitetun päätöksen noudattamisen varmistamiseksi. Maksun suuruus perustuu valtioneuvoston asetukseen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten, työ- ja elinkeinotoimistojen sekä kehittämis- ja hallintokeskuksen maksullisista suoritteista vuonna 2025 (794/2024) ja sen liitteenä olevaan maksutaulukkoon.

Päätöksen voimassaoloaika

Tämä päätös on voimassa 31.12.2030 saakka. Mahdollisten olosuhdemuutosten vuoksi päätöksen voimassaolon jälkeen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus ja puhdistustarve on tarvittaessa arvioitava uudestaan ja tehtävä puhdistamisesta ympäristönsuojelulain (527/2014) edellyttämä ilmoitus tai lupahakemus.

Päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 200 §:n perusteella tätä päätöstä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää täytäntöönpanon.

Päätöksestä tiedottaminen

Päätös

Kiinteistö Oy Jyväskylän Vasarakatu 5–7 (sähköisesti)

Tiedoksi

Jyväskylän kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen (sähköisesti)

Kuuluttaminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 85 §:n mukaisesti Keski-Suomen ELY-keskus antaa päätöksen tiedoksi myös julkisella kuulutuksella. Kuulutus ja kuulutettava päätös ovat nähtävillä Keski-Suomen ELY-keskuksen verkkosivuilla 31.12.2025 saakka ja 1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontaviraston verkkosivuilla. Kuulutus ja kuulutettava päätös ovat koko nähtävilläpitoajan Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Tietojärjestelmän päivittäminen

Alueen maaperää koskevat tiedot päivitetään valtakunnalliseen Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI-tietojärjestelmä).

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen kirjallisesti 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valituskirjelmä liitteineen on toimitettava Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamoon. Tarkemmat ohjeet muutoksenhausta ovat päätöksen liitteenä 1 olevassa valitusosoituksessa.

Lisätiedot

Asia on käsitelty Keski-Suomen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueella. Lisätietoa asiasta antaa ylitarkastaja Tuula Tirronen tuula.tirronen@ely-keskus.fi 31.12.2025 asti ja 1.1.2026 alkaen tuula.tirronen@lvv.fi

Hyväksyntä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Päätöksen on esitellyt ylitarkastaja Tuula Tirronen ja ratkaissut yksikön päällikkö Sohvi Hälikkä.

Liitteet

Liite 1. Valitusosoitus

Tämä asiakirja KESELY/3178/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KESELY/3178/2025 har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Hälikkä Sohvi 19.12.2025 14:36

Esittelijä Tirronen Tuula 19.12.2025 14:37

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen ja valitusaika

Tähän Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **Vaasan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella. **Valitus on toimitettava kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaantipäivästä.** Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Jos päätös on lähetetty postitse tavallisena kirjeenä, katsotaan tiedoksisaannin tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Virkakirjeen katsotaan kuitenkin tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään. Jos päätös on annettu tiedoksi sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä tarkoitettuna tavallisena sähköisenä tiedoksiantona, katsotaan tiedoksisaannin tapahtuneen kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Jos kysymyksessä on sijaistiedoksianto, katsotaan tiedoksisaannin tapahtuneen kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä. Jos kyseessä on yleistiedoksianto tai julkinen kuulutus, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä ilmoituksen/kuulutuksen julkaisemisesta.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- valittajan nimi ja yhteystiedot;
- postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessi-osoite);
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- vaatimusten perustelut; ja
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja. Jollei hallintotuomioistuin toisin määrää, valtakirjaa ei kuitenkaan tarvitse esittää, jos päämies on antanut valtuutuksen suullisesti tuomioistuimessa, asiamies on toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa tai valtuutettu on asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saaneista oikeudenkäyntiavustajista annetussa laissa tarkoitettu luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava Vaasan hallinto-oikeudelle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä klo 16.15 mennessä. Valituksen voi toimittaa perille henkilökohtaisesti, postitse maksettuna postilähetyksenä, sähköisesti (faksina tai sähköpostina) taikka asiamiestä tai lähettiä käyttäen. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköisessä asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>. Sähköisesti (telekopio, sähköposti, sähköinen asiointipalvelu) toimitettavan valituksen tulee olla toimitettu siten, että se viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä on käytettävissä viraston vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä. Valituksen tekemisestä säädetään lisäksi sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003). Valituksen ja liitteiden lähettäminen postitse, sähköisesti tai lähetin välityksellä tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla. Suljetussa laitoksessa oleva voi antaa valituksen valitusajassa myös sille henkilölle, joka on määrätty tätä tehtävää laitoksessa hoitamaan, tai laitoksen johtajalle ja tämän on toimitettava valitus viipymättä toimivaltaiselle tuomioistuimelle tai viranomaiselle.

Käyntiosoite:	Korsholmanpuistikko 43, Vaasa, 4. krs
Postiosoite:	PL 204, 65101 Vaasa
Puhelin kirjaamo:	029 56 42780
Puhelinvaihde:	029 56 42611
Faksi:	029 56 42760
Sähköposti:	vaasa.hao@oikeus.fi
Aukioloaika:	ma-pe klo 8.00–16.15

Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) ja tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta annetun oikeusministeriön asetuksen (1020/2024) nojalla muutoksenhakijalta peritään asian käsittelystä hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu, jonka suuruus on 310 euroa. Oikeudenkäyntimaksua ei kuitenkaan peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.