



Pilaantunut maaperä kiinteistökaupoissa – konsultin näkökulma

Mutku-päivät 2026

Sanna Lepistö

Insinööritoimisto Lepistö Oy

- Perustettu 2019
- Toimistot Lahdessa ja Helsingissä
- Yli 20 työntekijää
- Työntekijöiden omistama



Geo- ja infrasuunnittelu

- Geotekninen suunnittelu
- Katu- ja tiesuunnittelu
- Hulevesisuunnittelu
- Pohjarakennesuunnittelu
- Perustaminen ja koneohjaus



Purku- ja rakennushankkeet

- Rakennushistorialliset selvitykset
- Purkusuunnittelu
- Asbesti- ja haitta-ainetutkimukset
- Purkuvalvonta
- Laadunvalvonta



Ympäristösuunnittelu

- Pohjavesitutkimukset
- Maaperätutkimukset
- EDD
- Pilaantunut maaperä (tutkimus ja kunnostustyön johto)
- Kiertotalous



video

Mitä konsultilta halutaan?

- Määrä
- Syyllinen – voidaanko suoraan todeta mikä taho on ollut pilaantumiseen syyllinen
- Hinta – mitä maksaa
- Riskit – epävarmuudet





Kirjaukset sopimukseen - vaihtoehtoja

- Aikaan liittyvä
- Määrään liittyvä
- Haitta-aineisiin liittyvä
- Tietty kunnostustaso
- Ei kirjausta

Kirjausten haasteet - määrä

- **Ennalta** Alueella on aiemmin kunnostettu pilaantunutta maaperää vuosien 2019–2022 aikana ja kunnostuksesta on laadittu loppuraportti helmikuussa 2020 sekä täydentävät loppuraportit elokuussa 2020, elokuussa 2021 ja joulukuussa 2022.
 - **Osuu** Tämä loppuraportti on täydentävä loppuraportti alueella marras-joulukuussa 2023 tehdyistä pilaantuneen maaperän kunnostuksista.
 - **Laaje**
 - **Ei olekaan mitään – myyjä tyytyväinen**
 - **Määrä kauppasopimuksessa on myyjälle hyvä vaihtoehto, mutta ostajalle riski**
 - **Konsultille haastava, sillä pimamäärän arviointi riittää monesta tekijästä eikä koskaan ole absoluuttisesti tarkka**
 - **Onko tehty tutkimuksia? Lisätutkimuksia, saada lisää**
- Pilaantuneen maaperän kunnostustyöt [redacted] kaivannossa kestivät [redacted] 2024–[redacted] 2024. Pilaantuneen maaperän kunnostustyöt [redacted] alapuolisen maaperän osalta on toteutettu viikolla [redacted] 2024. Kohteessa ei todettu pilaantunutta maaperää, eikä kohteesta ajettu yhtään kuormaa pois.



Kirjausten haasteet – Aika

- Pienemmällä kiinteistöalueella jollain tasolla toimiva, jos tiedossa on milloin uutta rakentamista tapahtuu
- Isolla kiinteistöllä haasteita – rakentuuko asetetussa ajassa?
- Mitä jos joku iso yllätys löytyy 7 vuoden jälkeen, vaikka sopimuksessa oli 5 vuotta?

Kirjausten haasteet – Haitta-aineet ja jätteet

- Myyjäosapuoli maksaa, mikäli pilaantuneisuus aiheutuu selkeästi heidän toiminnastaan, esimerkiksi kyllästämöllä PAH
- Muut haitta-aineet? Miten jaetaan kulut?
- Jätteet
 - Jaetaanko jätejakeittain
 - Asbesti





Kirjausten haasteet – kunnostustaso

- Kirjataan kunnostustasoksi esimerkiksi alemmat ohjearvot
- Onko kuitenkaan pätevä myöhemmin kaikkialla? Maankäyttö muuttuu.
- Miten käsitellään kynnyсарvopitoinen maa-aines?



Ei kirjausta

- Kohteina yleensä sellaiset, missä ei ole epäilystä pimasta tai tutkimuksissa todettu kaikki puhtaaksi
- Mahdollisen pima-casen toteutuessa iso kustannus- ja aikariski
- Kirjaus "ei pilaantunutta maaperää" - vaarallinen



Hyviä toimintamalleja

- Avoimuus – tehdyt tutkimukset, todetut pimat
- Kattavat tutkimukset ennen kauppasopimusta
- Pima-tapauksessa suora ja viivytyksetön kommunikointi ostaja – myyjä