



tonttiosasto

KUINTEISTOVIRASTO

HELSINGIN KAUPUNKI

Fosighetskontoret

Helsingfors stads

TIEDOTE 1.10.2004

TOIMINTAOHJE KAUPUNGIN ASUNTOTONTTIEN RAKENNUTTAJILLE

KAIVETTAVAT JA LOUHITTAVAT MASSAT SEKÄ KAADETTAVAT PUUT

1. Yleistä

Asuntotuotantoon varattavissa olevista tai jo varatuista tonteista yhä useampi on aikaisemmin ollut muussa käytössä. Tästä syystä vuokratontin maaperässä voi olla haitta-aineita, jolloin tontin maaperä saattaa olla pilaantunutta (saastunutta), tai maaperässä voi olla tiilen- ja betonin kappaleita, lautaa, metalliromua tai muuta materiaalia tai vanhoja rakenteita, jotka ylöskaivettuina luokitellaan jätteeksi tai rakennusjätteeksi.

2. Puhdas maa-aines

Vuokratontin rakentamisessa syntyvä puhdas maa-aines on turvetta, ruokamultaa ja ylijäämäkiviainesta (katso tarkemmin kohta 5.) lukuun ottamatta vuokralaisen omaisuutta, josta hänen on aina itse vastattava.

3. Pilaantunut maa-aines

Kaupunki teettää harkintansa mukaan luovutettavien tonttien maaperän pilaantuneisuusselvitykset. Mikäli varauksensaaja epäilee hänelle varatun tontin maaperän olevan pilaantunutta tai mikäli asemakaavamääräykset tai rakennuslupaprosessi edellyttävät asian selvittämistä tai tontin maaperän kunnostamista, tulee varauksensaajan välittömästi ottaa yhteyttä tonttiosaston asiantuntijoihin.

Kun maaperässä on haitta-aineita yli ympäristöministeriön muistiossa 5/1994 esitettyjen ainekohtaisten ohjearvopitoisuuksien, on tontti pääsääntöisesti kunnostettava joko ennen rakentamiseen ryhtymistä tai hankkeen rakennustöiden aikana.

Usein kunnostaminen on edullisinta tehdä massanpoistona rakentamisen yhteydessä. Tällöin kaupunki maksaa varauksenhaltijalle/rakennuttajalle maaperän pilaantumisesta aiheutuvat normaaliin rakentamiseen nähden ylimääräisten kustannukset, mutta maksaminen edellyttää, että kustannuksista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen töihin ryhtymistä. Näissä tapauksissa rakennuttajan tulee sisällyttää urakka-asiakirjoihin tiedot maaperän pilaantuneisuudesta. Ennen urakasopimuksen allekirjoittamista rakennuttajan tulee yleensä saada urakoitsijalta kaupungin hyväksymät yksikköhinnat mm. kaivun hidastumiselle ja maa-ainesten kuljetusmatkojen pidentymiselle.

Tonttiosasto pyytää varauksenhaltijoita/rakennuttajia ottamaan yhteyttä osaston asiantuntijoihin kaikissa tonttien maaperähygieniaan liittyvissä asioissa.

Tonttiosastolla asuntotonttien maaperään liittyviä asioita hoitavat tonttiasiamies Maria Mannisto, puhelin 169 3293, gsm 050-562 0467 ja johtava ympäristöasiantuntija Katarina Leminen puhelin 169 3246, gsm 050-505 3246 sekä ympäristösuunnittelija Kati Valkama, puhelin 169 3272, gsm 040-5482280.

4. Jätettä sisältävät maa-ainekset ja maanalaiset vanhat rakenteet

Maankaatopaikat eivät vastaanota jätettä sisältäviä maa-aineseriä. Rakennuttajan tulee hankesuunnittelu- ja suunnitteluvaiheessa sekä pohjatutkimusten yhteydessä varautua siihen, että tontilla kaivettaessa saatetaan kaivaa ylös myös lähinnä rakennusjätettä sisältävää maa-ainesta. Kaupunki ei vastaa näiden maa-ainesten tai jätteiden poistamisesta tontilta, eikä siitä mahdollisesti aiheutuvista lisäkustannuksista. Vaikka kaupunki olisi purkanut ja poistanut luovutettavan tontin vanhat rakennukset perustuksineen ennen tontin vuokraamista, on tontille saattanut jäädä vanhoja rakennelmia ja rakenteita, joiden poistamisesta kaupunki ei enää vastaa. Sama pätee käytöstä poistettuun kunnallistekniikkaan. Mikäli tontin aikaisemmista täytöistä tai maanalaisista rakenteista esim. vanhoista perustuksista aiheutuu uudisrakentamiselle poikkeuksellisen merkittäviä lisäkustannuksia, kustannusjaosta voidaan kuitenkin sopia tapauskohtaisesti erikseen.

5. Turve, ruokamulta ja ylijäämäkiviaines

Kaupungilla on oikeus harkintansa mukaan korvauksetta kuljettaa vuokratontilta pois turve ja ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.

Vuokra-alueen rakentamisessa syntyvä ylijäämäkiviaines, kuten louhe, moreeni ja hiekka, on kaupungin omaisuutta, jonka rakennuttaja on korvauksetta kuljetettava rakennusviraston osoittamaan paikkaan.

Rakennuttajan tulee selvittää hyvissä ajoin kaupungin tarve hyödyntää tontin turve, ruokamulta ja ylijäämäkiviaines ottamalla yhteyttä kaupungilla asiaa hoitavaan henkilöön (katso yhteystietoluettelo).

6. Kaadettavat puut

Vuokratontilla olevat puut ovat kaupungin omaisuutta. Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut käyvästä hinnasta. Kaadettavista puista sovitaan rakennusviraston suosittelemassa katselmuksessa. Rakennuttajan tai urakoitsijan tulee hyvissä ajoin olla yhteydessä kaupungilla asiaa hoitavaan henkilöön (katso yhteystietoluettelo).