



29.11.2011

**Alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tarvittava määräraha
(Vallila, Tapaninkylä, Maunula, Viikki, Kaarela ja Suutarila)**

HEL 2011-008925 T 02 02 00

Kiinteistövirasto esittää, että kaupunginhallitus myöntäisi kiinteistövirastolle 2,45 miljoonan euron määrärahan (alv 0 %, talousarvion kohta 8 01 02, Esirakentaminen, täyttötyöt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet) käytettäväksi alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamiseen seuraavasti:

- putkisiirtoon Vallilassa 536 000 euroa
- putkisiirtoon Tapaninkylässä 1 011 000 euroa ja
- putkisiirtoon Maunulassa 900 000 euroa

Kaikki esitetyt kustannukset ovat arvonlisäverottomia (alv 0 %) ja kustannusarviot perustuvat Helsingin Seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymän (HSY) saatuihin tarjouksiin.

Lisäksi kiinteistövirasto esittää, että kaupunginhallitus myöntäisi asuntotuotantotoimistolle 1,141 miljoonan euron määrärahan (alv 0 %, talousarvion kohta 8 01 02, Esirakentaminen, täyttötyöt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet) käytettäväksi tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen seuraavasti:

- tontin louhintaan Viikinmäessä 436 000 euroa,
- tontin stabilointiin Kaarelassa 161 000 euroa ja
- painopenkereiden rakentamiseen Suutarilassa 161 000 euroa.

Kiinteistöviraston kohteet

Kaikki seuraavana esitetyt kustannukset ovat arvonlisäverottomia.



29.11.2011

Kiinteistövirastolla on vireillä tonttien luovutuksia sellaisilla alueilla, joilla joudutaan tekemään johtosiirtoja. Kyseiset johtosiirrot on tehtävä, jotta tontit olisivat rakentamiskelpoisia.

Johtosiirrot johtuvat asemakaavojen muutoksia, minkä vuoksi kustannuksista vastaa tonttien omistaja (Khs 5.5.1997, 805 §).

Vallila

Vallilassa tontilla 22534/13 sijaitsevaa vesijohtoa joudutaan siirtämään uuteen paikkaan Roineenpuistoon. Lisäksi tonteilla 22534/11-12 sijaitsevaa vesijohtoa on siirrettävä Teollisuuskadulle.

Tontin 22534/13 vesijohto on osittain yli 30 vuotta vanha, joten niiltä osin HSY vastaa materiaalikustannuksista.

HSY:n kustannusarvion mukaan työn toteutuksen kustannukset ovat 535 164 euroa. HSY:n tarjous on liitteenä.

Tapaninkylä

Tapaninkylässä tonteilla 39141/32, 39142/14-15; 39143/6-7 ja 39146/4 sijaitsevia vesijohtoja ja viemäreitä joudutaan siirtämään ympäröiville katualueille. Tonteilla 39146/1-4 oleva avo-oja on siirrettävä ja putkitettava. Lisäksi joudutaan siirtämään tontin 39143/4 hulevesiviemäriä.

Kaikki johdot ovat yli 30 vuotta vanhoja, joten niiden materiaalikustannuksista vastaa HSY. Avo-ojan siirtokustannuksista vastaa kokonaisuudessaan kiinteistövirasto.

HSY:n kustannusarvio työn toteutukselle on 1 010 304 euroa. HSY:n tarjous on liitteenä.

Maunula

Oulunkylässä korttelissa 28327 ja tonteilla 28318/8-9, 28328/7,8, 15, ja 16 sekä 28329/7 sijaitseva kaasuputki on siirrettävä asemakaavan muutoksesta johtuen. Alueelle rakennetaan 50 omakotitaloa ja rakennusoikeutta on yhteensä 10 380 k-m².



29.11.2011

Suopellonkaaren omakotitontit muodostavat suurimman osan suunnitteilla olevasta tonttihausta. Hakuun on suunniteltu näiden lisäksi Aurinkotien (20 kpl), Vihervarpusentien (12 kpl) sekä Rukatunturinlaen (28 kpl) tontteja, joissa kunnallistekniikka on joko valmis tai rakenteilla. Ilman Suopellonkaaren tontteja jaettavaa on liian vähän ja jo valmiina olevien tonttien jako siirtyy.

Suopellonkaaren tontit piti alun alkaen jakaa vuonna 2009 samaan aikaan vuonna alueen pohjoisosan tonttien kanssa Tuusulantien meluaidan valmistuessa. Heinäsarankaaren tontit on kaikki vuokrattu ja rakennettu.

Gasum Oy:n kustannusarvio on 541 000 euroa ja maanrakennustyöt tekevän Staran 315 000 euroa. Mahdollisiin lisä- ja muutostöihin tulee varata vielä 44 000 euroa. Gasum Oy:n alustava tarjous ja Staran tarjous ovat liitteenä.

Asuntotuotantotoimiston kohteet

Asuntotuotantotoimistolla on rakentamiskohteita Kaarelassa, Viikinmäessä ja Suutarilassa, joiden esirakentamiskustannukset ovat huomattavasti suuremmat kuin tavanomaisissa kohteissa johtuen tonttien maaperän laadusta.

Tonttien esirakentaminen on välttämätöntä, jotta alue saadaan rakentamiskelpoiseksi. Kaupunki vastaa kustannuksista, koska esirakentamisesta aiheutuu merkittäviä lisäkustannuksia hankkeelle.

Kustannuksiin ei ole varauduttu talousarviossa, koska alueen huonoista pohjaolosuhteista aiheutuvat kustannukset ovat selvinneet vasta kuluneen vuoden aikana.

Kaikki seuraavana esitetyt kustannukset ovat arvonlisäverottomia.

Viikki

Kaupunginhallitus on varannut 23.2.2009 Viikinmäestä tontin 36110/13 Att:lle asumisoikeusasuntojen rakennuttamista varten. Rakennusoikeutta tontilla on 4 500 k-m².

Suunnittelun lähtökohtina on pidetty arvokkaan luonnon säilyttämistä siltä osin kuin se on mahdollista. Asemakaavalliset tavoitteet ovat johtaneet ratkaisuun, jossa jokaiseen yhdeksään osin kolmikerroksiseen rivitaloasuntoon kuljetaan maantasosta.



29.11.2011

Esteettömyysmääräysten noudattaminen on johtanut siihen, että alueelle joudutaan rakentamaan paljon tukimuureja ja luiskia sekä louhimaan.

Att:n kustannusarvion mukaan tavanomaisesta esirakentamisesta poikkeavat kustannukset ovat 435 772 euroa. Esirakentamisen kokonaiskustannukset ovat noin 820 000 euroa. Att:n kirje määrärahan hakemiseksi on liitteenä.

Kaarela

Att vastaa Kaarelassa sijaitsevan tontin 33032/18 esirakentamista. Tontille rakennetaan kehitysvammaisten palveluasuntoja.

Suunnittelun aikana on selvinnyt, että esirakentamisen lisäkustannukset ovat poikkeuksellisen suuret johtuen massastabiloinnista ja maan esikuormittamisesta.

Att:n kustannusarvion mukaan esirakentamisen tavanomaisesta poikkeavat kustannukset ovat 160 300 euroa. Att:n kirje määrärahan hakemiseksi on liitteenä.

Suutarila

Kaupunginhallitus on varannut 23.2.2009 tontit 40044/9-10, 40209/2 ja 4 ja 40210/1 Att:lle ns. välimuodon asuntojen rakennuttamista varten. Tonteilla on rakennusoikeutta 4 053 k-m².

Kaupungin aikaisemmin tekemät alueen esirakentamistoimenpiteet eivät ole olleet riittäviä, vaan alueelle on jouduttu tekemään hankkeen kokoon suhteutettuna kustannuksiltaan kalliita painopenkereitä. Lisäksi osaa tonteista joudutaan aikataulusyistä osittain keventämään.

Att:n kustannusarvio painopenkereen teosta on 160 748 euroa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei hyväksy kohteeseen esitetyn suuruisia esirakentamiskustannuksia. Att:n kirje määrärahan hakemiseksi on liitteenä.

Lisätiedot

Katarina Kurenlahti, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36415
katarina.kurenlahti(a)hel.fi

Ilkka Kaartinen
vs. virastopäällikkö

Juhani Tuuttila
osastopäällikkö



29.11.2011

Liitteet

- 1 [Roineenpuiston ja Teollisuuskadun johtosiirto, HSY, 4.11.2011](#)
- 2 [Kotinummen alueen johtosiirrot, HSY, 4.11.2011](#)
- 3 [Maunulan putkimuutos, Helsinki, Gasum Oy, alustava tarjous, 5.10.2011](#)
- 4 [Suopellonkaaren kaasujohdon maarakennustyöt, Stara, tarjous 2.2.2011](#)
- 5 [Määrärahan anominen Viikinmäen tontin 36110/13 esirakentamiseen, Asuntotuotantotoimisto, 25.11.2011](#)
- 6 [Määrärahan anominen Kaarelan tontille 33032/18 esirakentamista varten, Asuntotuotantotoimisto, 25.11.2011](#)
- 7 [Määrärahan anominen Suutarilan tonteille 40209/2, 4 ja 40210/1 esirakentamista varten, Asuntotuotantotoimisto, 25.11.2011](#)

Tiedoksi

ATT
Kv/to