



1.3.2012

Kaupunginhallitus

Määrärahan hakeminen Viikinmäen tontin 36110/10 ja Haagan tonttien 29129/1 ja 6 esirakentamiseen

HEL 2012-000817 T 02 02 02

VIIKINMÄEN TONTTI 36110/10

Kaupunginhallitus päätti 13.2.2006 varata tontin 36110/10 asuntotuotantotoimikunnalle vuokra-asuntojen rakentamista varten ehdolla, että kohteen suunnittelija valitaan suunnittelu- ja tarjouskilpailulla. Vuokrauserusteet on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 28.11.2007.

Suunnitelma perustuu arkkitehtikilpailuun, suunnittelijana Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy. Tontilla 36110/10 on rakennusala 3500 m². Asuntoja on 38 kpl, joiden keskipinta-ala on 81,8 m². Tontille on päätetty rakentaa Hitas-asuntoja.

VIIKINMÄEN SUUNNITTELU- JA TARJOUSKILPAILU

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ja Senaatti-kiinteistöt järjestivät suunnittelu- ja tarjouskilpailun Viikinmäen länsiosan alueelle sijoittuvien asuntotonttien 36110/ 10 ja 12 sekä, 36111/ 1 ja 2 suunnittelusta. Kilpailualueeseen kuuluu lisäksi LPA-tontti 36111/ 3. Kilpailun tarkoituksena oli saada kohteelle arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu rakennussuunnittelun pohjaksi sekä arkkitehtisuunnittelija(t) hankkeille.

Ehdotussuunnitelmien arvioinnin suoritti arviointiryhmä, johon ovat kuuluneet: Asuntotuotantotoimiston edustajina toimitusjohtaja Sisko Marjamaa (pj), johtaja Risto Mykkänen, projektipäällikkö Seidi Kivisyrjä, Senaatti-kiinteistöjen edustajana johtaja Heikki Laitakari, johtava asiantuntija Erkki Vaalasranta, kiinteistöviraston edustajana tonttiasiamies Tuomas Kivelä, kaupunkisuunnitteluviraston edustajina projektipäällikkö Markku Siiskonen, arkkitehti Taru Tynnilä, talous- ja suunnittelukeskuksen edustajana projektinjohtaja Heikki Rinne.



1.3.2012

Kilpailijoiden nimeämänä tuomarina arkkitehti Kari Järvinen, arviointiryhmän sihteerinä toimi arkkitehti Taru Tyynilä

Suunnittelutehtävä osoittautui vaikeaksi. Alueen ristiriitaisten olosuhteiden ja asetettujen tavoitteiden yhteensovittaminen on ollut ongelmallista kun taloudelliset edellytyksetkin olivat tavanomaiset.

KILPAILUN RATKAISU JA SUOSITUS

Eri näkökohtia harkittuaan arviointiryhmä päätti valita kilpailun voittajiksi ehdotukset: "Salaiset puutarhat" ja "Vipunen". Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen. Arviointiryhmä esitti, että tontille 36110 / 10 ja 12 valitaan suunnittelijoiksi ehdotuksen "Salaiset puutarhat" tekijät.

Rakentamisen aloituksen alustava aikataulu on ollut kevät 2009. Hanke on ponnisteluista huolimatta useaan kertaan todettu liian kalliiksi ja sen rakentaminen on aina siirtynyt eteenpäin odottamaan parempaa suhdannetta tai on etsitty kustannuksia alentavia tekijöitä.

Tontti on avokallion lakialue, joka viettää länteen ja etelään. Tontin kohdalla on kallioluola ja sen suuaukko, joka joudutaan täyttämään. Hieno avokalliomaasto säilytetään ehjänä tontin länsi- ja eteläreunalla. Rakennus perustetaan pääasiassa murskekerroksen välityksellä kallion varaan. Täytettävän kallioluolan suuaukon kohdalla rakennus perustetaan porapaaluilla kallion varaan.

Rakennus on on 4-5-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on 3 avointa, lasiseinällä melulta suojattua sisäpihaa, jotka toimivat "porrashuoneina". Asuntojen ulko-ovelle asti saavutaan ulkotilassa.

Kohteen suunnitelmia on kehitetty kilpailuvaiheesta taloudellisemmaksi ns. kakkosparvekkeista luopumalla sekä ulkovaipan ratkaisulla. Hintaa nostavia tekijöitä ovat mm. tontin perustamisolosuhteet sekä kaavalliset tekijät.

Kokonaisuudesta pyydettiin tarjoukset viideltä urakoitsijalta. Vain NCC Rakennus Oy antoi tarjouksen 28.6.2011.

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 12 751 800 e (4 110 e/asm²). Hankinta-arvo on 4 443 e /asm². Toimiston käsityksen mukaan asunnoille ei ole riittävästi kysyntää em. hinnalla ja urakkakilpailu hylättiin liian kalliina ja aloitettiin neuvottelut säästöjen löytymisestä.

NCC:n esirakentamista koskevat säästöehdotukset 28.6.2011: (sis. alv 23%)

Luolan täyttämättä

- 188 500 €



1.3.2012

jättäminen/esirakentamisraha	
Tukimuurien esirakentamisraha	- 187 000 €
Yhteensä	375 500 € (alv 23%)
	305 285 € (alv 0 %)

Toimisto ei halua jättää geo- ja rakennesuunnitelmien mukaisia luolia täyttämättä tai tukimuuria tekemättä, koska pitää niiden poisjättämistä turvallisuusriskeinä. Maanpinnan korkeusasema vaihtelee tontilla voimakkaasti rajoissa +20,2...+32,8.

Viikin projektinjohtajan Heikki Rinteen mielestä luolan täyttö ja sen tukimuurit kuuluvat kaikki esirakentamisen piiriin. Mirva Koskinen /Geo perusteli kahden tukimuurin tarpeellisuutta keskusteltuaan rakennesuunnittelijan kanssa, koska tulee halvemmaksi hoitaa 9 m korkeusero kahdella tukimuurilla kuin tehdä yksi järeämpi tontin 36110/12 rajalle.

Pienoismallikuvassa näkyvät tarvittavat tukimuurit (edessä näkyvän luhtikäytävän alla on maanpinta – välissä on ulkotilaa). Tontin alapuolella on kaksi ammusvarastokäytössä ollutta kalliotilaa, jotka pitäisi poistaa käytöstä ja täyttää.

Esirakentaminen suoritettaisiin ennen talonrakennustöiden aloitusta kevään 2012 aikana.

Asuntotuotantotoimisto esittää kaupunginhallitukselle, että tontin 36110/10 esirakentamiskustannuksiin myönnettäisiin esirakentamiseen tarkoitettua määrärahaa 305 285,00 euroa (alv 0 %) asuntotuotantotoimiston käyttöön.

HAAGAN TONTIT 29129/1 JA 6

Kaupunginhallitus on varannut tontin 29129/1 asuntotuotantotoimikunnalle vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 7.4.2008. Hankkeeseen kuuluu myös Tukikoti (Paula-koti): 693 htm², 2 kpl 7 hengen soluasuntoja + yhteistilat ja Pohjois-Haagan Kiinteistöt Oy toimisto noin 488 htm². Tontin 29129/6 varausehtoja on 9.6.2009 muutettu siten, että kortteliin nro 29129/6 sijoittuvat neljä lamellitaloa suunnitellaan asumisoikeusasunnoiksi.

Kohteen arkkitehdiksi on valittu ARK-House Arkkitehdit Oy. Pohjarakennesuunnittelijana toimii kiinteistöviraston geotekninen osasto. Rakennesuunnittelijana toimii Finnmap Consulting Oy.

Alueen esirakentaminen on aikoinaan tehty 2003-2010. Se on käsittänyt pilaantuneen maan tutkimusta ja massanvaihtoa, esikuormitusta ja kadun putkijohtojen perustamisen paalulaatalle.



1.3.2012

Kohteiden pohjarakennustöiden alettua marraskuussa 2011 huomattiin, että esirakentamistoimet eivät ole olleet riittäviä. Täyttö- ja turvekerrosten paksuudet vaihtelevat etukäteistietoja enemmän ja suurimmalla osalla piha-alueita turvetta ei ole kokonaan vaihdettu. Turvekerroksissa on runsaasti kantoja. Esikuormitetuilla alueilla pihojen rakenteet, mm jätevesi- ja sadeputket ulottuvat monilla alueilla turvekerrokseen.

Geotekninen osasto on päätenyt suosittelemaan rahoituksen myöntämistä esirakentamisen täydentämiseksi, koska ilman pihojen keventämistä tulisivat lopulliset painumavaihtelut tontilla olemaan liian suuria.

Tontilla 29129/6 Rakennus 2 alueella on esirakentamisvaiheessa ollut painopenger. Rakennus 2 rakennetaan kellarikerros. Rakennuksen alueella täyttö- ja turvekerros kaivetaan kokonaan pois.

Urakoitsijana toimiva NCC Rakennus Oy on tehnyt tarjouksensa piha-alueiden keventämisestä ja massanvaihtoista. Tarjoukset ovat anomuksen liitteenä ja perustuvat Helsingin geoteknisen osaston laatimaan kevennys- ja massanvaihtosuunnitelmaan.

Jyvitetyt kustannusrasitukset tonteittain ovat (ALV 0 %):

29129/1 Pohjois-Haagan Kiinteistöt Laajasuontie 33 NCC Lisä- ja muutostyötarjous 1a)	54 759 €
29129/6 Helsingin Asumisoikeus Oy Kuusamakuja 4-8 NCC Lisä- ja muutostyötarjous 1b)	269 589 €
yhteensä, alv 0 %	324 348 €

Asuntotuotantotoimisto esittää kaupunginhallitukselle, että tonteille 29129/1 ja 6 esirakentamiskustannuksiin myönnettäisiin 324 348 € alv 0 % esirakentamiseen tarkoitettua määrärahaa asuntotuotantotoimiston käyttöön.

Lisätiedot

Sanne Varpanen, hankesuunnitteluinsinööri, puhelin: 310 32375
sanne.varpanen(a)att.hel.fi

Sisko Marjamaa
toimitusjohtaja

Liitteet

Postiosoite
PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
asiakaspalvelu.att@att.hel.fi

Käyntiosoite
Junailijankuja 3
Helsinki 52
www.att.hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1672
Faksi
+358 9 310 323 37

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alv.nro
F102012566



1.3.2012

- 1 [Liite 1 arkkitehdin kuvat ja leikkaukset](#)
- 2 [Liite 2 geokuva ja leikkaus](#)
- 3 [Liite 3 Pienoismallikuvat](#)
- 4 [Liite 4 Sinisimpukan geosuunnitelma](#)
- 5 [Liite 5 NCCn tarjous](#)
- 6 [Liite 6 SUTA Viikinmäki salaiset puutarhat](#)
- 7 [Liite 7 yleiskartta alueesta, tontti 29129/1 ja 6](#)
- 8 [Liite 8 lausunto 1 alueesta ja perustelut täydennysrahan hakemisesta t. 29129/1 ja 6.pdf](#)
- 9 [Liite 9 lausunto 2 rakennus 2n alue, t 29129/1 ja 6](#)
- 10 [Liite 10 Massanvaihto ja kevennyssuunnitelmat 11768kev1-11768kev3, t 29129/1 ja 6](#)
- 11 [Liite 11 NCC Lisä ja muutostyötarjous 1b\) t. 29129/1 ja 6](#)
- 12 [Liite 12 NCC Lisä ja muutostyötarjous 1a\) t.29129/1 ja 6](#)