



24.9.2012

Kaupunginhallitus

Alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tarvittavat määrärahat (Kivikko, Vartiokylä, Mellunkylä, Haaga, Oulunkylä, Pakila, Meilahti, Malmi, Pakila, Suurmetsä, Hermannin, Länsisatama ja Viikki)

HEL 2012-007094 T 02 02 02

Kiinteistövirasto esittää, että kaupunginhallitus myöntäisi kiinteistövirastolle 6,94 miljoonan euron määrärahan (alv 0 %, talousarvion kohta 8 01 02, Esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet) käytettäväksi alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamiseen seuraavasti:

- Helsingin seudun kuntayhtymän (HSY) johtosiirtoihin Kivikossa 118 000 euroa, Myllypuron keskuksessa 286 000 euroa, Haagassa 2 100 000 euroa, Oulunkylässä 301 000 euroa, Meilahdessa 980 000 euroa, Pihlajamäessä 235 000 euroa ja Maunulassa 251 000 euroa,
- telekaapelien siirtoihin Kivikossa 17 000 euroa, Maunulassa 7 000 euroa ja Haagassa 7 000 euroa,
- Gasum Oy:n kaasuputken siirtoon Maunulassa 300 000 euroa,
- Staran urakoimaan sadevesijärjestelmän korjaamiseen Oulunkylässä 170 000 euroa,
- Alppikylän tonttiliittymien rakentamiseen 250 000 euroa sekä
- pilaantuneen maaperän puhdistamiseen Viikinmäessä 650 000 euroa, Jätkäsaassa 400 000 euroa, Hermannissa 643 000 euroa ja Töölönlahdella 160 000 euroa.

Lisäksi kiinteistövirasto esittää, että kaupunginhallitus myöntäisi asuntotuotantotoimistolle 301 000 euron määrärahan (alv 0 %, talousarvion kohta 8 01 02 10, Esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet) käytettäväksi tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen Myllypurossa.



24.9.2012

Kaikki tässä esityksessä esitetyt kustannukset ovat arvonlisäverottomia (alv 0 %) ja kustannusarviot perustuvat saatuihin tarjouksiin tai muihin kustannusarvioihin.

Kiinteistöviraston kohteet

Kiinteistövirastolla on vireillä tonttien luovutuksia sellaisilla alueilla, joilla joudutaan tekemään johtosiirtoja ja puhdistamaan maaperää. Kyseiset toimenpiteet on tehtävä, jotta tontit olisivat rakentamiskelpoisia. Lisäksi määrärahalta kunnostetaan maaperää, teetetään kaupunkipientalo-tonttien liittymiä kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä ja korjataan viereiselle tontille johtava sadevesiviemäröinti.

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

Johtosiirrot Vartiokylässä

Myllypuron korttelissa 45186 on siirretty vesijohtoja sekä jätevesi- ja hulevesiviemäreitä ennen tonttien rakentamisen aloittamista. Tontin asuntorakennusoikeus on 6 500 k-m².

Kaupunginhallitus on myöntänyt alueen johtosiirtoihin 270 000 euroa 14.12.2011. HSY:n aikaisempi kustannusarvio ylittyi, koska kustannukset ovat osoittautuneet toteutusvaiheessa huomattavasti Staran aiemmin arvioimaa suuremmiksi. Lisäkustannuksia on aiheutunut mm. louhinnasta, kaapeleiden siirroista, talonrakennustyömaan yhteensovittamisesta sekä vaativista liikennejärjestelyistä.

HSY:n kustannusarvio vuoden 2012 tölle on 286 000 euroa. Johdot ovat yli 30 vuotta vanhoja, joten HSY vastaa materiaalikustannuksista. HSY:n tarjous on liitteenä.

Johtosiirrot Mellunkylässä

Kivikon tontilta 47356/1 joudutaan siirtämään vesijohto ja viemäri puistoon, jotta tontti voitaisiin rakentaa. Tontin asuntorakennusoikeus on 160 k-m² ja koko kaava-alueen 19 670 k-m². Alueelle tulee pientaloja.

Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on käynnistynyt vuoden 2011 aikana.

HSY:n kustannusarvio vuoden 2012 tölle on noin 118 000 euroa. Koska johdot on rakennettu vuonna 1994, kaupunki vastaa myös materiaalikustannuksista. HSY:n tarjous on liitteenä.

Lisäksi alueella joudutaan siirtämään telekaapeleita. Näiden siirtojen kustannuksiksi on arvioitu 12 000 euroa.



24.9.2012

Johtosiirrot Haagassa

Haagan Eliel Saarisen tiellä tonteilta 29145/14 ja 19, 29146/12 ja 16 sekä 29154/2 joudutaan siirtämään vesijohtoja ja viemäreitä, jotta tontti voitaisiin rakentaa. Tonttien asuntorakennusoikeus on 16 222 k-m² ja ne ovat asuin-, liike-, toimisto- ja julkisten palvelutilarakennusten sekä huoltoaseman korttelialueita.

HSY:n kustannusarvio on noin 2,1 miljoonaa euroa. Johdot ovat yli 30 vuotta vanhoja, joten niiden materiaalikustannuksista vastaa HSY. HSY:n tarjous on liitteenä.

Johtosiirrot Oulunkylässä

Huoltoasematontti

Käskynhaltijantiellä sijaitsevan huoltoasematontin 28098/1

alla oleva sadevesiviemäri joudutaan siirtämään katualueelle. Johtosiirto on välttämätön, jotta kaupungin vuokralaisena toimivan huoltoaseman toiminta voi jatkua.

HSY:n kustannusarvio on 301 000 euroa. Johto on yli 30 vuotta vanha, joten HSY vastaa materiaalikustannuksista. HSY:n tarjous on liitteenä.

Pientaloalue

Maunulan Suopellonkaaren tonteilta 28328/7, 8, 15, 17 ja 18 sekä 28318/8 ja 9 joudutaan siirtämään vesijohto, jotta tontit voitaisiin rakentaa. Alueelle rakennetaan 50 omakotitaloa ja rakennusoikeutta on yhteensä 10 380 k-m².

HSY:n kustannusarvio on noin 251 000 euroa. Johto on yli 30 vuotta vanha, joten HSY vastaa materiaalikustannuksista. HSY:n tarjous on liitteenä.

Senioriasuntokohde

Maunulan Suopellonkaaren tontin 28324/2 viereiseltä kadulta joudutaan siirtämään kaasuputki kauemmaksi, jotta tontille rakenteilla oleva rakennus voitaisiin ottaa käyttöön. Tontti on myyty As. Oy Helsingin Kuusihoville.

Tontin asuntorakennusoikeus on 2 600 k-m² ja sinne ollaan rakentamassa vuokrataloa ikääntyneille.

Gasum Oy:n kustannusarvio on noin 370 000 euroa. Gasum Oy:n tarjous on liitteenä.



24.9.2012

Johtosiirrot Meilahdessa

Zaidankadun tontilta 15643/1 joudutaan siirtämään viemäri katualueelle, jotta tontti voitaisiin rakentaa.

Tontin asuntorakennusoikeus on 21 000 k-m². Tontti on toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

HSY:n kustannusarvio vuoden 2012 töille on noin 980 000 euroa. Koska johdot on rakennettu vuonna 2007, kaupunki vastaa myös materiaalikustannuksista. HSY:n tarjous on liitteenä.

Johtosiirrot Malmilla

Pihlajamäen Johtokiventien tontilta 38029/3 joudutaan siirtämään vesijohto, jotta tontti voitaisiin rakentaa. Asuintontin rakennusoikeus on 1 850 k-m².

HSY:n kustannusarvio on noin 235 000 euroa. Johto on yli 30 vuotta vanha, joten HSY vastaa materiaalikustannuksista. HSY:n tarjous on liitteenä.

Sadevesiviemäroinnin muutostyöt Pakilassa

Solakalliontiellä sijaitsevan Toivolan oppilaskodin tontin sadevedet on aikaisemmin johdettu viereiselle nyt rakennettavalle tontille 34021/23. Sadevesiviemäriin korjaaminen on välttämätöntä, jotta viereinen tontti, jonka rakennusoikeus on 356 k-m², voidaan rakentaa.

Staran kustannusarvion mukaan järjestelmän uusiminen maksaa noin 170 000 euroa. Tarjous on liitteenä.

Tonttivesiliittymien rakentaminen Suurmetsässä

Alppikylään rakennettaville 61 kaupunkientalotontille tehdään tonttivesiliittymät alueen muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Tällöin vältetään jo tehtyjen katurakenteiden avaamiselta uudelleen siinä vaiheessa, kun omakotirakentaja tekisi oman liittymänsä. Työn tekeminen etukäteen helpottaa myös tontin rakentajaa. Koko alueen rakennusoikeus on 14 350 k-m².

Liittymän tekemisestä aiheutuvat kustannukset peritään täysimääräisinä tontin vuokralaiselta ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

HSY:n tarjouksen mukaan tonttiliittymien rakentaminen maksaa noin 250 000 euroa eli noin 4 100 euroa tonttia kohden. HSY:n tarjous on liitteenä.



24.9.2012

Pilaantuneiden maiden kunnostus Etelä-Hermannissa

Etelä-Hermannin maaperä on osittain pilaantunut erilaisten täyttöjen ja mm. ratapihatoiminnan seurauksena. Aluetta on kunnostettu rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Puhdistustyöt on saatu päätökseen suurimmalla osalla aluetta. Alueella olevaa tonttia 21005/2 ei ole vielä rakennettu ja sen käyttöönotto edellyttää maaperän puhdistamista.

Tontti on vuokrattu Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle rakennusluvan hakemista varten. Sen rakennusoikeus on 7 800 m². Tontin puhdistamiskustannukset ovat Ramboll Finland Oy:n kustannusarvion mukaan noin 643 000 euroa.

Kaupunginhallitus on myöntänyt Hermannin alueen maaperän kunnostamiseen 12.6.2006 (844 §), 16.4.2008 (39 §) ja 5.10.2009 (1070 §) yhteensä 1 130 000 euroa. Kyseiset määrärahat on käytetty aiempiin puhdistustoimiin. Osa näistä puhdistuskustannuksista on saatu takaisin Senaatti-kiinteistöiltä alueiden aiemman omistuksen perusteella. Senaatti-kiinteistöt hyvittää kaupungille osan myös nyt käsiteltävänä olevan tontin puhdistuskustannuksista 8.10.2004 allekirjoitetun vaihtokirjan mukaisesti. Hyvitystä ei ole otettu huomioon Ramboll Finland Oy:n kustannusarviossa, joka on esityksen liitteenä.

Jätkäsaaren maaperän puhdistaminen

Jätkäsaaren alueen maaperä on pilaantunut sekalaisen täytön ja satamatoiminnan seurauksena. Lisäksi alueella on toiminut kaatopaikka vuoteen 1946 saakka.

Kiinteistövirasto vastaa Jätkäsaaren asemakaava-alueilla ympäristölupien hakemisesta ja näiden alueiden maaperätutkimuksista, kunnostussuunnittelusta sekä tonttialueiden ja liikuntapuiston maaperän kunnostamisesta. Pilaantunut maaperä kunnostetaan pääosin esirakentamistöiden ja talonrakentamisen yhteydessä.

Kaupunginhallitus on myöntänyt 6.6.2011 (578 §) kiinteistövirastolle 720 000 euroa maaperän puhdistamiseen ja niihin liittyviin tutkimuksiin ja suunnitteluun. Ramboll Finland Oy:n 27.8.2012 laatiman kustannusarvion mukaan Jätkäsaaren loppuvuoden 2012 pilaantuneiden maiden kunnostuksen kustannukset ovat noin 400 000 euroa. Kustannusarvio on liitteenä.

Viikinmäen maaperän puhdistaminen

Kunnostuskustannusten nousuun ovat vaikuttaneet useat tekijät. Kallioalueiden puhdistaminen on osoittautunut vaativammaksi, laajemmaksi ja hitaammaksi kuin alun perin arvioitiin. Jokaisessa



24.9.2012

korttelissa on pyritty säilyttämään olemassa olevaa puustoa, joka on merkittävästi hidastanut alueen kunnostamista. Myös alueen jyrkät rinteet ovat vaatineet eritystoimenpiteitä kaluston ja henkilöstön turvallisen työskentelyn mahdollistamiseksi.

Kaivettavan pilaantuneen maan määrä on kasvanut 50 prosenttia alkuperäisestä arviosta ja pilaantuneisuus on ulottunut arvioitua syvemmälle. Kaivettu maa on ollut kivisempää ja tästä johtuen 80 % maamassasta on jouduttu välppäämään. Louhetäyttöalueella on ollut voimakkaasti ja ongelmajätetasoisesti pilaantunutta hienoainesta ja tämän poistaminen louhetäytön seasta on hidasta ja kallista.

Tähän mennessä Viikinmäen ampumaradan pilaantuneen maan puhdistamiseen on käytetty yhteensä 11,8 miljoonaa euroa. Kokonaiskustannusarvio alueen kunnostuksesta on 12,45 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallitus on myöntänyt alueen kunnostamiseen 2.10.2006 (1206 §) 1,7 miljoonaa euroa, 17.9.2007 (1179 §) 4 miljoonaa euroa, 13.10.2008 (1198 §) 0,9 miljoonaa euroa, 1.12.2008 (1432 §) 2,1 miljoonaa euroa, 30.11.2009 (1316 §) 1,4 miljoonaa euroa, 4.10.2010 (1068 §) 0,9 miljoonaa euroa ja 6.6.2011 (578 §) 0,8 miljoonaa euroa.

Staran 2.3.2012 antaman tarjouksen mukaan vuoden 2012 kunnostuksen viimeistelytöiden kustannusarvio on noin 650 000 euroa. Staran tarjous on liitteenä.

Töölönlahden maaperän puhdistaminen

Töölönlahden alueella kunnostetaan maaperää korttelin 2016 alueella ja sen viereisellä paalulaatta-alueella. Pilaantuneen maan lisäksi maasta joudutaan poistamaan ongelmajätettä sisältävä vanha puuviemäri.

Kaupunginhallitus on 13.10.2008 (1198 §) myöntänyt kiinteistövirastolle 200 000 euroa (alv 0 %) käytettäväksi Töölönlahden pilaantuneen maaperän tutkimusten ja kunnostuksen toteuttamiseen. Kiinteistöviraston tonttiosasto vastaa Töölönlahden alueen korttelialueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta siltä osin, kun kunnostustarve kohdistuu kortteleiden 2016 ja 2014 alueille.

Kortteliin 2016 tulee toimisto- ja liikerakennus ja sen rakennusoikeus on 11 800 k-m² sekä maanalaista tilaa 2 000 k-m².

Töölönlahden kortteleiden toteuttamisen vuoksi tehtävän maaperän puhdistuksen kustannusarvio vuonna 2012 on 160 000 euroa.



24.9.2012

Asuntotuotantotoimiston hanke Vartiokylässä

Esteettömyydestä aiheutuvat lisätyöt

Kaupunginhallitus on varannut asuntotuotantotoimikunnalle 19.4.2010, 502 §, tontit 45156/7 ja 8 (aikaisemmin 45156/6) välimuodon asuntojen suunnittelua varten. Tontille 7 rakennetaan vapaarahoitteisia omistus-asuntoja (3 888 k-m²) ja tontille 8 rakennetaan asumisoikeusasuntoja (4 112 k-m²). Kaikki rakennukset ovat pienkerrostaloja tai rivitaloja.

Suunnittelun aikana on ilmennyt, että alueella on haasteelliset pohjarakentamisolosuhteet, jotka johtuvat itäreunan jyrkkyydestä ja sortumisvaarasta. Täytöt joudutaan tekemään, jotta rakennukset voidaan toteuttaa esteettöminä. Täyttöjen sortuminen taas on estettävä paalulaatoilla.

Lisäksi tontilla 8 joudutaan louhimaan yli 20 prosenttia suunniteltua enemmän, jotta esteettömyysmääräykset saadaan toteutettua.

Kiinteistövirasto katsoo, että tonttien rakentamisesta kaavan mukaiseen käyttöön esteettöminä aiheutuu merkittävästi tavanomaisesta poikkeavia kustannuksia, joiden korvaamiseksi tulisi myöntää määrärahaa.

Pilaantumattoman maa-aineksen poisto ja alueen tutkimukset

Att on lisäksi esittänyt määrärahan myöntämistä tonttien maaperän pilaantumiseen liittyviin ylimääräisiin tutkimuksiin, pilaantumattoman maa-aineksen poistoon ja poistosta aiheutuviin täyttöihin.

Kiinteistöviraston mielestä määrärahaa em. kustannusten korvaamiseen ei pitäisi myöntää.

Kiinteistövirasto vastaa kaikista pilaantuneen maaperän tutkimuksista vuokratuilla tonteilla. Kyseiset tontit on tutkittu tavanomaista tarkemmin. Jos vuokra-aluetta halutaan kunnostaa enemmän kuin ympäristölainsäädäntö vaatii, tulee se rahoittaa hankkeen kustannuksista. Todettakoon, että kyseisiä kynnysarvon ylittäviä mutta alemman ohjearvon alittavia maita löytyy Helsingistä lähes kaikkialta, eikä niitä ole syytä poistaa yksittäisiltä tonteilta, koska niistä ei aiheudu terveys- eikä ympäristöhaittaa.

Att:n kustannusarvio määrärahatarpeesta on noin 435 000 euroa, josta esteettömyydestä johtuvan ylimääräisen rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset ovat noin 301 000 euroa.



24.9.2012

Lisätiedot

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

Jaakko Stauffer
virastopäällikkö

Juhani Tuuttila
osastopäällikkö

Liitteet

- 1 [Kivikonkaaren johtosiirtotyöt, HSY, tarjous, 10.8.2012](#)
- 2 [Pohjois-Haagan Eliel Saarisen tien alueen johtosiirrot, HSY, tarjous, 13.4.2012](#)
- 3 [Käskynhaltijantie sadevesiviemärin siirto, HSY, tarjous, 16.8.2012](#)
- 4 [Suopellonkaaren alue, vj:n siirto, HSY, tarjous, 20.8.2012](#)
- 5 [Maakaasuputken siirtäminen Suopellonkaaren alueella, Gasum Oy, tarjous, 14.9.2012](#)
- 6 [Zaidankadun johtosiirrot, HSY, tarjous, 29.8.2012](#)
- 7 [Vesijohdon siirto Johtokiventiellä, HSY, tarjous, 20.8.2012](#)
- 8 [Toivolan oppilaskoti/hallintorakennus, Stara, konepaja, kosteusvauriotekniikka, kattohintatarjous, 7.6.2012](#)
- 9 [Alppikylän tonttiliittymät, HSY, tarjous, 18.9.2012](#)
- 10 [Haukilahdenkuja 15, pilaantuneen maaperän kunnostaminen, kustannusarvio, Ramboll Finland Oy, 17.9.2012](#)
- 11 [Jätkäsaari, kustannusarvio 2012, Ramboll Finland Oy, 27.8.2012](#)
- 12 [Viikinmäen entinen ampumarata ja maisemointimäki, pilaantuneen maan kunnostus sekä viimeistelytyöt, Stara, pima-yksikkö, 2.3.2012](#)
- 13 [Töölönlahden alueen kunnostus 2012, kustannusarvio](#)
- 14 [Kustannuslaskelma](#)
- 15 [Pohjarakennussuunnitelmat As Oy Helsingin Startti](#)
- 16 [Pohjarakennussuunnitelmat Helsingin Asumisoikeus Oy Sprintti](#)
- 17 [Rakennepiirustukset paalulaatoista](#)
- 18 [Tarjous, NCC Rakennus Oy 20.4.2012](#)
- 19 [Sähköposti 23.4.2012, Liuska/Kilpeläinen](#)
- 20 [Tutkimusraportti 16.8.2011, maaperän pilaantuneisuustutkimus](#)
- 21 [Tarjous, Ramboll Finland Oy 21.6.2012](#)

Tiedoksi

ATT
Taske
Kv/tonttiosasto