



2.7.2012

Kaupunginhallitus

**Määrärahan anominen tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseen,
kortteli 40098 tontti 2**

HEL 2012-009867 T 02 02 02

Sosiaalivirastossa on laadittu 10.7.2009 päivätty Siltamäen palvelukodin uudisrakennuksen toiminnallinen tarveselvitys, jonka Sosiaaliviraston Aikuisten palvelujen vastuualue (Aiva) on lähettänyt 4.8.2009 Tilakeskukseen. Hanke liittyy Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan.

Hankkeen toteutuksesta vastaa Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot. Sosiaalivirasto vuokraa kohteen sen valmistuttua Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoilta, joka vastaa kohteen ylläpidosta.

Kohteen arkkitehdiksi on valittu Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy. Pohjarakennesuunnittelijana toimii kiinteistöviraston geotekninen osasto. Esirakentamissuunnitelmaluonnos on valmistunut 26.8.2011. Rakennus on sijoitettu tontille asemakaavan mukaisesti. Hankesuunnitelman mukaan hankkeen hyötyala on 746,5 hym², huoneistoala 1027,5 htm² ja kokonaislaajuus bruttoalana 1210 brm².

Hanke on tontin täydennysrakentamista, joka laajentaa jo olemassa olevaa toimintaa. Hanke on asuntotuotantotoimiston vuoden 2012 tuotanto-ohjelmassa.

Suunnittelun edetessä on ilmennyt, että tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset ovat poikkeuksellisen suuret.

Rakentaminen savialueelle on normaalia rakentamista, tästä kohteesta poikkeuksellisen tekee kuitenkin rakennuspaikan vieressä sijaitseva oja, jonka suhteen tontin stabiliteetti on heikko. Maapohjan nykyinen laskennallinen stabiliteetti rakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsevaan ojaan nähden on noin 1,5 vaaditun arvon ollessa vähintään 1,8. Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä. Pohjanvahvistustoimenpiteinä voidaan käyttää piha-alueiden kevennyksiä sekä ojan pysyvää putkittamista tai piha-alueiden syvästabiloimista ja ojan työnaikaista putkittamista.



2.7.2012

Huomattavaa on, että esirakentamistoimenpiteinä tehtävän stabiloinnin lisäksi rakennus vaatii paaluperustuksen. Normaalit perustamiskustannukset ovat 2-kerroksisessa rivitalossa n. 100 - 140 euroa/k-m². Tämän tontin osalta maanrakennus- ja perustamiskustannukset ovat esirakentamisen lisäksi 633 euroa/k-m². Kustannukset ovat siis moninkertaiset tavanomaiseen verrattuna, täten määrärahan anominen esirakentamiskustannuksiin on perusteltua.

Ennen esirakentamisurakan aloittamista ja sen aikana tontilta on löytynyt talous- ja rakennusjätettä sisältävää maata sekä tontille kasattuja, risuja ja kantoja. Maa-aineksen, risujen ja kantojen poistaminen on ollut välttämätöntä jotta esirakentaminen on voitu aloittaa.

Haettava määräraha on tarkoitus käyttää kustannuksiin jotka syntyvät tontin saattamisesta rakennettavaan kuntoon.

Geotekninen osasto on päätenyt suosittamaan rahoituksen myöntämistä esirakentamistoimenpiteisiin, jotka ovat stabiloitavalla alueella. Helsingin kaupungin geotekninen osasto esittää, että piha-alueiden pohjanvahvistuskustannuksista 2/3 olisi kaupungin rakennusalueiden rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tarkoitetuista määrärahoista maksettava osuus ja 1/3 rakennuttajan osuus.

Esirakentamisen urakkatarjoukset saatiin 16.4.2012 ja urakka alkoi 18.6.2012. Esirakennusurakka on valmistunut 25.7.2012. Valmistuneessa syvästabilointityövaiheessa toteutunut stabiloinnin määrä on 14 545,2 jm. Talonrakentaminen voi alkaa keväällä 2013. Rakennus valmistuisi keväällä 2014.

Määräraha-anomus ei koske normaaleja pohjarakennuskustannuksia vaan tontin tavanomaista hankalampien olosuhteiden muokkaamista rakennettavaan kuntoon. Esirakentamistoimenpiteet ovat olleet välttämättömiä jotta tontti on saatu rakentamiskelpoiseksi.

| | Määrä | €/yks | Kustannus € |
|--|-------------------------|----------|-------------|
| Stabiloinnin työalusta | 1150 m ³ rtr | 17,90 | 20 585,00 |
| Ojan työnaik. putkitus 18 m | 1 kpl | 2 032,50 | 2 032,50 |
| Piha-alueen täyttö (routimaton) | 500 m ³ rtr | 21,10 | 10 569,10 |
| Putkituksen purku | 1 kpl | 487,80 | 487,80 |
| Syvästabilointi, toteutunut | 14 545,2 jm | 11,90 | 172 650,30 |
| Risujen ja kantojen sekä rakennusjätettä sisältävän maan kaivu, kuorma- poiskuljetus kaatopaikkamaksuineen | 1 erä | | 7 491,30 |



2.7.2012

| | |
|------------------------------------|------------|
| VÄLISUMMA | 213 816,00 |
| Muut varaukset 15 % | 32 072,40 |
| Urakoitsijan yleiskulut 12 % | 29 506,60 |
| Rakennuttajan kustannukset 12 % | 33 047,40 |
| Yhteensä alv 0 % | 308 442,50 |
| alv 23 % | 70 941,80 |
| YHTEENSÄ alv 23 % | 379 384,20 |

Esirakentamismääräraha (esitys) 2/3 205.628,30 euroa
ATT:n osuus (esitys) 1/3 102.814,20 euroa

Laskelmat perustuvat saatuun 13.4.2012 päivättyyn
esirakentamisurakan tarjoukseen ja esirakentamisurakan toteutuneisiin
kustannuksiin.

Asuntotuotantotoimisto esittää kaupunginhallitukselle, että tontin
40098/2 rakentamiskelpoiseksi saattamiseen myönnettäisiin
205.628,30 euroa (alv 0 %) määrärahaa asuntotuotantotoimiston
käyttöön.

Lisätiedot

Veera Rantakytö, projekti-insinööri, puhelin: 310 32378
veera.rantakytö(a)att.hel.fi

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto

Sisko Marjamaa
toimitusjohtaja

Veera Rantakytö
projekti-insinööri

Liitteet

- 1 [Liite 1 Stabilointialueet](#)
- 2 [Liite 2 Kustannuslaskelma 8.10.2012](#)
- 3 [Liite 3 Tarjous Fin-Seula Oy](#)
- 4 [Liite 4 Pohjamaa kartta ja leikkaukset](#)
- 5 [Liite 5 Pohjanvahvistussuunnitelma](#)
- 6 [Liite 6 Rakennusjätteen sijainti](#)
- 7 [Liite 7 Rakennuksen sijainti](#)
- 8 [Liite 8 Maanajot taulukoituna](#)
- 9 [Liite 9 Viikkoraportti KFS Finland Oy](#)