



4.12.2012

Kaupunginhallitus

Alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tarvittavat määrärahat (Oulunkylä, Maunula, Tapaninkylä, Vuosaari)

HEL 2012-009867 T 02 02 02

Kiinteistövirasto esittää, että kaupunginhallitus myöntäisi kiinteistövirastolle 1,23 miljoonan euron määrärahan (talousarvion kohta 8 01 02 11, Esirakentaminen, täyttötyöt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet) käytettäväksi Helsingin seudun kuntayhtymän (HSY) johtosiirtoihin Oulunkylässä 204 000 euroa, Maunulassa 544 800 euroa, Tapaninkylässä 112 448 euroa ja Vuosaarissa 364 000 euroa.

Lisäksi kiinteistövirasto esittää, että kaupunginhallitus myöntäisi asuntotuotantotoimistolle (Att) 175 000 euron määrärahan (talousarvion kohta 8 01 02 10, Esirakentaminen, täyttötyöt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet) käytettäväksi tontin 40098/2 rakentamiskelpoiseksi saattamiseen Suutarilassa.

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

Kiinteistöviraston kohteet

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

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

Johtosiirrot Oulunkylässä

Oulunkylän tontilta 28051/19 joudutaan siirtämään jätevesi- ja hulevesiviemäreitä ennen tontin rakentamisen aloittamista. Tontin asuntorakennusoikeus on 3 350 k-m². HSY:n kustannusarvio on 204 000 euroa. Johdot ovat yli 30 vuotta vanhoja, joten HSY vastaa materiaalikustannuksista. HSY:n tarjous on liitteenä.



4.12.2012

Johtosiirrot Maunulassa

Maunulan keskustan korttelin 28211 alueelta joudutaan siirtämään useita vesijohtoja sekä hule- ja jätevesiviemäreitä, jotta alue voitaisiin rakentaa. Tontin 28211/1 kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus on 2 500 k-m² ja tontin 28211/2 liikerakennusoikeus 2 200 k-m².

Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on käynnistynyt syksyllä 2012 aikana. HSY:n kustannusarvio vuoden 2012 töille on noin 544 800 euroa. Johdot ovat yli 30 vuotta vanhoja, joten HSY vastaa materiaalikustannuksista. HSY:n tarjous on liitteenä.

Johtosiirrot Tapaninkylässä

Takalanrinteellä ja Takalankujalla tonteilta 39340/13-15 joudutaan siirtämään hulevesiviemäri, jotta tontit voitaisiin rakentaa. Pientalotonttien asuntorakennusoikeus on 480 k-m². HSY:n kustannusarvio on 112 448 euroa. Johdot ovat yli 30 vuotta vanhoja, joten niiden materiaalikustannuksista vastaa HSY. HSY:n tarjous on liitteenä.

Johtosiirrot Vuosaarissa

Porslahdenkujalla tontilta 54097/6 joudutaan siirtämään vesijohto sekä jäte- ja hulevesiviemärit katualueelle, jotta tontti voitaisiin rakentaa. Koulutontin rakennusoikeus on 6 000 k-m². HSY:n kustannusarvio töille on noin 364 000 euroa. Johdot ovat yli 30 vuotta vanhoja, joten HSY vastaa materiaalikustannuksista. HSY:n tarjous on liitteenä.

Asuntotuotantotoimiston hanke Suutarilassa

Siltamäen palvelukodin uudisrakennushanke liittyy pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan ja se on asuntotuotantotoimiston vuoden 2012 tuotanto-ohjelmassa. Hanke on tontin 40098/2 täydennysrakentamista, joka laajentaa jo olemassa olevaa toimintaa. Hankkeen toteutuksesta vastaa Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot, jolta sosiaalivirasto vuokraa kohteen sen valmistuttua. Hankesuunnitelman mukaan hankkeen kokonaislaajuus on bruttoalana 1 210 brm². Talonrakentaminen alkaa keväällä 2013.

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



4.12.2012

Pohjanvahvistustoimenpiteinä on käytetty piha-alueiden kevennyksiä, piha-alueiden syvästabiloimista ja ojan työnaikaista putkittamista.

Helsingin kaupungin geoteknisen osaston mukaan kolmatta osaa esirakentamiskustannuksista voidaan pitää tavanomaisena kustannuksena kyseiselle tontille.

Esirakennusurakka on valmistunut 25.7.2012 ja Att on toimittanut urakan toteutuneet kustannukset kiinteistövirastolle. Määräraha-hakemus perustuu siten toteutuneisiin kustannuksiin.

Att on lisäksi esittänyt määrärahan myöntämistä tontilta löytyneiden talous- ja rakennusjätettä sisältävän maan, risujen ja kantojen poistamiseen. Tämä osuus kustannuksista on 7 491 euroa.

Kiinteistöviraston mielestä määrärahaa em. kustannusten korvaamiseen ei pitäisi myöntää. Maassa olevia jätteitä, rakenteita ym. löytyy lähes jokaiselta rakennettavalta tontilta Helsingistä, joten näitä kustannuksia voidaan pitää tavanomaisina hankkeen kustannuksina. Kiinteistövirasto onkin lisännyt vuokrasopimukseen ehdon, jonka mukaan kyseisiä kustannuksia voidaan korvata ainoastaan, jos kustannukset ovat merkittäviä rakennushankkeelle. Tällaisina kustannuksina pidetään tontin vuosivuokran ylittävää osuutta.

Att:n kustannusarvio esirakentamiselle oli 308 442,50 euroa. Näistä kustannuksista Att haki kaupunginhallitukselta geoteknisen osaston esittämän osuuden 2/3 eli 205 628,30 euroa. Att on 23.11.2012 esittänyt toteutuneiksi kustannuksiksi 18 2140,40 euroa. Kun toteutuneista kustannuksista vähennetään jätteen ja risujen poistamiseen käytetty 7 491 euroa, Att:n toteutuneisiin kustannuksiin perustuva määrärahatarve on noin 175 000 euroa.

Lisätiedot

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

Jaakko Stauffer
virastopäällikkö

Juhani Tuuttila
osastopäällikkö

Liitteet

- 1 [Torivoudinpolun ja Mikkolantien alueen johtosiirrot, HSY, tarjous, 12.11.2012](#)
- 2 [Maunulan keskustan ensimmäisen osan johtosiirrot, HSY, tarjous, 12.11.2012](#)
- 3 [Takalanrinteen ja Takalankujan hulevesiviemärin siirto, HSY, tarjous, 12.11.2012](#)
- 4 [Porslahdenkujan johtosiirrot, HSY, tarjous, 16.11.2012](#)



4.12.2012

- 5 [Määrärahan anominen tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseen, kortteli 40098 tontti 2, Att , kirje, 12.11.2012](#)
- 6 [Toteutuneet kustannukset Siltämäki, Att, taulukko, 24.11.2012](#)
- 7 [Stabilointialueet](#)
- 8 [Kustannuslaskelma 8.10.2012](#)
- 9 [Tarjous Fin-Seula Oy](#)
- 10 [Pohjamaa kartta ja leikkaukset](#)
- 11 [Pohjanvahvistussuunnitelma](#)
- 12 [Rakennusjätteen sijainti](#)
- 13 [Rakennuksen sijainti](#)
- 14 [Maanajot taulukoituna](#)
- 15 [Viikkoraportti KFS Finland Oy](#)

Tiedoksi

Taske/Viljakainen
ATT/Rantakytö
Kv/Leino, Pöllänen, Kurenlahti