



§ 1316

**Määrärahan myöntäminen kiinteistövirastolle ja
asuntotuotantotoimistolle alueiden rakentamiskelpoiseksi
saattamiseen**

HEL 2013-008437 T 02 02 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti siirtää vuoden 2013 talousarvion alakohdasta 8 01 02 11, Esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, alueiden käyttöönoton edellyttämät selvitykset ja toimenpiteet

- 300 000 euroa alakohtaan 8 01 02 15, Esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, Länsisataman esirakentaminen.

Samalla kaupunginhallitus päätti myöntää kiinteistövirastolle vuoden 2013 talousarvion alakohdasta 8 01 02 11, Esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, alueiden käyttöönoton edellyttämät selvitykset ja toimenpiteet

- 510 000 euroa muuntamon ja johtojen siirtoihin Vuosaarella
- 112 000 euroa vesihuollon tonttiliittymien rakentamiseen Kivikossa
- 140 000 euroa väliaikaisen viemäröinnin rakentamiseen Maunulassa,
- 222 000 euroa johtosiirtoihin Pakilassa,

alakohdasta 8 01 02 15, Esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, Länsisataman esirakentaminen

- 300 000 euroa Länsisataman maaperätutkimuksiin, maaperän kunnostukseen ja kunnostussuunnitteluun,

alakohdasta 8 01 02 17, Kalasatama esirakentaminen ja maaperän puhdistus

- 450 000 euroa Kalasataman aluerakentamisen maaperän puhdistamiseen sekä

asuntotuotantotoimistolle alakohdasta 8 01 02 10, Esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, muu esirakentaminen



- 175 000 euroa tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseen Siltamäessä,
- 207 000 euroa alueellisen maan vakavuuden parantamiseen Suutarilassa,
- 250 000 euroa alueellisen maan vakavuuden parantamiseen Lassilassa ja
- 135 000 euroa tontilla sijaitsevan kallioluolan täyttämiseen Viikinmäessä

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistöviraston esitys, 12.11.2013
- 2 Kiinteistöviraston esitys, 27.11.2013

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen siirtää vuoden 2013 talousarvion alakohdasta 8 01 02 11, Esirakentaminen, täyttötyöt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, alueiden käyttöönoton edellyttämät selvitykset ja toimenpiteet

- 300 000 euroa alakohtaan 8 01 02 15, Esirakentaminen, täyttötyöt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, Länsisataman esirakentaminen.

Samalla kaupunginhallitus päättäneen myöntää kiinteistövirastolle vuoden 2013 talousarvion alakohdasta 8 01 02 11, Esirakentaminen, täyttötyöt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, alueiden käyttöönoton edellyttämät selvitykset ja toimenpiteet

- 510 000 euroa muuntamon ja johtojen siirtoihin Vuosaarella
- 112 000 euroa vesihuollon tonttiliittymien rakentamiseen Kivikossa
- 140 000 euroa väliaikaisen viemäröinnin rakentamiseen Maunulassa,
- 222 000 euroa johtosiirtoihin Pakilassa,

alakohdasta 8 01 02 15, Esirakentaminen, täyttötyöt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, Länsisataman esirakentaminen



- 300 000 euroa Länsisataman maaperätutkimuksiin, maaperän kunnostukseen ja kunnostussuunnitteluun,

alakohdasta 8 01 02 17, Kalasatama esirakentaminen ja maaperän puhdistus

- 450 000 euroa Kalasataman aluerakentamisen maaperän puhdistamiseen sekä

asuntotuotantotoimistolle alakohdasta 8 01 02 10, Esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, muu esirakentaminen

- 175 000 euroa tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseen Siltämäessä,
- 207 000 euroa alueellisen maan vakavuuden parantamiseen Suutarilassa,
- 250 000 euroa alueellisen maan vakavuuden parantamiseen Lassilassa ja
- 135 000 euroa tontilla sijaitsevan kallioluolan täyttämiseen Viikinmäessä

Esittelijä

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

Tonttiosaston kohteet

Vuosaaren kohteet

Ramsinniemen tontin 54351/1 asemakaavamuutoksen mukainen maankäyttö edellyttää muuntamon siirtämistä rakennusalueelta kaavan osoittamaan uuteen paikkaan noin 100 metrin päähän. Tontille rakennetaan asuinkerrostalo, jonka rakennusoikeus on 2350 k-m². Tontti on vuokrattu TA-Asumisoikeus Oy:lle.

Koska muuntamon siirto aiheutuu asemakaavan muutoksesta, vastaa kiinteistövirasto siirron kustannuksista (Khs, 5.5.1997, 805 §). Muuntamon siirron kustannusarvio on Helsingin Energian mukaan noin 150 000 euroa.

Vuosaaren ostoskeskuksen alueelle rakennetaan uutta liiketilaa 2 600 k-m² (tontti 54052/4) ja asuinkerrostalo (senioritalo, kaavatontti 54052/6), jonka rakennusoikeus on 2 350 k-m². Yhteensä 4 950 k-m²:sta asumista palvelevaa liike- tai julkista tilaa on 250 k-m².



Asemakaavamuutoksen mukainen maankäyttö edellyttää vesihuoltolinjojen siirtämistä yleisille alueille.

Koska johtosiirrot aiheutuvat asemakaavan muutoksesta, vastaa kiinteistövirasto siirtojen kustannuksista. Siirrettävät vesihuoltolinjat ovat alle 30 vuotta vanhoja, joten Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) ei vastaa materiaalikustannuksista. Johtosiirtojen kokonaiskustannukset ovat HSY:n tarjouksen mukaan 360 000 euroa.

Yhteensä Vuosaaren alueen muuntamon ja johtojen siirtoihin tarvitaan 510 000 euroa.

Vartiokylä, Kivikko

Kivikon huoltoasematontin 45340/1 (800 k-m²) jätevesiviemärin ja vesijohdon liittymät on järkevää rakentaa samaan aikaan katualueen johtojen siirron kanssa. Muussa tapauksessa tontin vuokralainen joutuisi kaivamaan kadun pitkältä matkaa auki liittymien tekemisen vuoksi. Tästä aiheutuisi lisäkustannuksia ja ylimääräisiä töitä sekä kaupungille että vuokralaiselle. Kiinteistövirasto maksaa liittymien tekemisen kustannukset HSY:lle ja perii ne takaisin tontin vuokralaiselta. Kyseinen menettely myös nopeuttaa tontin luovuttamista. HSY:n tarjouksen mukaan liittymien tekeminen maksaa 112 000 euroa.

Oulunkylä, Maunula

Maunulan keskustan korttelin 28211 alueelta jouduttiin siirtämään useita vesijohtoja sekä hule- ja jätevesiviemäreitä, jotta alue voitiin luovuttaa rakennettavaksi. Viereisen liiketontin viemäri kulki rakennettavan tontin poikki, joten liiketontille jouduttiin järjestämään väliaikainen viemärointi.

Korttelin kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus on 2 500 k-m² ja liikerakennusoikeus 2200 k-m². Tontti 28211/2 on vuokrattu HOK-Elannelle. Kaupunginhallitus on myöntänyt 17.12.2012 Maunulan keskustan tonttien johtosiirtoihin aikaisemmin 545 000 euroa.

HSY:n kustannusarvio väliaikaisen viemäroinnin rakentamiselle on 140 000 euroa.

Pakila

Palosuontien tonttien 34130/5-6 läpi kulkeneet viereisen tontin vesijohto ja viemäri joudutaan siirtämään, jotta tontit voidaan rakentaa. Tonttien asuntorakennusoikeus on 3 386 k-m². Koska johtosiirrot



aiheutuvat asemakaavan muutoksesta, vastaa kiinteistövirasto siirtojen kustannuksista.

Johtosiirtojen kustannusarvio suunnitteluineen on yhteensä 222 000 euroa.

Länsisataman kohteet

Kaupunginhallitus on myöntänyt vuosina 2011–2012 kiinteistövirastolle yhteensä 1,12 miljoonaa euroa Jätkäsaaren maaperän puhdistamiseen ja siihen liittyviin tutkimuksiin sekä suunnitteluun.

Tuleville asemakaava-alueille tehdään vielä vuonna 2013 noin 400 tutkimuspistettä koekuopin, jotta saadaan tarvittavat maaperän pilaantuneisuustiedot kaavoituksen etenemiseksi ja maaperän kunnostussuunnittelun aloittamiseksi. Alueen vilkkaan väliaikaiskäytön vuoksi on tarkoituksen mukaista tehdä sekä kaavoituksen että kunnostussuunnittelun vaatimat tutkimukset kerralla. Tutkimuspisteiden kaivun jälkeen kuopat täytetään, tasataan ja tarvittaessa asfaltoidaan uudelleen. Tutkimuspisteiden kaivusta, täytöstä ja asfaltoinnista aiheutuu noin 150 000 euron kustannukset.

Jätkäsaaren tarvitaan pilaantuneen maan lisätutkimuksia ja -suunnittelua mm. Bunkkerin pysäköintilaitokseen liittyen, kaatopaikan rajaamiseksi sekä mahdollisen kanavan massojen laadun ja loppusijoituspaikan selvittämiseksi.

Konsultin 3.10.2013 laatiman kustannusarvion mukaan Jätkäsaaren maaperätutkimuksista, maaperän kunnostuksesta ja kunnostussuunnittelusta aiheutuu 150 000 euron kustannukset vielä vuonna 2013.

Länsisataman alueella tehtävien tutkimusten, suunnittelun ja kunnostuksen määräraahatarve on yhteensä 300 000 euroa.

Kalasadama

Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava-alueen pilaantunutta maaperää joudutaan kunnostamaan purkutöiden, esirakentamisen ja varsinaisen rakentamisen yhteydessä. Kiinteistöviraston tonttiosasto vastaa alueen korttelialueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta.

Kaupunginhallitus on aikaisemmin myöntänyt kiinteistövirastolle vuosina 2009–2012 yhteensä 6,2 milj. euroa Kalasadaman pilaantuneen maaperän puhdistamiseen.



Vuonna 2013 tehtävien töiden kustannukset jakautuvat siten, että Sörnäistenniemen ja Kalasataman keskuksen alueiden maaperän puhdistukseen tarvitaan yhteensä 300 000 euroa sekä muun Kalasataman alueen tutkimuksiin, kunnostussuunnitteluun ja puhdistamiseen 150 000 euroa.

Määräraahatarve on yhteensä 450 000 euroa.

Asuntotuotantotoimiston (ATT) hankkeet

Siltämäki

Kaupunginhallitus myönsi ATT:lle 17.12.2012 tontin 40098/2 (tonttijaossa muutettu 40098/6) rakentamiskelpoiseksi saattamiseen 175 000 euron määrärahan, joka jäi käyttämättä vuonna 2012. Vastaavaa ylitysoikeus jäi esittämättä vuodelle 2013, joten määrärahaa haetaan nyt uudelleen.

Siltämäen palvelukodin uudisrakennushanke liittyy pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan ja se oli asuntotuotantotoimiston vuoden 2012 tuotanto-ohjelmassa. Hankkeen toteutuksesta on vastannut Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot. Hankesuunnitelman mukaan hankkeen kokonaislaajuus on bruttoalana 1 210 brm². Talonrakentaminen on alkanut keväällä 2013. Suunnittelun edetessä ilmeni, että tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset ovat poikkeuksellisen suuret. Rakennuspaikan vieressä on oja, jonka suhteen tontin stabiliteetti on heikko. Pohjanvahvistustoimenpiteinä on käytetty piha-alueiden kevennyksiä, piha-alueiden syvästabiloimista ja ojan työnaikaista putkittamista.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston mielestä kohteessa on normaalista poikkeavaa esirakentamista kaksi kolmasosaa esirakentamisen kokonaiskustannuksista. Kun em. osuudesta vielä vähennetään alueen jätteen ym. poistamiseen käytetty osuus, on ATT:n perusteltavissa oleva määräraahatarve 175 000 euroa.

Suutarila

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston mukaan Lampettikujan tonttien 40198/4 ja 5 (rakennusoikeus on yhteensä 3 960 k-m²) rakentaminen ei ole mahdollista, jos viereisen täyttömäen stabiliteettia ei vahvisteta. Tontit saadaan rakentamiskelpoisiksi kaivamalla savi pois täyttömäen vierestä ja korvaamalla se louheella.

HKR-Rakennuttajan antaman tarjouksen mukaan massanvaihdon kustannukset ovat yhteensä 206 325 euroa.

Lassila



Kaupunginhallitus on varannut asuntotuotantotoimikunnalle 30.1.2012 tontin 29199/4 valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantoon. Kohteeseen tulee myös sosiaali- ja terveystieteiden perhekoti. Tontin rakennusoikeus on 2 700 k-m². Tontti sijaitsee erittäin pehmeällä ja savisella alueella. Tontin maanpinnan korkeutta joudutaan nostamaan noin 1,2 metriä, jotta kuivatustaso pysyy riittävästi pohjaveden yläpuolella. Maanpinnan korkeuden nosto aiheuttaa muutoksen ojan vierustan stabiliteettitilanteeseen ja sen vakavuutta on parannettava lamellistabiloimalla penger.

Geotekninen osasto suosittelee myös tontin 29199/4 esirakentamista pilaristabiloimalla, koska piha-alueilla maanpinnan nosto ilman stabilointia aiheuttaisi laskelmien mukaan pitkällä aikavälillä liian suuret painumat. Esirakentaminen on välttämätöntä, jotta asemakaavan mukaiset rakennusalat voidaan toteuttaa tontille 29199/4. Stabiloinnin kustannusarvio on 250 000 euroa.

Viikinmäki

Kaupunginhallitus on varannut ATT:lle 30.1.2012 tontin 36110/12 valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantoon. Tontin rakennusoikeus on 3 800 k-m². Tontin esirakentaminen on tarkoitus aloittaa tänä vuonna.

Tontilla on kaksi kallioluolaa, jotka on täytettävä ennen rakentamista. Kallioluolan täyttämistä ei voida pitää tavanomaisena esirakentamisena vaan tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisena. Esirakentamisen tarve on otettu huomioon kaupungin talousarviota laadittaessa.

ATT:n urakoitsijalta saaman tarjouksen kustannusarvion mukaan tavanomaisesta esirakentamisesta poikkeavat kustannukset ovat 135 000 euroa.

Kiinteistövirasto esittää, että kaupunginhallitus myöntäisi kiinteistövirastolle yhteensä 1 734 000 euron määrärahan talousarvion kohdalta 8 01 02, Esirakentaminen, täyttötyöt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet) käytettäväksi alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamiseen.

Lisäksi kiinteistövirasto esittää, että kaupunginhallitus myöntäisi asuntotuotantotoimistolle yhteensä 767 000 euron määrärahan talousarvion alakohdasta 8 01 02 10, Muu esirakentaminen.

Esittelijä toteaa, että Länsisataman kohteille esitettyihin tutkimus-, suunnittelu- ja kunnostustöihin ei ole enää käytettävissä määrärahoja. Talousarviossa on varauduttu projektialueiden ulkopuolella tapahtuvaan vastaaviin toimenpiteisiin alakohdassa 8 01 02 11,



alueiden käyttöönoton edellyttämät selvitykset ja toimenpiteet, josta on hankkeiden muuttuneiden aikataulujen vuoksi mahdollista siirtää 300 000 euroa alakohtaan 8 01 02 15, Länsisataman esirakentaminen. Talousarvion sitovat esirakentamiseen varatut määrärahat eivät ole kokonaisuutena ylittymässä.

Edelleen esittelijä toteaa, että määrärahasiirron jälkeen määrärahat on mahdollista myöntää kiinteistövirastolle ja asuntotuotantotoimistolle talousarvion kohdan 8 01 02 Esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet eri alakohdilta.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäälikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistöviraston esitys, 12.11.2013
- 2 Kiinteistöviraston esitys, 27.11.2013

Tiedoksi; muutoksenhakuohje: oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Kiinteistövirasto
Asuntotuotantotoimisto
Talous- ja suunnittelukeskus
Taloushallintopalvelu -liikelaitos