



§ 120

Kivikontie 1, Jätteen ja pilaantuneen maan poistosta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

HEL 2018-001975 T 10 05 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti korvata yhteisesti As Oy Helsingin Paasille (y-tunnus 2860283-9) ja As Oy Helsingin Pulterille (y-tunnus 2860285-5) Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47350 tonttia 1 koskevan Helsingin kaupungin ja mainittujen asunto-osakeyhtiöiden välillä allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen (A1147-1200, sopimusnumero 24509) ehtojen mukaisesti jätteen ja pilaantuneen maan poistosta aiheutuneita kustannuksia korkeintaan yhteensä 2 878 000 euroa (kaksimiljoonaakahdeksansataaseitsemänkymmentäkahdeksantuhatta).

Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä pilaantuneen maaperän puhdistamisena, joten niihin liittyviä kustannuksia ei korvata. Myöskään pilaantuneeseen maaperään tai jätteeseen liittyvästä viivästyksestä johtuvia kustannuksia, vahinkoja tai haittoja ei korvata.

Korvaukset maksetaan toteutuneiden kustannusten perusteella ja muutoin mainitun maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Korvaus voidaan vuokralaisten kirjallisesta pyynnöstä maksaa hankkeen rakentajalle. Pyyntö tulee allekirjoittaa.

Kustannuksiin sisältyvän arvonlisäveron osuus korvataan vain, mikäli maksun saajalla ei ole siihen liittyvää vähennysoikeutta.

Maankäyttö- ja kaupunkirakenteen asuntotontit-tiimin päällikkö voi tarvittaessa päättää, että korvauksen maksaminen edellyttää maanvuokrasopimukseen lisäystä, jossa vuokralainen sitoutuu olemaan esittämättä enempää vaatimuksia pilaantuneeseen maaperään tai jätteisiin tai niistä johtuviin kustannuksiin, vahinkoihin tai haittoihin liittyen vastaanotettuaan edellä mainitun korvauksen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli ympäristöinsinööri Johanna Hytönen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Hytönen, ympäristösuunnittelija, puhelin: 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kivikko kustannusarvio 19.2
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Osoitteessa Kivikontie 1 sijaitsevalla asuntontilla 47350/1 on poistettu rakentamisen yhteydessä jätteitä ja kunnostettu pilaantunutta maata. Lisäksi puistoalueella olevien muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettujen kiinteiden muinaisjäännosten säilymisen vuoksi, vuokra-alueen ja puiston rajalle tulee rakentaa tukiseinä vuokra-alueen puhdistamista varten. Tukiseinä mahdollistaa vuokra-alueen puhdistamisen ilman muinaisjäännöksiin kajoamista. Museovirasto ei tule puoltamaan ELY -keskukselta haettavaa kajoamislupaa, koska puolustusvarustus on poikkeuksellisen hieno sekä suurelta osin säilynyt rakennekokonaisuus. Pääkaupunkiseudun linnoitteista valtaosa sijaitsee Helsingin kaupungin alueella ja niistä vuonna 2013 tehdyn arvion mukaan on enää vain 38 % jäljellä.

Alueella on ilmakuviin mukaan sijainnut hiekkakuoppa 1940 -luvulta alkaen, joka on täytetty myöhemmin erilaisella jättemateriaalilla mm. öljytynnyreillä, rautaromulla, rakennusjätteellä ja ylijäämämaalla.

Jätteiden ja pilaantuneen maan poistosta aiheutuvat kustannukset on esitetty liitteessä 1

Maankäyttö- ja kaupunkirakenteen asuntotontit -tiimin päällikkö on (24.11.2017 päätöksellään 74§ HEL 2017-007718) vuokrannut Helsingin Mellunkylässä osoitteessa Kivikontie 1 sijaitsevan asuinrakennusten korttelialueen tontin 47350/1 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella As Oy Helsingin Paasille ja As Oy Helsingin Pulterille (sopimusnumero 24509) ajalle 1.12.2017- 31.12.2080.

Asuntoalueen maanvuokrasopimuksen 28 § mukaan vuokralainen on velvollinen poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa



vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet. Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Lisäksi asuntoalueen maanvuokrasopimuksen 11 §:n mukaan todetaan, että mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Tällöin vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä sopimuksessa tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena, joten niihin liittyviä kustannuksia ei korvata

Vuokra-alueella poistetuista jätteistä ja pilaantuneen maan kunnostamisesta on aiheutunut rakennushankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia. Kustannusten merkittävyyttä on arvioitu vertaamalla niitä vuokra-alueen vuosivuokraan, joka on 114 199 euroa. Jätteistä ja pilaantuneesta maasta aiheutuneista kustannuksista korvataan vuosivuokran ylittävä osuus. Korvauksen määrä on enintään 2 878 000 (alv 24%) euroa.

Vuokralainen on ollut vuokrasopimuksen mukaisesti ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteydessä vuokranantajaan em. asioiden sopimiseksi, joten korvauseruste on olemassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Hytönen, ympäristösuunnittelija, puhelin: 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kivikko kustannusarvio 19.2
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta