



2.4.2012

Kaupunginhallitus

Alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tarvittava määräraha (Kalasatama, Vartiokylä, Mellunkylä, Haaga ja Viikki)

HEL 2012-000817 T 02 02 02

Kiinteistövirasto esittää, että kaupunginhallitus myöntäisi kiinteistövirastolle 5,86 miljoonan euron määrärahan (alv 0 %, talousarvion kohta 8 01 02 11, Esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet) käytettäväksi alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamiseen seuraavasti:

- johtosiirtoihin ja pilaantuneiden maiden puhdistamiseen Kalasatamassa 2,1 miljoonaa euroa,
- johtosiirtoihin Lallukantien alueella 2,41 miljoonaa euroa ja
- polttoainesäiliöiden siirtoon Myllypurossa 0,35 miljoonaa euroa.

Lisäksi kiinteistövirasto esittää, että kaupunginhallitus myöntäisi asuntotuotantotoimistolle 631 000 euron määrärahan (alv 0 %, talousarvion kohta 8 01 02, Esirakentaminen, täyttötöyt ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet) käytettäväksi tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen seuraavasti:

- luolan täyttämiseen ja siihen liittyvien tukimuurien rakentamiseen Viikinmäessä 306 000 euroa ja
- esirakentamistöiden täydentämiseen Haagassa 325 000 euroa.

Kaikki tässä esityksessä esitetyt kustannukset ovat arvonlisäverottomia (alv 0 %) ja kustannusarviot perustuvat saatuihin tarjouksiin tai konsulttien tekemiin arvioihin.

Kiinteistöviraston kohteet

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



2.4.2012

Johto- ja säiliösiirrot johtuvat asemakaavojen muutoksia, minkä vuoksi kustannuksista vastaa tonttien omistaja (Khs 5.5.1997, 805 §). Pilaantuneiden maiden puhdistamisen kustannuksista vastaa maanomistaja, koska alue on pilaantunut aikana, jolloin lainsäädäntöä ei ollut tai pilaajaa ei ole mahdollista saada selville.

Kalasadama

Johtosiirrot

Kalasadamassa joudutaan siirtämään kaukolämmön tunnelijohdot ja maanpäällisiä johtoja, jotta uuden asemakaavan mukaiset korttelit 10596 ja 10598 voitaisiin rakentaa. HKR-Rakennuttaja vastaa uuden yhteiskäyttötunnelin rakentamisesta Kalasadaman keskuksen urakan yhteydessä.

HelenLämmitysmarkkinoiden kustannusarvion mukaan työn toteutuksen kustannukset ovat 1,2 miljoonaa euroa. Tarjous on esityksen liitteenä.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen

Vuonna 2012 Sörnäistenniemen asemakaava-alueen pilaantuneen maan kunnostaminen jatkuu rakentamisen yhteydessä kortteleiden 10582, 10583, 10584 ja 10585 alueella. Kalasadaman pohjoisosassa maaperää kunnostetaan kortteleiden 21676 ja 21677 esirakentamiseen ja Arcadan opiskelija-asuntojen rakentamiseen liittyen. Kalasadaman keskuksen rakentamisen yhteydessä kunnostetaan maaperää ja Verkkosaaren eteläosan kaava-alueella tehdään tutkimuksia ja kunnostussuunnittelua. Verkkosaaren kelluvien asuntojen kaava-alueella tehdään selvityksiä alueen rakentamiskelpoisuuteen liittyen. Lisäksi Kalasadaman alueella tehdään tutkimuksia, suunnittelua ja kunnostustöitä liittyen yksittäisten tonttien luovutukseen sekä poistetaan pilaantunutta maata ja jätettä tilakeskuksen purkutöiden yhteydessä. Kalasadaman kunnostus jatkuu vielä useita vuosia.

Kaupunginhallitus on aikaisemmin myöntänyt kiinteistövirastolle yhteensä 5,14 miljoonaa euroa Kalasadaman pilaantuneen maaperän tutkimusten ja kunnostuksen toteuttamiseen (7.9.2009/950§, 4.10.2010/1068§, 6.6.2011/578§).

Koko Kalasadaman alueen maaperän puhdistuksen lisämäärärahararve vuonna 2012 on 0,9 miljoonaa euroa. Kustannusarvio on liitteenä.



2.4.2012

Vartiokylä ja Mellunkylä

Päävesijohdon siirto

Vartiokylän ja Mellunkylän Lallukantien alueella (korttelit 47196, 47288-47293 ja 45584-45585) päävesijohtoja joudutaan siirtämään tonteilta yleisille alueille. Lallukantien alueen asuntorakennusoikeus on yhteensä 33 880 k-m², josta pientaloja on 22 400 k-m².

Putkisiirto johtuu asemakaavan muutoksesta nro 11810 ja on välttämätön, jotta kyseiset korttelit voitaisiin rakentaa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää mm. vanhan runkovesijohdon siirtämistä tonteilta yleisille alueille. Runkovesijohdon uutta sijaintia on katusuunnittelun yhteydessä optimoitu kustannusten kannalta. Edullisimmaksi osoittautui sijoittaa runkovesijohto katurakenteeseen kaavan teknisten suunnitelmien mukaisesti. Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on käynnistynyt vuoden 2011 aikana.

Johto-osuus on yli 30 vuotta vanha, joten niiden materiaalikulunnuksista, noin 1,9 miljoonaa euroa, vastaa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY).

HSY:n kustannusarvio vuoden 2012 tölle on noin 2,41 miljoonaa euroa. Johtosiirron kokonaiskustannus on noin 2,7 miljoonaa euroa ja loppuosa työstä toteutetaan vuonna 2013. HSY:n tarjous on liitteenä.

Kiinteistövirasto hakee myöhemmin määrärahan vuoden 2013 töitä varten.

Polttoainesäiliöiden siirto

Myllypuron asemakaavan muutosalueen 11810 pohjoisosan uusi rakennusoikeus on noin 32 000 k-m². Alueelle tulee aravavuokra-asuntoja, välimallin asuntotuotantoa sekä omakotitontteja.

Pohjoisosan kortteleissa 47305 ja 47306 sijaitsevat Myllypuron huippu- ja varalämpökeskuksen polttoainesäiliöt. Jotta alueen korttelit voidaan saattaa rakentamiskelpoisiksi ja Myllypuron lämpökeskuksen toimintaedellytykset saadaan turvattua, on polttoainesäiliöille osoitettu uusi sijoituspaikka asemakaavamuutoksessa.

Uusien säiliöiden rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2012 alussa. Vanhojen säiliöiden purkutyöt voidaan aloittaa korvaavien säiliöiden valmistuttua. Maa-alue on luovutettavissa tonttiosastolle 3.11.2014, mikäli uuden öljyvaraston toteuttamisen edellyttämät viranomaisluvut ovat silloin täytäntöön pantavissa.



2.4.2012

Helsingin Energian kustannusarvio Myllypuron lämpökeskuksen korvaavien polttoainesäiliöiden suunnittelusta, rakentamisesta ja vanhojen säiliöiden purusta on yhteensä noin 4 400 000 euroa (alv 0 %). Kaupunginhallitus on 2.11.2011 (31§) myöntänyt kiinteistövirastolle 90 000 euron määrärahan polttoainesäiliöiden siirtoa varten. Vuoden 2012 määrärahatarve on noin 350 000 euroa (alv 0 %).

Koska uusien säiliöiden rakentamisesta on hyötyä Helsingin Energialle, arvioidaan uusien rakenteiden lisäarvo suunnittelun yhteydessä ja se vähennetään kaupungille tulevista arvioiduista kustannuksista.

Asuntotuotantotoimiston kohteet

Asuntotuotantotoimistolla (Att) on rakentamiskohteet Haagassa ja Viikinmäessä, joiden esirakentamiseen liittyvät kustannukset ovat huomattavasti suuremmat kuin tavanomaisissa kohteissa.

Tonttien esirakentaminen on välttämätöntä, jotta alueet saadaan rakentamiskelpoiseksi. Kaupunki vastaa kustannuksista, koska esirakentamisesta aiheutuu merkittäviä lisäkustannuksia hankkeille.

Viikki

Kaupunginhallitus on varannut 13.2.2006 Viikinmäestä tontin 36110/10 Att:lle. Tontille rakennetaan Hitas-asuntoja ja rakennusoikeutta tontilla on 3 500 k-m².

Tontilla on kallioluola, joka on täytettävä ennen rakentamista. Lisäksi tontille on rakennettava tukimuurit luolasta johtuen. Kallioluolan täyttämistä ja tukimuurien tekemistä ei voi pitää tavanomaisena esirakentamisena vaan tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisena.

Att:n kustannusarvion mukaan tavanomaisesta esirakentamisesta poikkeavat kustannukset ovat 305 285 euroa. Att:n kirje määrärahan hakemiseksi on liitteenä.

Haaga

Kaupunginhallitus on 7.4.2008 varannut tontin 29129/1 Att:lle. Tontti on asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialuetta ja sen rakennusoikeus on 5 000 k-m², josta enintään 800 k-m² saa rakentaa palvelu-, myymälä-, toimisto- tai vastaavaa tilaa. Asuntokerrosalan vähimmäismäärä on 4 200 k-m².

Tontti 29129/6 on yhdistetty aikaisemmista tonteista 29129/2,3 ja 4 ja se on varattu Att:lle asumisoikeusasuntojen rakennuttamista. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 5 100 k-m².



2.4.2012

Em. tonttien alue on esirakennettu vuosina 2003 - 2010. Tonttien pohjarakennustöiden yhteydessä havaittiin, etteivät esirakentamistoimenpiteet olleet riittäviä. Täyttö- ja turvekerrosten paksuudet vaihtelevat etukäteistietoja enemmän ja suurimmalla osalla piha-alueita turvetta ei ole poistettu. Lisäksi turpeen seassa on runsaasti kantoja.

Jotta tonttien pihat ja kellarit voitaisiin rakentaa, täytyy alueelta poistaa merkittävä määrä turvetta ja piha-alueita keventää. Kyseiset kustannukset johtuvat tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisesta ja eivät siten kuulu alueen rakennuttajalle.

Urakoitsijan tekemät kustannusarviot ovat 54 759 euroa tontille 29129/1 ja 269 589 euroa tontille 29129/6 eli yhteensä 324 347 euroa. Att:n kirje määrärahan hakemiseksi on liitteenä.

Lisätiedot

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

Ilkka Kaartinen
vs. virastopäällikkö

Juhani Tuuttila
osastopäällikkö

Liitteet

- 1 [Tarjous kaukolämmön ja energiatunnelin muutostöistä Kalastaman keskuksen alueella, HelenLämmitysmarkkinat, tarjous, 9.2.2012](#)
- 2 [Lallukantien alueen johtosiirtotyöt 2012, HSY, tarjous, 28.2.2012](#)
- 3 [Kalastaman pilaantuneen maaperän kunnostuksen kustannusarvio vuodelle 2012, 27.3.2012](#)
- 4 [Tarjous Myllypuron lämpökeskuksen polttoainesäiliöiden korvaamisesta uusilla säiliöillä, Helsingin Energia, HelenLämmitysmarkkinat, tarjous, 21.1.2012](#)
- 5 [Myllypuron säiliöt, tarjous, liite 1](#)
- 6 [Myllypuron säiliöt, tarjous, liite 2](#)
- 7 [ATT Määrärahan hakeminen Viikinmäen tontin 36110/10 ja Haagan tonttien 29129/1 ja 6 esirakentaminen](#)
- 8 [ATT Liite 1 arkkitehdin kuvat ja leikkaukset](#)
- 9 [ATT Liite 2 Geokuva ja leikkaus](#)
- 10 [ATT Liite 3 Pienoismallikuva](#)
- 11 [ATT Liite 4 Sinisimpukan geosuunnitelma](#)
- 12 [ATT Liite 5 NCC:n tarjous](#)
- 13 [ATT Liite 6 SUTA Viikinmäki salaiset puutarhat](#)
- 14 [ATT Liite 7 yleiskartta alueesta](#)
- 15 [ATT Liite 8 Lausunto 1 alueesta ja perustelut täydennysrahan hakemisesta](#)
- 16 [ATT Liite 9 Lausunto 2 rakennus 2:n alue](#)
- 17 [ATT Liite 10 Massanvaihto ja kevennyssuunnitelmat 11768kev1-11768kev3](#)
- 18 [ATT Liite 11 NCC Lisä ja muutostyötarjous 1b\)](#)
- 19 [ATT Liite 12 NCC Lisä ja muutostyötarjous 1a\)](#)



2.4.2012

Tiedoksi

ATT, Taske ja tonttiosasto