



22.09.2022

Maankäyttöjohtaja

102 §
Sovintosopimus, maanvuokraus (Saranakuja, Ormuspelto)

HEL 2022-009050 T 03 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristön maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä liitteenä 1 olevan Helsingin kaupungin sekä ***** välisen Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) asuinpientalotonttia ***** ja omakotialueen maanvuokrasopimusta koskevan sovintosopimuksen ja liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimuksen muutoksen.

Lisäksi maankäyttöjohtaja päätti oikeuttaa maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sovintosopimuksen ja maanvuokrasopimuksen muutoksen sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä

Päätöksen perustelut

Asian tausta

Helsingin kaupunginvaltuusto on 28.3.2007 hyväksynyt Malmille Ormuspelto-nimisen asemakaavanmuutoksen, jonka yhteydessä on hyväksytty Saranakuja-nimisen katualueen varteen kortteli 38274. Kaa-
vanmuutos on tullut voimaan 11.5.2007. Kortteli 38274 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi. Korttelin tontit on vuokrattu Helsingin kaupungin toimesta vuosina 2017, 2018 ja 2020. Kortteliin on toteutettu vuokralaisten toimesta asemakaavaan perustuvia nk. kaupunkipientaloja.

Ormuspellon alueella on esirakennusvaiheessa vuosina 2008–2009 toteutettu kaupungin toimesta tonteille paalulaattoja asuinrakennuksia varten ja savialueella massa- ja pilaristabilointia katujen ja pihojen kohdalle. Rakentajille on laadittu perustamistapaohje, Ormuspellon alueen kaupunkipientalojen pohjarakennustöiden yleisohje 1.11.2006. Ohjeen mukaan kaupunkipientaloihin on pitänyt rakentaa kellarit. Perustamistasoon nähden korkeaa pohjaveden pinnan tasoa kellarirakenteissa ei ole kuitenkaan talonrakentamisvaiheessa voitu huomioida informaatiokatkoksen johdosta ja näin ollen kortteliin 38274 tonttien 2–6 osalta on syntynyt tilanne, jossa tonteille rakennettujen talojen toteutusratkaisut, paalulaatta ja alueen korkea pohjavedenpinnantasoo huomioiden, eivät ole kosteusteknisesti sellaiset kuin niiden olisi pitänyt olla. Vuokralaiset



22.09.2022

Maankäyttöjohtaja

ovat esittäneet korvausvaatimuksen Helsingin kaupungille liittyen pohja- ja orsivesiongelman ratkaisuun.

Rakennukset sijaitsevat esirakentamisvaiheessa rakennetuilla useamman rakennuksen kokoisilla paalulaatoilla siten, että rakennusten ulkoseinien väliin on jätetty muutamien senttimetrien rako. Rakennukset ovat rakennettu pääsääntöisesti niille varatun paalulaatan reunojen mukaisesti. Paalulaatan reuna voi paikallisesti ulottua alle metrin verran rakennuksen ulkopuolelle. Paalulaatan yläpinnan korko vaihtelee ja on korossa +14.200 / +14.250 (N2000 korkojärjestelmä). Paalulaatan paksuus on yleisesti 350 mm, mutta palkkikaistojen kohdalta paksuus on 600 mm.

Pohjaveden- ja orsivedenpinnantaso on seurattu Saranakujan ympäristössä kesäkuusta 2018 lähtien. Orsivedellä tarkoitetaan varsinaisen pohjavesiesiintymän yläpuolella olevan eristävän maakerroksen pitättämää vapaata pohjavesikerrosta. Pohjavedenpinnantaso vaihtelee vuodenajan mukaan siten, että korkeimpia lukemia on mitattu keväisin. Esirakentamisen aikana pohjavedenpinnan taso oli lähtötietojen mukaan +14.3...+14.8 ja orsivedenpinnan on arvioitu olleen korkeimmillaan tasolla +15.5. Orsivedenpinta on vaihdellut mittausjakson 2018-2021 aikana välillä +13.8...+15.63. Pohjavedenpinnantaso on vaihdellut vuosina 2018-2021 välillä +13.30...14.79. Vuosina 2018–2021 mitatut pohjavedenpinnantasot ovat hieman matalampia, kuin esirakentamisen aikana mitatut. Vaihteluväli on ollut noin puoli metriä. Myös orsivedenpinnantaso on ollut pääasiassa esirakentamisaikaa matalampi. Kaupungin pohjavedenmittauspisteiden mittaustulosten perusteella on pääteltävissä, että Saranakujan korttelia ympäröivän pohjavedenpinnantaso on vakiintunut nykyiselle tasolle.

Talojen rakentamisvaiheessa on asennettu talon taka- ja etuseinän suuntaiset salaojat ja kytketty salaojitus etupihalla sijaitsevaan talokoh-taiseen pumppaamoon. Tonteilla suoritettavan talokohtaisen jatkuvan pumppauksen johdosta alueen pohjavedenpinnan taso on laskenut esirakentamisen aikaisesta tasosta, eikä kellareiden maanvastaisissa rakenteissa ollut havaittavissa pohjavedestä aiheutuvia kosteusvaurioita. Vaikka kosteusvaurioita ei ole syntynyt, on rakenneratkaisu taloissa sellainen, että sen toimivuus toteutuu lähinnä jatkuvan pumppauksen ansiosta. Rakenteiden ja järjestelmän riskit liittyvät lähinnä pumppaamoiden toiminnan varmistamiseen.

Vahanen Rakennusfysiikka Oy teki helmikuussa 2021 tontilla ja sillä sijaitsevalla rakennuksella katselmuksen sisältäen pintakosteuskartoituksen, missä yhteydessä arvioitiin myös rakenteiden kosteusteknistä toimivuutta suunnitelmien perusteella. Vahanen Rakennusfysiikka Oy to-



22.09.2022

Maankäyttöjohtaja

teaa, että kosteusmittausten, havaintojen ja pohjavesitietojen perusteella Saranakujan tonteilla 3–6 ei ole tällä hetkellä (1.7.2021) maaperästä siirtyvään kosteuteen liittyvää korjaustarvetta rakennusten maanvastaisissa seinä- ja alapohjarakenteissa. Saranakujan tontin 2 osalta Vahanen Rakennusfysiikka Oy suosittelee, että perusmuurilevy vaihdettaisiin saumoistaan yhtenäiseen bitumikermiin, joka ulotettaisiin maanpinnan tasolle asti. Ramboll Finland Oy on suorittanut riskinarvioinnin, jonka tulokset ilmenevät 31.5.2022 päivätystä raportista. Tuulosten perusteella tonteille rakennettujen talojen pohja-orsivedenpinnantasosta johtuva kosteustekninen riski on hallittavissa pumppauksella ja salaojaverkostolla sekä huolehtimalla näiden toimivuudesta.

Kaupunki ja tonttien vuokralaiset ovat käyneet sovintoneuvotteluja, joiden perusteella on laadittu liitteenä 1 oleva sovintosopimus sekä liitteenä 2 oleva muutos maanvuokrasopimukseen. Sovintosopimus pohjautuu Ramboll Finland Oy:n tekemään riskinarviointiin. Tontilla on käytössä pumppu ja salaojaverkosto pohjaveden pinnan tason hallitsemiseksi. Pumppuun asennetaan valvontalaite sen toimivuuden jatkuvaa seuranta varten. Salaojaverkoston toimivuuden seurannasta vastaa vuokralainen.

Toimivalta

Hallintosäännön 14 luvun 1 §:n (toimialajohtajan yleinen toimivalta) 2 momentin 3 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, toimialajohtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää,

3 vahingonkorvauksesta silloin, kun kaupunki on toimialaa koskevissa asioissa korvausvelvollinen, taikka vahingon korvaaminen katsotaan kohtuulliseksi.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja päätti 21.6.2017 (57 §) siirtää hallintosäännön 14 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaista toimivaltansa päättää vahingonkorvauksesta silloin, kun kaupunki on toimialaa koskevissa asioissa korvausvelvollinen, taikka vahingon korvaaminen katsotaan kohtuulliseksi seuraavasti:

2 Sopimukseen perustuvaan vahingonkorvaukseen perustuvissa asioissa:

- rakennuttaminen-palvelun yksikön päällikkö päättää rakennusurakka- ja infraurakkasopimusten osalta vahingonkorvauksesta silloin, kun vahingonkorvauksen määrä on enintään 100 000 euroa, rakennuttamis-päällikkö päättää ko. vahingonkorvauksesta silloin, kun vahingonkorvauksen määrä on enintään 500 000 euroa, ja kaupungininsinööri päät-



22.09.2022

Maankäyttöjohtaja

tää ko. vahingonkorvauksesta silloin, kun vahingonkorvauksen määrä on yli 500 000 euroa

- asuntotuotantopäällikkö päättää kaupungin omaan asuntotuotantoon kuuluvan sopimuksen osalta vahingonkorvauksesta asuntotuotantorahastossa olevilla rahoilla silloin, kun vahingonkorvauksen määrä on enintään 500 000 euroa
- muilta osin palvelukokonaisuusjohtaja päättää palvelukokonaisuuteen kuuluvan sopimuksen osalta vahingonkorvauksesta.

Tämän vuoksi maankäyttöjohtaja (palvelukokonaisuusjohtaja) on toimivaltainen päättämään maanvuokrasopimuksella vuokratulle tontille pohja- ja orsivesiongelmasta vuokralaiselle aiheutuvien kaupungin vastuulle kuuluvien ylimääräisten kustannusten (vahingonkorvaus) korvaamisesta ilman euromääräistä ylärajaa.

Lisätiedot

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sovintosopimus
- 2 Maanvuokrasopimuksen muutossopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2
Kaupunki/Kymp/Maka/Make	Liite 1 Liite 2



22.09.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 102 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



22.09.2022

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



22.09.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 22.09.2022.