



15.11.2021

Asia/4

**§ 843**

**V 24.11.2021, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotontille  
(Suurmetsä, Jakomäki tontti 41216/6)**

HEL 2021-007660 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 41. kaupunginosassa (Suurmetsä) sijaitsevan asuntotontin (A) 41216/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Aluetta koskevat varauspäätökset

Kiinteistölautakunta on 28.1.2016, 27 § oikeuttanut kiinteistöviraston tilakeskuksen valmistelemaan Jakomäen keskiosan kehittämishankkeen toteutusta projektiallianssina.



15.11.2021

Kaupunginhallitus on 2.5.2016, 427 § päättänyt varata alueen kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- varausalueelle toteutettavien asuntojen asuntojakauman tulee olla monipuolinen alueen markkinatilanne huomioiden
- varauksensaajan valitsee kiinteistölautakunta erillisellä päätöksellä samassa yhteydessä, kun Jakomäen keskiosan kehittämishanketta koskeva hankintapäätös tehdään
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan yleisiä varausehtoja.

Kiinteistölautakunta on 16.6.2016, 282 § päättänyt varata alueet yhteisesti NCC Oy:lle ja Optiplan Oy:lle 31.12.2018 saakka ehdolla, että varaus tulee voimaan vasta, kun Jakomäen keskiosan kehittämistä koskeva hankintasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunkiympäristölautakunta on 26.9.2017, 121 § muuttanut varattuja alueita siten, että varausalue laajeni alkuperäisen varausalueen lisäksi päätöksen liitteestä ilmenevälle alueelle (varausalueeseen lisättiin kolmas kortteli).

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 6.3.2018, 64 § hyväksynyt NCC Suomi Oy:n ja Optiplan Oy:n yhteistyökumppaneiksi Bonava Suomi Oy:n ja Avain Yhtiöt Oy:n. Yhteistyökumppaneiden tulee noudattaa edellä mainittujen varauspäätösten sekä niitä tarkentavien päätösten ehtoja.

Tonttipäällikkö on tämän jälkeen jatkanut tontin 41216/6 varausta 31.12.2019 saakka entisin ehdoin 6.2.2019, 8 § sekä 13.12.2019, 95 § vuoden 2020 loppuun saakka.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021, 5 § jatkaa vielä tontin varausta 31.12.2021 saakka seuraavasti:

- Tontin 41216/6 varauksensaaja on Avain Yhtiöt Oy (Y-tunnus 2308788-2, uusi varaustunnus A1141-842)
- Kohde tulee toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena ja/tai valtion tukemana lyhyen korkotuen (10 vuotta) ja/tai takauslainalla toteutettuna vuokra-asuntotuotantona.

#### Asemakaava ja tonttiedot

Kaupunginvaltuusto 29.8.2018, 223 § hyväksymän ja 24.10.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12495 ( "Jakomäen sydän") mukaan tontti 41216/6 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m<sup>2</sup>.



Ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto- tai työtiloja. Tontille on osoitettu (a) auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa autosuojia kerrosalan estämättä. Alueelle saa rakentaa varastotiloja sekä jätehuollon ja teknisen huollon tiloja.

Tontin pinta-ala on 5 338 m<sup>2</sup> ja osoite on Jakomäenpolku 8/ Somerikopolku 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.3.2021.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Ote asemakaavan muutoksesta on liitteenä 3.

### Maaperätiedot

Tiedossa ei ole, että vuokra-alueella olisi aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tonttien maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä rakennuttajan toimesta asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Kaupunki korvaa rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

### Vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli, joka on linjassa tontista 41216/6 pyydetyn puolueettoman arvioijan antaman arvionhinnan kanssa. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Arviokirja on oheismateriaalissa.

Asuntotontin (A) 41216/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 25 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asu-  
miskustannuksiin on mainitussa hintatasossa noin 2,02 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Tontille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista esitetään perittävän asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei perittäisi maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 %, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.



15.11.2021

Asia/4

Vuokra-aika on noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

## Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta

## Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 17 k)

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.09.2021 § 460

HEL 2021-007660 T 10 01 01 02

Jakomäenpolku 8



15.11.2021

Asia/4

---

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin kaupungin 41. kaupunginosassa (Suurmetssä) sijaitsevaan asemakaavan muutokseen nro 12495 merkityn asuntontin (A) 41216/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi