



§ 460

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Jakomäessä sijaitsevalle asuntontontille (Suurmetsä, 41216/6)

HEL 2021-007660 T 10 01 01 02

Jakomäenpolku 8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin kaupungin 41. kaupunginosassa (Suurmetsä) sijaitsevaan asemakaavan muutokseen nro 12495 merkityn asuntontontin (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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



Jakomäen asuntotontille (A) 41216/6 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Tontti 41216/6 on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöitä varten 31.5.2022 saakka Asunto Oy Helsingin Jakomäenpolku 8:lle.

Tontin 41216/6 laskennallinen k-m² –hinta hintatasossa 7/2021 (ind. 20,15) olisi esitetyn mukaisesti noin 504 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,02 euroa/as-m²/kk.

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

Esittelijän perustelut

Varauspätös

Kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 (27 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen valmistelemaan Jakomäen keskiosan kehittämishankkeen toteutusta projektiallianssina.

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2016 (427 §) 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 päätti 16.6.2016 (282 §) 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 päätti 26.9.2017 (121 §) muuttaa varattuja alueita siten, että varausalue laajenee alkuperäisen varausalueen lisäksi liitteestä ilmenevälle alueelle.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 6.3.2018 (64 §) hyväksyä NCC Suomi Oy:n ja Optiplan Oy:n yhteistyökumppaneiksi Bonava Suomi Oy:n (y-tunnus 2726714-3) ja Avain Yhtiöt Oy:n (y-tunnus 2308788-2).



Yhteistyökumppaneiden tulee noudattaa edellä mainittujen varauspäätösten / niitä tarkentavien päätösten ehtoja.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin 41216/6 varausta 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95 §) jatkaa tontin 41216/6 varausta 31.12.2020 saakka entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa tontin 41216/6 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

Kaupunginvaltuuston 29.8.2018 hyväksymän ja 24.10.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12495 (kaavan työnimi ”Jakomäen sydän”) mukaan tontti 41216/6 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m².

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

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12495 kaavakartasta on liitteenä 3.

Tonttitiedot

Tontin pinta-ala on 5 338 m² ja osoite on Jakomäenpolku 8 / Somerikopolkku 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.3.2021.

Maaperätiedot

Kaupungin 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. Puhdistus-



mistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Vuokrausperiaatteet

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

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 olisi mainitussa hintatasossa noin 2,02 euroa/as-
m²/kk.

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

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

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

Vuokra-ajaksi esitetään tonteille noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.09.2021

Asia/30

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Vuokralainen

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola, Alho
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä