

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 76

§ 76

## **Alueen varaaminen kerrostalohankkeen suunnittelua varten NAL Asunnot Oy:lle Matinkylästä korttelista 23313**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Lindberg Jouni

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten NAL Asunnot Oy:lle korttelista 23313 noin 2 665 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan, joka muodostuu puistokiinteistöstä 23P56 ja katualueesta 23K. Määräala on esitetty liitekartassa.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä

tonttia koskevat selvitykset, tutkimukset ja suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

6  
Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7  
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

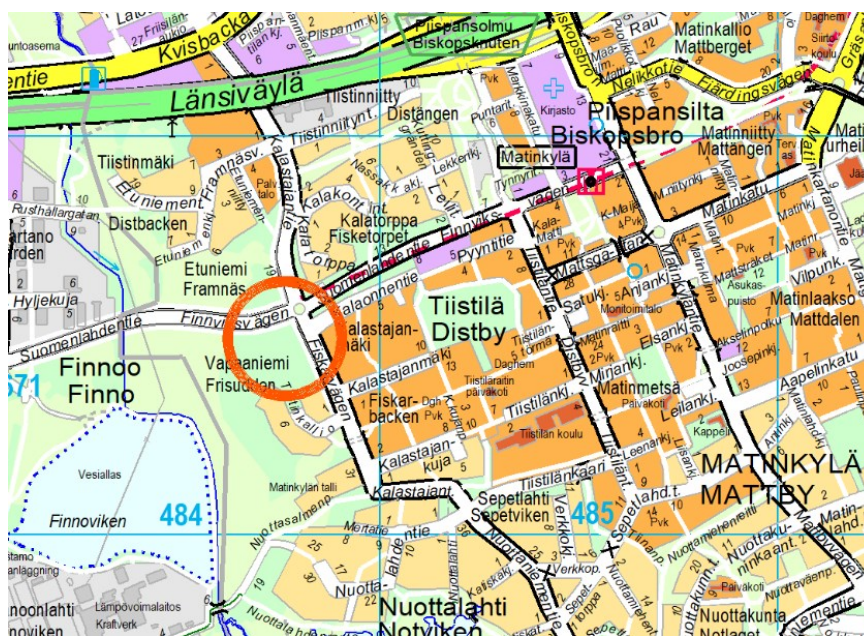
8  
Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan varausalueella tonttijaon muutosta, tontin lohkomista, poikkeuslupaa, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Aiemmat käsittelyt

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on aiemmin myöntänyt vuosina 2016-2020 suunnitteluvarauksen Rakennuttajatoimisto HTJ:lle asemakaavan laatimista ja elämäkaariasumiskohteen suunnittelua sekä siihen liittyvien taloudellisten ja asemakaavallisten toteutumismahdollisuuksien tutkimista varten. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen HTJ on hakenut kohteeseen toimijat, jotka ovat valmiita sitoutumaan hankkeeseen ja sen tavoitteisiin.

Hankkeen tavoitteena oli saada Espooseen elinkaarihanke, jossa turvataan asukkaan asuminen kohteessa koko elinkaaren. Yksi keskeinen tavoite elinkaariasumisen mahdollistamiseksi on tuotantojakauman monipuolisuus ja asuntojen riittävän suuri keskipinta-ala, vähintään 55 h m<sup>2</sup>. Esityslistan liitteenä on konseptikuvaus, jossa on yksityiskohtaiset ehdot konseptin toteuttamiselle. Konseptikuvaus on osa kiinteistön luovutusta ja sen ehtoja. Suunnitteluvaraus päättyi 28.2.2021 ja yhtiö on jättänyt jatkoaikahakemuksen ennen suunnitteluvarauksen päättymistä.

NAL Asunnot Oy:n kohde on erityisasumiskohde, mikä osaltaan täydentää elinkaariasumista muutoin paitsi keskipinta-alaltaan. Kohde tuo alueelle nuoria asukkaita, jotka voivat myöhemmässä elämän vaiheessa hakeutua asumaan samassa korttelissa vuokralle tai omaan asuntoon.

### **Hakemus**

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy on NAL Asunnot Oy:n puolesta jättänyt vuokraushakemuksen 4.5.2021. Kohteeseen on kuitenkin perusteltua myöntää tässä vaiheessa suunnitteluvaraus ja varsinainen maanluovutus maanvuokrasopimuksin tehdään heti kun rakennusluvut ja rahoituspäätökset on saatu.

### **Tiedot määräaloista ja korttelista 23313**

Varattavat määräalat muodostavat osan Tiistilä II 11.12.2019 lainvoimaistuneen asemakaavan korttelia 23313. Varauksen kohteella on rakennusoikeutta yhteensä 3 300 k-m<sup>2</sup>, joka muodostuu yhdestä XI-kerroksisesta rakennusmassasta. Kohteen pinta-ala on yhteensä 2 665 m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteli 23313 on toteutettava kokonaisuutena ja korttelin loppuosa on tarkoitus luovuttaa Bonava Suomi Oy:lle vapaarahoitteiseksi kohteeksi. Korttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle.

### **Päätöshistoria**

Aiempi käsittely otsikolla **Tonttivaraus Matinkylässä korttelissa 23313 Rakennuttajatoimisto HTJ Oylle**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 122

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata korttelin 23313 liitekartan mukaisesti Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:lle 28.2.2021 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja valtuutetaan tekemään maaperätutkimuksia, hakemaan tonttijaon ja rakennuslupia hankkeiden toteuttamiseksi.

2

Varauksensaaja valmistelee yhdessä kaupungin kanssa luovutuskirjat siten että ne ovat käsittelyssä helmikuussa 2021.

3

Luovutuskirjoihin sisällytetään selkeät ehdot Elmo-konseptin toteuttamisesta kohteessa.

4

Kaupunki luovuttaa ara-rakennusoikeuden suoraan ara-toimijalle. Tonttijaossa kohde erotetaan omaksi tontiksi.

5

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.