

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 103

§ 103

## Suunniteluvarauksen jatkaminen Matinkylästä NAL Asunnot Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-23-313-3)

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

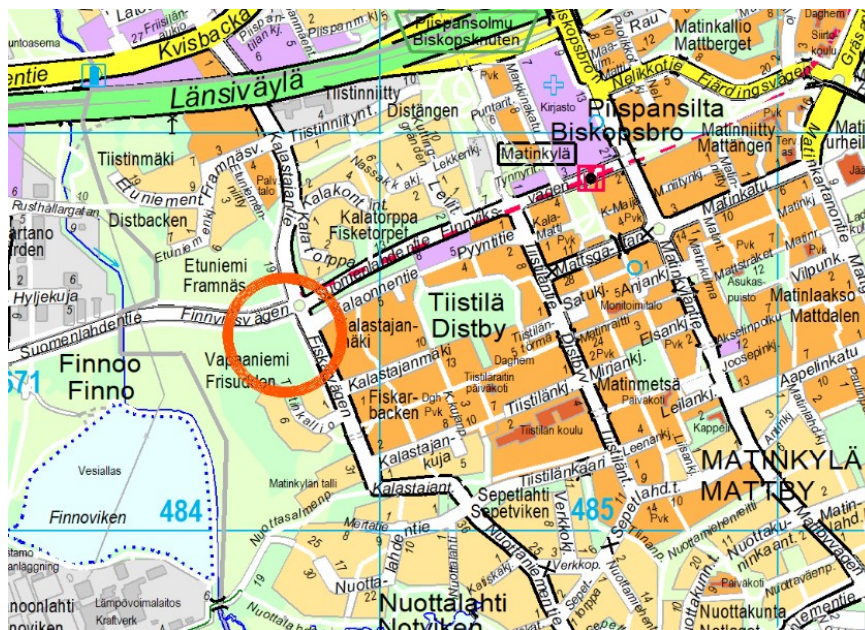
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.05.2021 § 76 päätettyä ja 28.03.2022 § 47 sekä 08.05.2023 § 46 jatkettua suunniteluvarausta NAL Asunnot Oy:lle korttelin 23313 tonttiin 3. Varausta jatketaan entisin ehdoin 30.11.2024 saakka.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



### Aiemmat käsittelyt

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on aiemmin myöntänyt vuosina 2016–2020 suunniteluvarauksen rakennuttajatoimisto HTJ:lle asemakaavan laatimista ja elämäntuotantokohteen suunnittelua, sekä siihen liittyvien taloudellisten ja asemakaavallisten

toteutusmahdollisuuksien tutkimista varten. Hankkeen tavoitteena oli saada Espooseen elinkaarihanke, jossa turvataan asukkaan asuminen kohteessa koko elinkaaren.

Asemakaavan vahvistumisen jälkeen HTJ on hakenut kohteeseen toimijat. NAL Asunnot Oy:n kohde on erityisasumiskohde, mikä osaltaan täydentää elinkaariasumista. NAL Asunnot Oy on yleishyödyllinen yhtiö, joka vuokraa ja rakennuttaa ARA-rahoitteisia asuntoja alle 30-vuotiaille. NAL Asunnoilla on Espoossa 342 asuntoa Matinkylässä, Espoon keskuksessa, Lintuvaarassa, Tillinmäessä, Saunalahdessa ja Kauklahdessa. Kohde tuo alueelle nuoria asukkaita, jotka voivat myöhemmässä elämän vaiheessa hakeutua asumaan samassa korttelissa vuokralle tai omaan asuntoon.

Nyt jatkettavaksi esitetty suunnitteluvaraus on ensi kerran myönnetty NAL Asunnot Oy:lle 31.05.2021 § 76 tehdyllä päätöksellä. Tämän jälkeen varauksista on jatkettu 28.3.2022 § 47 tehdyllä päätöksellä ja 08.05.2023 § 46 tehdyllä päätöksellä 30.11.2023 saakka.

### **Tiedot varausalueesta**

Varattava alue sijaitsee Matinkylässä, korttelissa 23313. Määräala on muodostettu kaavan mukaiseksi tontiksi 3. Tontin pinta-ala on 2 666 m<sup>2</sup>.

Varauksen kohteella on rakennusoikeutta yhteensä 3 200 k-m<sup>2</sup>, joka muodostuu yhdestä XI-kerroksisesta rakennusmassasta. Asemakaavan mukainen käyttötarkoituksimerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteli 23313 on toteutettava kokonaisuutena ja korttelin loppuosa on tarkoitettu luovuttava Bonava Suomi Oy:lle vapaarahoitteiseksi kohteeksi. Korttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle.

### **Perustelut suunnitteluvarauksen jatkamiselle**

NAL Asunnot Oy:n on jättänyt hakemuksen suunnitteluvarauksen jatkamiseksi 17.10.2023. Aikaisempi päätös on voimassa 30.11.2023 saakka. NAL Asunnot Oy on edistänyt yhdessä Bonava Suomi Oy:n kanssa suunnitelmia Elämänkaariasumisen (ELMO) korttelin hankkeissa Tiistilä II -kaava-alueella. Hanke on saanut rakennusluvan ja hanke on ollut urakkakilpailutuksessa vuoden 2022 loppupuolella sekä uudelleen loppukesästä 2023 niin, että tarjousten avaus tapahtui 11.9.2023. Saadut urakkatarjoukset olivat hintojen osalta korkeita edelleen ja kohde ei ole saanut vielä tämän vuoksi ARA:n osapäätöstä ja aloituslupaa. Tämän vuoksi hanketta ei ole vielä saatu käyntiin ja pitkäaikaista maanvuokrasopimusta allekirjoitettua kaupungin kanssa. Joten tässä tapauksessa esitetään, että varauspäätöstä jatketaan 30.11.2024 saakka.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 46

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 31.05.2021 § 76 päätetyn ja 28.03.2022 § 47 jatkettua suunnitteluvarauksen NAL Asunnot Oy:lle korttelin 23313 tonttiin 3. Varaus uusitaan entisin ehdoin 30.11.2023 saakka.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 47

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 31.05.2021 § 76 päätettyä NAL Asunnot Oy:n suunnitteluvarausta korttelin 23313 tonttiin 3 entisin ehdoin. Varausta jatketaan 31.3.2023 saakka.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 76

## **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 määrälän, 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 pyydettyäessä 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 varausalueelle tonttijaon muutosta, tontin lohkomista, poikkeuslupaa, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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.

## **Liitteet**

1 Karttaliite NAL Asunnot Oy 49-23-313-3 (ei saavutettava)

**Oheismateriaali**

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus NAL Asunnot Oy 49-23-313-3  
(ei saavutettava)

**Tiedoksi**