Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 117

§ 117

Asuinkerrostalotontin vuokraaminen Matinkylästä Kiinteistö Oy M2-Kodeille (49-23-313-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Kiinteistö Oy M2-Kodeille (”M2-Kodit”) Matinkylästä korttelin 23313 tontin 3 (49-23-313-3) valtion tukemaa nuorisoasuntotuotantoa varten.

Vuokrauksen pääehdot

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokra on 76 800 euroa vuodessa (perusvuokra).

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2026 syyskuun indeksiluku (2401).

3

Tontille on rakennettava valtion tukemia 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeudesta 90 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

4

Vuokra-alue on osa korttelia 23313. Korttelin toteuttamisessa noudatetaan ELMO-hankkeen tontinluovutussopimuksen periaatteita ja keskeisiä sopimusehtoja soveltuvin osin. Vuokra-alueen osalta ko. periaatteista ja sopimusehdoista tulee noudattaa kohtia 1, 3–7, 9 ja 11. Kohdista 3, 4 ja 9 tulee sopia korttelin 23313 tonttien 1–3 kesken.

Vuokra-alueelle toteutetaan valtion tukemaa asuntotuotantoa ELMO-hankkeen mukaisesti nuorille aikuisille ja perheille. Asuntoihin valittavien tulee olla 18–29-vuotiaita ja asunnoissa saa asua siihen asti, kunnes täyttää 35 vuotta.

5

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

6

Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymän korkotukilainan laina-aikana.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 30.6.2027. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee vuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

M2-Kodit tai sen valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

M2-Kodeilla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Vuokra-alueeseen kuuluu tontin 49-23-313-3 alueelle ulottuva käyttöoikeusalue. Käyttöoikeudesta sovitaan erikseen Espoon kaupungin ja käyttöoikeuden saajan välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää käyttöoikeusaluetta pois lukien mitä tullaan sopimaan kiinteistöjen 49-23-313-1, -2 ja -3 välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa.

Korttelin 23313 vaiheittaisesta toteuttamisesta johtuen vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä tulee toteuttaa osa korttelin 23313 pihakannesta ja siihen liittyvistä rakenteista. Korttelin 23313 vaiheittaisesta toteuttamisesta sovitaan erikseen M2-Kotien, Bonava Suomi Oy:n ja Espoon kaupungin välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Kaupunki ei vastaa M2-Kodeille hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä tontin maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

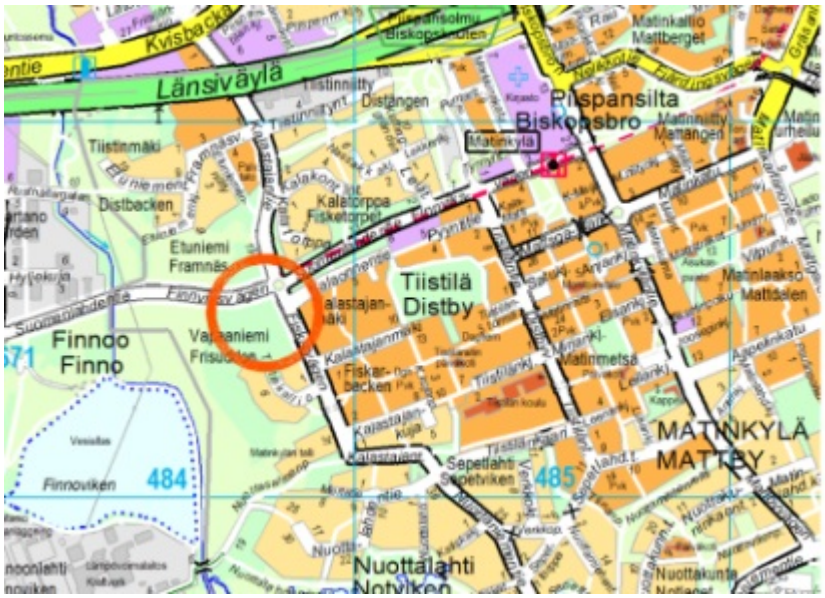
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 31.5.2021 NAL Asunnot Oy:lle (”NAL Asunnot”) alueen korttelista 23313 valtion tukeman vuokra-asuntohankkeen suunnittelua varten. Kyseinen alue vastaa nykyistä tonttia 49-23-313-3 (”Tontti 3”). Suunnitteluvarausta jatkettiin 28.3.2022 § 47, 08.05.2023 § 46 ja 6.11.2023 § 103 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin varaus oli voimassa 30.11.2024 saakka.

Sittemmin NAL Asunnot ilmoitti luopuvansa heidän suunnitteluvarauksestansa koskien Tonttia 3. NAL-Asuntojen luovuttua varauksesta, kaupunki neuvotteli suunnitteluvarauksesta M2-Kotien kanssa ja kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.4.2025 § 37 varata M2-Kodeille Matinkylästä Tontin 3 valtion tukemaa asuntotuotantoa varten ELMO-hankkeen periaatteiden mukaisesti nuorille aikuisille ja perheille. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi varausta 13.4.2026 § 38 tehdyllä päätöksellä 30.4.2027 saakka.

M2-Kodit hakee 12.6.2026 päivätyllä hakemuksella Tontin 3 vuokraamista.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tontti 3 sijaitsee Matinkylässä Tiistilän pienalueella osoitteessa Kalastajantie 23, 02230 Espoo. Tontti 3 on lainvoimaisessa Tiistilä II -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja Tontilla 3 on rakennusoikeutta 3 200 k-m^2.

Korttelin 23313 vaiheittaisesta toteuttamisesta johtuen Tontin 3 rakentamisen yhteydessä tulee toteuttaa osa korttelin 23313 pihakannesta ja siihen liittyvistä rakenteista. Korttelin 23313 vaiheittaisesta toteuttamisesta sovitaan erikseen M2-Kotien, Bonava Suomi Oy:n ja Espoon kaupungin välillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Tontin 3 perusvuosivuokra on 76 800 euroa perustuen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vahvistamaan enimmäistonttihintaan, joka on Tiistilän pienalueella 600 €/k-m^2. Asuntorakentamisessa vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna käytetään vuoden 2026 syyskuun indeksilukua (2401).

Tiedot hankkeesta

M2-Kotien tarkoituksena on toteuttaa varausalueelle valtion tukemaa asuntotuotantoa ELMO-hankkeen periaatteiden mukaisesti nuorille aikuisille ja perheille. Asuntoihin valittavien tulee olla 18–29-vuotiaita ja asunnoissa saa asua siihen asti, kunnes täyttää 35 vuotta.

ELMO-hankkeen tontinluovutussopimuksen periaatteita ja keskeisiä sopimusehtoja tulee noudattaa valtion tukeman nuorisoasuntohankkeen suunnittelussa soveltuvin osin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 38

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.4.2025 § 37 päätettyä suunnitteluvarausta M2-Kodeille Matinkylästä tonttiin 49-23-313-3 valtion tukeman nuorisoasuntokohteen suunnittelua varten 30.4.2027 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 37

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa M2-Kodeille Matinkylästä oheiseen karttaan merkityn korttelin 23313 tontin 3 (49-23-313-3) valtion tukemaa asuntotuotantoa varten ELMO-hankkeen periaatteiden mukaisesti nuorille aikuisille ja perheille.

Varausehdot:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.4.2026 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös 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 siinäkään 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 varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

5
Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.
6
Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli varausalue on muussa käytössä, kuten vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella, on siitä kuitenkin neuvoteltava erikseen kaupungin kanssa.

8
Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa, poikkeamispäätöstä ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Kajava teki seuraavan hylkäysesityksen: Hylätään esitys asuinkerrostalotontin varaamiseksi Matinkylästä kerrostalojen suunnittelua varten. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Kajava esitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa: Asuinkerrostalohankkeen suunnitteluvaraus olisi tullut myöntää toiseen paikkaan.

Liitteet

1 Kartta 49-23-313-3 M2-Kodit (karttaliite ei saavutettava)

2 Maanvuokrasopimusluonnos 49-23-313-3 M2-Kodit
3 ELMO-hankkeen tontinluovutussopimuksen periaatteet ja keskeiset sopimusehdot

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-23-313-3 M2-Kodit, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi