

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 38

§ 38

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Matinkylästä M2-Kodeille asuntorakentamisen suunnittelua varten (49-23-313-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

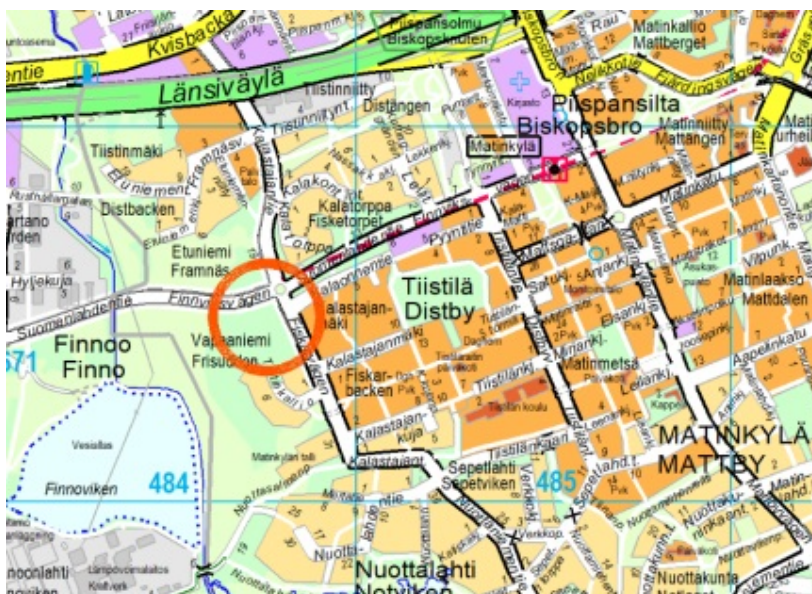
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.4.2025 § 37 päätettyä suunnitteluvarausta M2-Kodeille Matinkylästä tonttiin 49-23-313-3 valtion tukeman nuorisotasuntokehityksen suunnittelua varten 30.4.2027 saakka muuten entisin ehdoin.

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-asuntotekijän suunnittelua varten. Kyseinen alue vastaa

nykyistä tonttia 49-23-313-3 ("Tontti 3"). Suunnitteluvaraukset 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 suunnitteluvarauksestaan 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.

M2-Kodit hakee 17.3.2026 päivätyllä hakemuksella Tonttia 3 koskevan suunnitteluvarauksen jatkamista 30.4.2027 saakka.

Varauksensaaja

M2-Kodit on vuonna 2016 perustettu Y-Säätiö-konsernin omistama kohtuuhintaiseen valtion tuella rakennettuun vuokra-asumiseen keskittynyt yhtiö. M2-Kotien tavoite on tarjota laadukkaita vuokratoteja, joihin asukkailla on varaa.

Tiedot varattavasta 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-m².

Kortteli 23313 on alun perin suunniteltu toteutettavan kokonaisuutena, mutta markkinatilanteesta johtuen on selvitetty myös korttelin toteuttamista vaihteittain. Korttelin pysäköinti järjestetään pääosin pihakannen alle, ja pysäköinti on mitoitettu siten, että Tontille 3 suunniteltu hanke toteutuu nuorisotasuntokohteena. Korttelin 23313 tontit 1 ja 2 on tarkoitus luovuttaa Bonava Suomi Oy:lle.

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 nuorisotasuntohankkeen suunnittelussa soveltuvien osien.

Asuntokanta Matinkylän alueella

Matinkylässä Tiistilän pienalueen asunnoista 29 % on omistusasuntoja, 37 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 6 % asumisoikeusasuntoja ja 28 % valtion tukemia vuokra-asuntoja (pitkä ja lyhyt korkotuki).

Päätöshistoria

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 siinäkin 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.

Päätöshistoria

Liitteet

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

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-23-313-3 M2-Kodit, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)
- ELMO-hankkeen tontinluovutussopimuksen periaatteet ja keskeiset sopimusehdot

Tiedoksi