

Tonttien varaaminen Klaukkalan Viirinlaakson alueelta Avain Yhtiöt-konsernille

Kunnanhallitus 16.01.2023 § 4
19/10.00.02.01/2023

Yleistä

Avain Yhtiöt -konserni hakee tonttivarasta Klaukkalan Viirinlaakson alueen AL-tonteille 14,15,16,17,18 ja 19 korttelissa 3104. Varausta haetaan Avain Yhtiöt Oy:n, Avain Yhtiöt konserniin kuuluvan tytäryhtiön tai perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin.

Edellä mainittujen tonttien aiempi varaus päättyi joulukuussa 2021, eikä tonttien rakentaminen toteutunut valtuuston 2018 luovutus päätöksen mukaisesti. Tonttien asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuin- liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialue ja tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 8 000 k-m². Alkuperäisessä Viirinlaakson asemakaavassa tonttien 14-19 alue käsitti kaksi AL-tonttia, joiden kummankin rakennusoikeus oli 4 000 k-m². Nykyiset tontit on tarkoitettu yhdistää kahdeksi tontiksi.

Avain Yhtiöiden tonttivarauhakemus

Tonttivarauhakemuksessa Avain Yhtiöt esittää, että Viirinlaakson korttelin 3104 tonttien 14-19 rakennusoikeudesta toteutettaisiin noin 50 % valtion tukemina lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina ja noin 50 % toteutettaisiin asumisoikeusasuntoina tai vaihtoehtoisesti vapaarahoitteisena asuntotuotantona hakijan edellytysten ja valinnan mukaisesti. Vapaarahoitteinen asuntotuotanto tarkoittaa yhtiön omistukseen rakennettavia vapaarahoitteisia/kovan rahan vuokra-asuntoja.

Tavoitteena Avain Yhtiöillä on toteuttaa korkeatasoiset ja rakentamis-, käyttö- ja asumiskustannuksiltaan kohtuuhintaiset kohteet, jotka kannustavat uusia asukkaita hakeutumaan Nurmijärven Klaukkalan alueelle. Kysyntä Avain -konsernin asunnoille Nurmijärven Klaukkalassa on ollut suurta ja esimerkiksi vuonna 2022 valmistuneiden vuokra-asuntojen käyttöaste on tällä hetkellä 99 % ja asumisoikeusasuntojen 97 %.

Alustavassa huoneistojakaumasuunnitelmassa asumisoikeus-/vapaarahoitteisen vuokra-asuntokohteen huoneistotyyppijakauma on seuraava:

- kohteessa ei ole yksiöitä
- kaksioita (35–40 m²) 45 %
- kolmioita (60–70 m²) 40 %
- neliöitä tai tätä suurempia (80–100 m²) 15 %

Alustavassa huoneistojakaumasuunnitelmassa lyhyen korkotuen huoneistotyyppijakauma on seuraava:

- yksiöitä (30–35 m²) 10 %
- kaksioita (35-40 m²) 50 %
- kolmioita (60–70 m²) 30 %
- neliöitä ja tätä suurempia (80–100 m²) 10 %

Kunnan näkemys suunnitelmiin

Hallintamuuodoista

Viirinlaakson vuosina 2019–2023 valmistuneissa ja valmistuvissa asuinkerrostaloissa merkittävä osa on yksiöitä ja kaksioita (65 %). Asuntojakauma puoltaa osaltaan kohteiden osittaista käyttöä

sijoitusasuntokohteena/kovanrahan vuokraohteena. Lisäksi alueelle on myös valmistunut yksi kovanrahan vuokratalo (Luhtajoentie 4).

Nurmijärven kunnan tahtotilana on välttää yksipuolisten asuinalueiden muodostumista. Jotta Viirinlaakson alue kehittyisi hallintamuotojakaumaltaan monipuolisena, tulisi Avain Yhtiöiden toinen kohde rakentua vapaarahoitteen/kovanrahan vuokraohteen sijasta asumisoikeuskohteena. Tämä edesauttaisi Viirinlaakson asuntojen omistamisen kasvua ja edelleen alueelle juurtumista. Lisäksi hallintamuotojen monipuolistaminen mahdollistaa erilaisia elämäntilanteita ja maksukykyjä vastaavia asumisen ratkaisuja. Lisäksi asumisoikeusasunnot ovat olleet Klaukkalassa kysytyjä.

Huoneistotyyppijakauma ja asuntojen pinta-alat

Nurmijärven kunnan tahtotilana on välttää yksipuolisten asuinalueiden muodostumista. Erityisesti pyritään välttämään pienten asuntojen keskittymistä. Viirinlaaksoon valmistuneiden ja valmistuvien kohteiden yksiöiden ja kaksioiden määrä on talokohtaisesti 60–88 % (keskiarvo 65 %). Avain Yhtiöiden alustavat suunnitelmat monipuolistavat huoneistotyyppijakaumaa, sillä kohteesta riippuen yksiöiden ja kaksioiden osuus on joko 45 % tai 60 %, joka jää alle alueelle valmistuneiden kohteiden keskiarvon.

Avain Yhtiöiden alustavissa suunnitelmissa kaksioiden minimipinta-alaksi on esitetty 35 m². Asuttavuuden ja asumisen laadun näkökulmasta Nurmijärven kunta kuitenkin näkee, että kaksion vähimmäiskoon tulisi olla 40 m².

Asuinhuoneistojen tarkemmissa suunnitelmissa Nurmijärven kunta painottaa tilojen toimivuutta, tilojen rajaamisen mahdollisuuksia sekä kalustettavuutta. Huoneistotyyppien tulisi olla sekoittunut myös kerrosten välillä. Myös pohjaratkaisujen tulisi vaihdella saman huoneistotyyppin sisällä lisäten valinnanmahdollisuuksia.

Autopaikkojen tarve

Varaushakemuksen kohteena olevien tonttien pysäköinti suunnitellaan LPA-tontille 9 korttelissa 3104. Tontista on aiemmin luovutettu 1/3 tontin 10 pysäköintialueeksi. Tontinkäytön suunnittelun osalta Nurmijärven kunta painottaa autopaikkojen määrän suunnittelua suhteessa oletettuun kysyntään. Viirinlaakso I asemakaavan hyväksymisen jälkeen tehtyjen arvioiden mukaan todellinen autopaikkatarve AK-rakentamisessa on 1ap/asunto (Nurmijärven kunnan pysäköintinormi Kunnanhallitus 16.03.2020, § 58). Hakemuksen kohteena olevien tonttien osalta pitäisi pyrkiä vastaavaan tasoon.

Tonttien hinnoittelu

Asumisoikeus-kohteen osalta noudatetaan ARA:n voimassa olevaa päätöstä valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista. Muuten tonttien hinnoittelu noudattaa neuvottelumenettelyssä sovittua hintatasoa. LPA-tontin osan (2/3) hinta sisältyy AL-tonttien hintaan.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Avain Yhtiöt-konsernin tonttivaraukshakemuksen Viirinlaakson asemakaavan korttelin 3104 tonttien 14,15,16,17,18 ja 19 osalta hakemuksessa mainitun Avain Yhtiöt Oy:n, Avain Yhtiöt konserniin kuuluvan tytäryhtiön tai perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin. Tonttivaraus käsittää myös 2/3 suuruisen osuuden LPA tontista 9. Tonttien hinnoittelu tehdään selostusosassa mainitulla tavalla. Tonttien lopullinen kauppahinta tarkistetaan toteutuvan rakennusoikeuskerrosalan mukaan.

Tonttivaraus on voimassa 31.12.2023 saakka.

Kunnan tahtotila on, että toinen lopullisista tonteista tulisi toteuttaa asumisoikeuskohteena ja että molemmissa kohteissa asuntojen pinta-aloihin tulisi kiinnittää erityistä huomiota, varsinkin kaksioden kohdalla, joiden minimipinta-alaksi esitetään 40 m². Lisäksi tarkemmassa suunnittelussa tulisi painottaa selostusosassa mainittuja asioita tilojen suunnittelussa. Autopaikkojen suunnittelu tulisi mitoittaa Nurmijärven kunnan pysäköintinormin mukaisesti.

Tonttien lopullisen luovutus päätöksen tekee valtuusto sen jälkeen, kun ARA-tukipäätökset on saatu.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Hannu Kujala, hannu.kujala(at)nurmijarvi.fi

Käsittely

Maiju Tapiolinna teki Mattilan ja Maijalan kannattamana esityksen asian palauttamisesta valmisteluun. Perusteena se, että poistetaan tekstistä ehdollisuudet, jotta saadaan julki selkeä tahtotila.

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, josta kunnanhallitus ei voinut olla yksimielinen, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että
JAA = asian käsittelyn jatkaminen
EI = Tapiolinnan palautusesitys

Äänestyksen tulos:

6 JAA (Hägg, Lepolahti, Mustonen, Niinimäki, Raekannas, Sivula)

5 EI (Maijala, Mattila, Tapiolinna, Örling, Vaulamo)

Äänin 6 JAA – 5 EI kunnanhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä

Riikka Raekannas teki Mustosen ja Vaulamon kannattamana esityksen, että päätöksen ehdolliset ilmaisut muutetaan ehdottomiksi.

Maiju Tapiolinna esitti Mattilan kannattamana, että ehdolliset ilmaisut muutetaan ehdottomiksi ja virke ”Autopaikkojen suunnittelu tulisi mitoittaa Nurmijärven kunnan pysäköintinormin mukaisesti.” muutetaan kuulumaan ”Autopaikkojen suunnittelu tulee mitoittaa vähintään Nurmijärven kunnan pysäköintinormin mukaisesti.” Keskustelun aikana Tapiolinna veti esityksensä pois.

Puheenjohtajan tiedustellessa, voiko kunnanhallitus olla yksimielinen Raekannaksen esityksestä, kukaan ei vastustanut asiaa, joten Raekannaksen esitys tuli yksimielisesti kunnanhallituksen päätökseksi.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Avain Yhtiöt-konsernin tonttivaraushakemuksen Viirinlaakson asemakaavan korttelin 3104 tonttien 14,15,16,17,18 ja 19 osalta hakemuksessa mainitun Avain Yhtiöt Oy:n, Avain Yhtiöt konserniin kuuluvan tytäryhtiön tai perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin. Tonttivaraus käsittää myös 2/3 suuruisen osuuden LPA tontista 9. Tonttien hinnoittelu tehdään selostusosassa mainitulla tavalla. Tonttien lopullinen kauppahinta tarkistetaan toteutuvan rakennusoikeuskerrosalan mukaan.

Tonttivaraus on voimassa 31.12.2023 saakka.

Kunnan tahtotila on, että toinen lopullisista tonteista tulee toteuttaa asumisoikeuskohteena ja että molemmissa kohteissa asuntojen pinta-aloihin tulee kiinnittää erityistä huomiota, varsinkin kaksioden kohdalla, joiden minimipinta-alaksi esitetään 40 m². Lisäksi tarkemmassa suunnittelussa tulee painottaa selostusosassa mainittuja asioita tilojen suunnittelussa. Autopaikkojen suunnittelu tulee mitoittaa Nurmijärven kunnan pysäköintinormin mukaisesti.

Tonttien lopullisen luovutus päätöksen tekee valtuusto sen jälkeen, kun ARA-tukipäätökset on saatu.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Jakelu

Avain Yhtiöt

Kujala

Valtonen