

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 65

§ 65

## Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koukkuniemestä Westpro cc Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leinonen Elisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

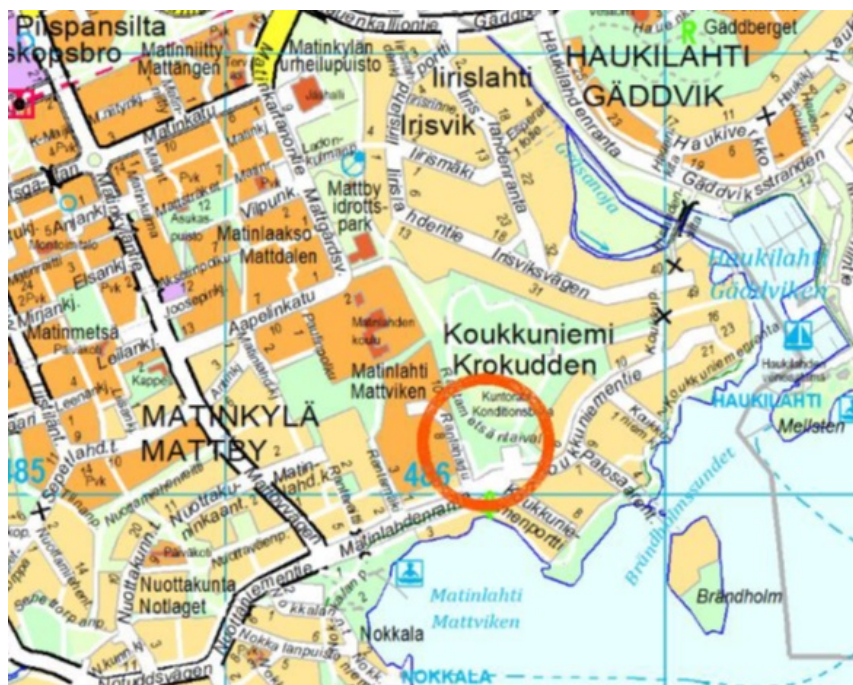
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä ja viimeksi 8.5.2023 § 47 jatkettua suunnitteluvarausta liikekartan mukaiseen alueeseen Westpro cc Oy:lle asuinrakentamisen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



## **Aikaisemmat päätökset ja hakemus**

Kaupunginhallituksen elinkeino- kilpailukykyjaosto päätti 10.8.2020 § 78 varata tontin 49-23-221-1, määräalan puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueen 49-23-9903-25 ja liikennealueen 49-23-9906-4 Westpro cc Oy:lle ("Westpro") asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Varausta on jatkettu 6.6.2022 § 201 ja 8.5.2023 § 47 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin varaus on ollut voimassa 31.5.2023 saakka.

Westpro on hakenut 16.4.2024 päivättyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkamista 31.5.2025 saakka.

## **Tiedot varausalueesta**

Varausalue muodostuu liitekartan mukaisesti tontista 49-23-221-1, määräalasta puistoaluetta 49-23-9903-31, puistoalueesta 49-23-9903-25 ja liikennealueesta 49-23-9906-4.

Westpron tavoitteena on toteuttaa varausalueelle tasokasta asuntorakentamista. Westpro on toteuttanut lähialueelle noin 180 asuntoa, ja he tuntevat alueen markkinan hyvin. Varausalueen rakentamisolosuhteet ovat poikkeuksellisen vaativat. Vaativat olosuhteet ja tulevaan rakentamiseen liittyvät kustannuspaineet ja riskit on huomioitava jo asemakaavoitusvaiheessa ja asemakaavoitettavan rakennusoikeuden määrän tulee olla riittävä.

Varausalueen rakentamisen haasteita:

- Alueen pohjoispuolella on täyttömäki, joka edellyttää salpaseinärakenteen tai vastaavan toteuttamista asuintalojen pohjoispuolelle estämään täyttömäen mahdollinen liukupintasortuma tuleviin rakennuksiin päin.
- Alue on osin entistä suoaluetta ja pääosin rakentamaton. Rakennettava piha-alue joudutaan stabiloimaan.

Espoon kaupunki on laatinut alueelle vuonna 2021 luontoselvityksen, jota on täydennetty 28.3.2023. Luontoarvojen huomioimisen jälkeen rakentamiselle jäävä alue on pienentynyt siten, että mahdollinen rakentaminen ilman kerrostaloja ei mahdollista riittävää rakennusoikeutta.

Westpro on laatinut 23.2.2024 päivätyn suunnitelmavaihtoehdon, jossa rakennusoikeus jakautuu kahteen kerrostaloon ja rivitaloihin. Täyttömäen vaatima tukirakenne voidaan suunnitelman mukaan toteuttaa ns. hybridirakenteena kerrostalojen perustuksien kanssa.

## **Varauksen jatkaminen**

Westpro on edistänyt alueen suunnittelua kaupungin ohjauksessa ja etsinyt varausalueelle toteuttamiskelpoista suunnitteluratkaisua. Alueen kehittämisen ja kaavoituksen edistämisen kannalta on perusteltua jatkaa suunnitteluvarausta Westpro cc Oy:lle.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 201

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä suunnitteluvarausta Westpro cc Oy:lle tonttiin 49-23-221-1, määräalan puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueeseen 49-23-9903-25 ja liikennealueeseen 49-23-9906-4 liitekartan mukaisesti asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.08.2020 § 78

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Westpro Oy:lle tontin 49-23-221-1, määräalan puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueeseen 49-23-9903-25 ja liikennealueeseen 49-23-9906-4 liitekartan mukaisesti asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin 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 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 päättää olla jatkamatta varausta.

5

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

6

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.

7

Varauksensaajan tulee selvittää tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Kaupunki ei osallistu johtosiirtojen kustannuksiin.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

10

Varausalueen rakennusoikeudesta on vähintään 50 % toteutettava ns. RS-tuotantona kuluttajille. Asuinrakennusoikeus luovutetaan kiinteistöarvioihin perustuvalla hinnoittelulla, kun asemakaavoitus on valmis.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 47

## **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 10.8.2020 § 78 päätettyä ja 6.6.2022 § 201 jatkettua suunnitteluvarausta liikekartan mukaiseen alueeseen Westpro cc Oy:lle asuinrakennusalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

## **Käsittely**

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Liitteet**

1 Kartta Koukkuniemi Westpro cc Oy (karttaliite ei saavutettava)

## **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, hakemus Koukkuniemi Westpro cc Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

## **Tiedoksi**