

Espoon kaupunki  
Kaupunginhallitus  
Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

## Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koukkuniemen asemakaavan muutosalueelle nro 311306

### 1. Kaava-alueen alkuvaihe ja alueen olosuhteet

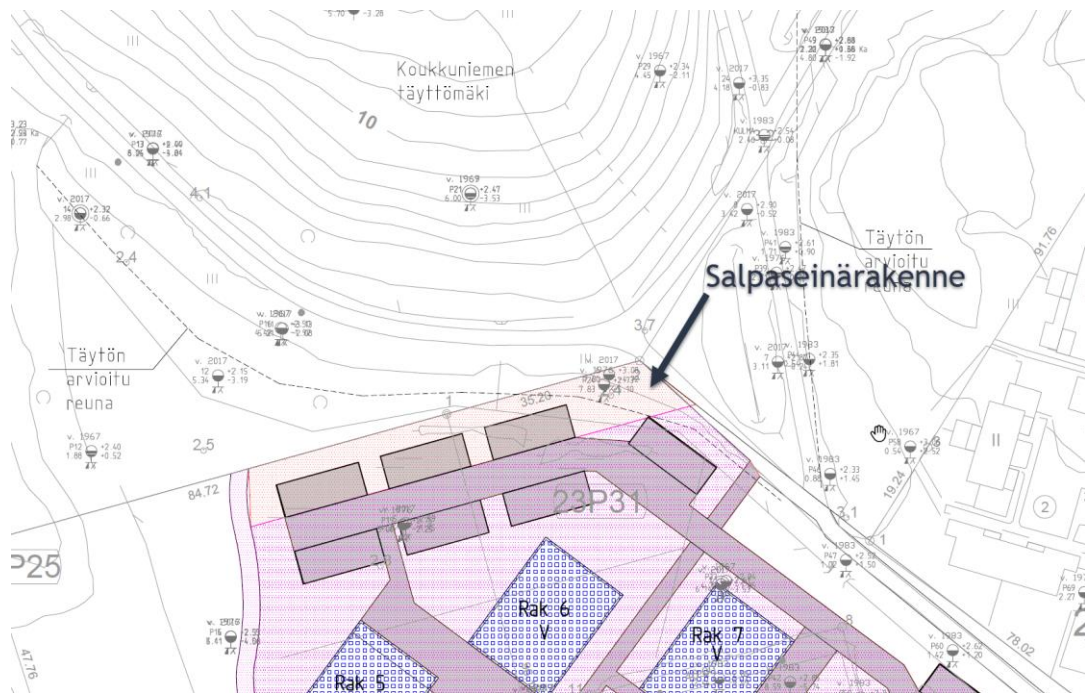
Espoon kaupungin tonttiyksikkö ja kiinteistön 1:337 yksityiset omistajat ovat yhdessä hakeneet asemakaavan muutosta alempana kartassa punaisella katkoviivalla rajatulle alueelle (jäljempänä Kaava-alue) 24.2.2016. Hankkeen OAS-vaihe on ollut vuonna 2017 ja siinä on esitetty kolme erilaista suunnitelmavaihtoehtoa.



Espoon omistama osa Kaava-alueesta on pääosin entistä suoaluetta, joka on ojitettu ja sen jälkeen metsittyä. Kaava-alue on pientä yleisen pysäköinnin aluetta lukuun ottamatta rakentamatonta. Nykyinen maan pinta on alimmillaan tasolla +2,5 m, joten pihot ja rakennuksien lattiatasot joudutaan nostamaan rakentamisen yhteydessä tulvakorkeuden yläpuolelle.

Kaava-alueen halki kulkee jätevesiviemäri, joka todennäköisesti joudutaan siirtämään rakentamisen yhteydessä.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee laaja täyttömäki, jonka huippu sijaitsee tasossa +16,5, eli noin 14 metriä korkeammalla kuin Kaava-alueen nykyinen maanpinta on alimmillaan. Täyttömäen ja Kaava-alueen väliin on tämän hetken tutkimuksien mukaan rakennettava kallioon asti ulottuva, noin 10 m leveä salpaseinä rakenne estämään täyttömäen mahdollinen liukupintasortuma tuleviin rakennuksiin päin.



Rakennukset joudutaan paaluttamaan ja piha-alueet stabiloimaan.

Salpaseinärakennetta käytetään yleensä vain suuremmissa aluerakennushankkeissa sen suurien rakentamiskustannusten vuoksi. Samoin pihojen stabilointikustannukset nousevat pienissä hankkeissa merkittävään rooliin koko rakennushankkeen kustannuksissa.

Rakennuksien sijoittamiselle aiheuttaa lisähaasteita Kaava-alueen luoteispuolella oleva liito-oravien elinalue.

Suurien perustuskustannuksien ja pienehkön rakennusoikeuden määrän vuoksi, joudutaan asemakaavoituksen aikana tarkastelemaan suunnitelman toteuttamiskelpoisuutta tavanomaista tarkemmin. Suunnitelma pyritään kehittämään sellaisiksi, että hanke on sekä tontin myyjälle että hankkeen toteuttajalle järkevä.

## 2. Suunnitteluvaraushakemus v 2020

Westpro cc Oy ja Espoon kaupunki kävivät keväällä 2020 neuvotteluja Kaava-alueen yhteisestä kehittämisestä tavoitteenaan löytää suunnitelmalle toteuttamiskelpoinen vaihtoehto. Neuvottelujen perusteella Espoon kaupunki esitti, että Westpro hakisi suunnitteluvarausta Espoon omistamaan osaan Kaava-alueesta.

Westpron suunnitteluvaraushakemus lähetettiin 25.6.2020. Espoon Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi Westprolle suunnitteluvarauksen 10.8.2020. Suunnitteluvaraus on ollut voimassa 28.2.2022 asti.

### 3. Suunnittelutilanne

Kaava-alueen arkkitehtisuunnittelijaksi valittiin yhteisesti arkkitehti Kirsi Korhonen ja maisemasuunnittelijaksi arkkitehti Marja Mikkola.

Varsinaiseen suunnitteluun päästiin kunnolla käsiksi vasta vuoden 2021 alkupuolella kaupunkisuunnittelukeskuksen resurssipulan vuoksi. Huhtikuussa 2021 käytiin läpi useita massoittelevaihtoehtoja. Parhaaksi vaihtoehdoksi valittiin toukokuussa kahden L-mallisen pistetalon suunnitelma, ks. kuva alla.



Suunnitelmassa on huomioitu laadukas arkkitehtuuri, luontoarvot, rakennuksien sopeutuminen ympäristöön, näkymät asunnoista ja rakentamistalous. Joitain pieniä täsmennyksiä oli silloin odotettavissa laadittavana olleen luontoselvityksen ennakkotietojen perusteella.

Tässä vaiheessa oli tavoitteena saada kaavaehdotus kaupunkisuunnittelulautakuntaan syksyllä 2021.

20.9.2021 saimme viestin kaavasuunnittelijalta, että Espoon kaupunkisuunnittelukeskus resursoi Matinkylän kaavahankkeiden prioriteetteja uudelleen, jolloin Koukkuniemen hanke jätettiin tärkeämpien kaavahankkeiden taakse. Hanketta oli tarkoitus edistää vasta vuodenvaihteen jälkeen.

20.10.2021 saimme viestin, että kohteen kaavasuunnittelija ei muiden tehtävien vuoksi tule enää olemaan Koukkuniemen hankkeessa mukana. Yhteyshenkilönä toimi jatkossa aluearkkitehti, joka lupasi palata asiaan myöhemmin.



Edellä mainitun tyyppiset viiveet ovat yleisiä kaavahankkeissa. Jäimme odottelemaan kaupunkisuunnittelukeskuksen yhteydenottoa turhan pitkään ja emme huomanneet, että suunnitteluvarauksen voimassaoloajan ylittymistä.

Kaupunkisuunnittelukeskuksesta 12.5 saamamme viestin mukaan, heillä ei ole tällä hetkellä resursseja viedä hanketta eteenpäin. Mahdollisesti hanketta voidaan edistää lomakauden jälkeen ja aikaisintaan kaavaehdotus voisi olla lautakunnassa keväällä 2023, jolloin kaavan hyväksyminen olisi loppuvuodesta 2023.

Pyydämme kohteliaimmin Espoon kaupungin Elinkeino- ja kilpailukykyjaostoa uusiimaan suunnitteluvarauksemme koskien Espoon omistuksessa olevaa osaa Kaava-alueesta. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman aikatauluoletuksen mukaan suunnitteluvaraus olisi hyvä voimassa 31.12.2024 asti.

Suunnitteluvarauksen yhteyshenkilönä Westpro cc Oy:ssä on hankekehitysjohtaja Osmo Rajala, p. 050 550 3950 ([osmo.rajala@westpro.fi](mailto:osmo.rajala@westpro.fi).)

Espoossa 20. päivänä toukokuuta 2022

Kunnioittaen

---

Osmo Rajala  
Hankekehitysjohtaja, Westpro cc Oy