

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 201

§ 201

## Suunnitteluvarauksen jatkaminen Matinkylästä Koukkuniemestä Westpro cc Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kankaanpää Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### 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, määrälän puistoalueesta 49-23-9903-31, puistoalueeseen 49-23-9903-25 ja liikennealueeseen 49-23-9906-4 liitekartan mukaisesti asuin kerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



### Hakemus

Westpro cc Oy on jättänyt 20.5.2022 hakemuksen aiemmin 10.08.2020 myönnetyn suunnitteluvarauksen jatkamiseksi. Aikaisempaa varausta koskeva päätös on umpeutunut 28.2.2022.

### **Alueen kuvaus**

Yhtiön tavoitteena on toteuttaa alueelle tasokasta asuntorakentamista. Yhtiö on toteuttanut alueelle noin 180 asuntoa, ja yhtiö tuntee alueen markkinan hyvin. Suunnitteluvarauksella turvataan alueen asemakaavoituksen sisältö ja kaavan toteuttamiskelpoisuus. Alueen rakentamisolosuhteet ovat poikkeuksellisen vaativat. Vaativat olosuhteet ja tulevaan rakentamiseen liittyvät kustannuspaineet ja riskit tulee minimoida jo asemakaavoitusvaiheessa.

Alueen rakentamisen haasteita:

- Alueen pohjoispuolella on täyttömäki, joka edellyttää salpaseinärakenteen toteuttamista asuintalojen pohjoispuolelle.
- Alue on aiemmin kuivatettu ja rakentaminen edellyttää noin 2 metrin täyttöjä, pihojen stabilointia ja talojen perustusten paalutusta.
- Asemakaavaluonnoksessa on kaavailtu asuntorakentamista mm. kaksi kappaletta 5–6 kerroksisia kerrostaloja ja 3 kaksikerroksista pari- ja rivitaloa. Asemakaavan sisältöä tulee sovittaa vielä paremmin kohteen rakentamiskustannuksiin. Suunnittelualue on keskeinen osana Koukkuniemen asuntoaluetta.

### **Kaavoituksen eteneminen**

Kaava OAS on ollut nähtävillä vuonna 2017. Tämän jälkeen on työstyetty kolmea erilaista massoitteluvaihtoehtoa. Seuraavaksi olisi tarkoitus saada kaavaehdotus nähtäville. On arvioitu, että kaavaehdotus on mahdollista saada käsiteltäväksi aikaisintaan vuonna 2023.

### **Perustelut suunnitteluvarauksen jatkamiselle**

Westpro cc Oy on edistänyt kaavasunnittelua sekä alueen rakentamisen suunnittelua omalta osaltaan kaupungin ohjauksessa. Edellä mainittujen seikkojen ja erityisesti suunnittelun vaativuuden takia on perusteltua jatkaa suunnitteluvarausta Westpro cc Oylle.

### **Päätöshistoria**

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, puistoalueen 49-23-9903-25 ja liikennealueen 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 pyydettyään 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.

## **Liitteet**

1 Kartta\_WestproccOy

## **Oheismateriaali**

- Hakemus\_WestproccOy

**Tiedoksi**