

Espoon kaupunki  
Kaupunginhallitus  
Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

## Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koukkuniemen asemakaavan muutosalueelle nro 311306

### 1. Kaavoituksen alkuvaihe ja alueen olosuhteet

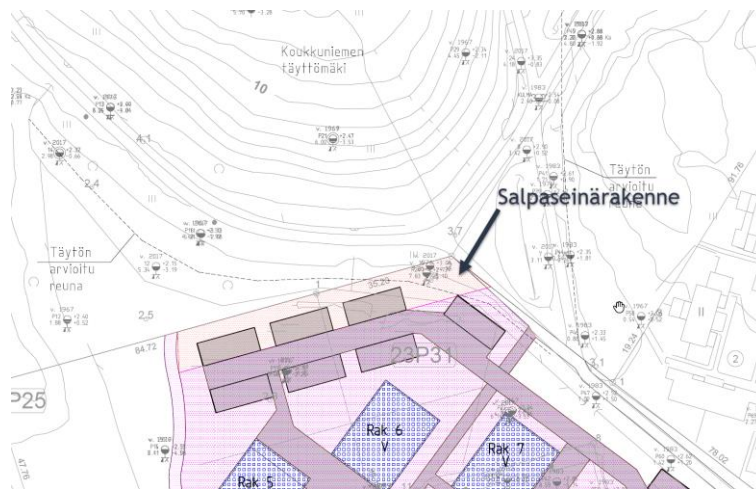
Espoon kaupungin tonttiyksikkö ja kiinteistön 1:337 yksityiset omistajat ovat yhdessä hakeneet asemakaavan muutosta alempana kartassa punaisella katkoviivalla rajatulle alueelle (jäljempänä Kaava-alue) 24.2.2016. Hankkeen OAS-vaihe on ollut vuonna 2017.



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 pihoja ja rakennuksien lattiatasoa joudutaan nostamaan rakentamisen yhteydessä tulvakorkeuden yläpuolelle.

Kaava-alueen halki kulkee jätevesiviemäri, joka on tämän hetken tietämyksen mukaan jäämässä paikalleen.

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.



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

## 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.

Suunnitteluvarausta on jatkettu v. 2022 ja se on voimassa 31.5.2023 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.

Useista eri luonnosvaihtoehdoista valittiin toukokuussa 2021 yhteisesti jatkoon kahden L-mallisen pistetalon suunnitelma.



Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys 22.11.2021. Espoon Kaupunkisuunnittelun resurssipulan vuoksi selvitystä on tulkittu tarkemmin vasta viime kuukausien aikana. Em. tulkinnan mukaan kaava-alueen rakentamiselle jäävä tila pienenee.

Kaupunkisuunnittelussa on keskusteltu hankkeen mahdollisesta jatkosta ja kerrostalorakentamisen mahdollisuuksista. Kaava-alueen erittäin kalliin esirakentamiskustannuksen vuoksi ei riittävää rakennusoikeutta saada sijoitettua jäljelle jäävälle rakentamisalalle ilman kerrostaloja. Tämän vuoksi on vielä tarpeen tutkia, löytyykö toisenlaisella kerrostalojen muodolla tai sijoittamisella kaikkia osapuolia tyydyttävä ja taloudellisesti mahdollinen asemakaavaratkaisu.

Pyydämme kohteliaimmin Espoon kaupungin Elinkeino- ja kilpailukykyjaostoa jatkaamaan suunnitteluvarauksemme voimassaoloa 31.5.2024 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 6. päivänä huhtikuuta 2023

Kunnioittaen

---

Osmo Rajala  
Hankekehitysjohtaja, Westpro cc Oy