

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 47

§ 47

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koukkuniemestä Westpro cc Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Varis 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 6.6.2022 § 201 jatkettua suunnitteluvarausta liikekartan mukaiseen alueeseen Westpro cc Oy:lle asuinrakentamisen ja kytettyjen asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.5.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Westpro cc Oy on jättänyt 6.4.2023 hakemuksen aiemmin 6.6.2022 myönnetyn suunnitteluvarauksen jatkamiseksi. Nykyinen varaus on voimassa 31.5.2023 saakka.

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.

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.

Kaavoituksen eteneminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä vuonna 2017. Tämän jälkeen Westpro cc Oy työsti massoitteluvaihtoehtoja yhteistyössä kaupungin kanssa. 22.11.2021 päivätyn luontoselvityksen perusteella kaava-alueen rakentamiselle jäävä tila pienenee. Tästä johtuen on tarpeen tutkia uudelleen, löytyykö rakennusmassojen muotoja ja sijainteja muuttamalla kaikkia osapuolia tyydyttävä ja taloudellisesti mahdollinen asemakaavaratkaisu. On arvioitu, että asemakaavaehdotus tulee nähtäville 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 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, 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 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.

Liitteet

1 Kartta Koukkuniemi Westpro cc Oy

Oheismateriaali

- Hakemus Koukkuniemi Westpro cc Oy

Tiedoksi