

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.10.2026 § 105

§ 105

Alueen varaaminen Westendistä Urbanizator Oy:lle, JM Suomi Oy:lle ja JATS Property Development Oy:lle suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Jerima Martina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Westendin aseman alueen Urbanizator Oy:lle, JM Suomi Oy:lle ja JATS Property Development Oy:lle alueen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2027 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen luovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin alueen luovutusneuvottelut aloitetaan varauksensaajien kanssa. Alueen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen raja-
saus tulee tarkentumaan suunnittelun yhteydessä.

3

Varauksensaajat ovat tietoisia siitä, että hanke edellyttää asemakaavamuutosta. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavamuutoksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

4

Varauksensaajat ovat velvollisia pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta. Varauksensaajat vastaavat kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

Varauksensaajille ei tulla hyvittämään mitään tästä suunnittelutyöstä aiheutuneita kustannuksia missään vaiheessa.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus raukeamaan kesken varausajan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaajat asetetaan varausaikana konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuvat tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaajat pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaajat ovat tietoisia alueella sijaitsevasta linja-autoliikenteen terminaalista sekä kuljettajien taukotilarakennuksesta, joiden toimintaa ei saa varauksensaajien toimesta estää tai häiritä.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajia kuulematta.

8

Varauksensaajat ovat tietoisia, että varausalueen länsireunassa kulkee liito-oravien olemassa oleva reitti. Varauksensaajat ovat velvollisia huomioimaan tämän suunnittelussaan.

9

Varauksensaajat ovat tietoisia varausalueella kulkevista johdoista ja putkista. Varauksensaajat ovat velvollisia selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan johtojen ja putkien mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Urbanizator Oy, JM Suomi Oy ja JATS Property Development Oy ovat hakeneet suunnitteluvarausta alueelle 20.8.2026 saapuneella hakemuksella.

Tiedot hakijoista

Urbanizator Oy on yksityinen, vuonna 2021 perustettu helsinkiläinen riippumaton ja itsenäinen kiinteistökehittäjä ja asiantuntija, joka

työskentelee elävien ja monimuotoisten kaupunkiympäristöjen toteuttamiseksi. Urbanizator Oy:n omistajayrittäjät ovat toimineet kiinteistökehitysliiketoiminnassa yli 20 vuoden ajan toteuttaen lukuisia työympäristöjä, kauppapaikkoja ja asuin kohteita asiakkailleen. Yhtiön vuoden 2025 liikevaihto oli 389 000 euroa.

JM Suomi Oy on yksityinen, vuonna 2005 perustettu espoolainen asuntojen rakentamiseen ja asuin alueiden kehittämiseen erikoistunut yhtiö. Yhtiö on toteuttanut mm. Espooseen (esim. Finnooseen ja Leppävaaraan), Helsinkiin ja Tampereelle suuria asuinrakennushankkeita. JM Suomi Oy on osa JM-konsernia, joka on Pohjoismaiden johtavia asuntojen rakentajia ja asuin alueiden kehittäjiä ja listattu Tukholman pörssiin. JM Suomi Oy:n vuoden 2025 liikevaihto oli 137,9 milj. euroa, tilikauden tulos oli 8,7 milj. euroa positiivinen ja yhtiön vapaa pääoma oli 123,5 milj. euroa.

JKMM Arkkitehdit Oy perustettiin vuonna 1998. JKMM Arkkitehdit Oy:n töissä yhdistyvät arkkitehtuuri, sisustusarkkitehtuuri, kaupunkisuunnittelu, kalustemuotoilu, grafiikka ja taide. Vuosien varrella toimistosta on kasvanut kansainvälisesti arvostettu ja yksi Suomen johtavista arkkitehtitoimistoista, joka on saanut yli 100 palkintosijaa ja yli 50 voittoa arkkitehtuurikilpailuissa ympäri maailman. JATS Property Development Oy on vuonna 2021 JKMM Arkkitehdit Oy:n omia kaava- ja kiinteistökehityshankkeita varten perustettu kiinteistökehitysyhtiö.

Tiedot varausalueesta

Westendin aseman alue (kortteli 13065 - kiinteistötunnus 49-13-65-1, suojaviheralue 13E3 - kiinteistötunnukset 49-13-9908-3 ja 49-13-9908-4 ja osa katualueesta 13K - kiinteistötunnus 49-13-9901-0) on voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alueeksi (C). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu joukkoliikenteen terminaalikäyttöön, suojaviheralueeksi ja katualueeksi. Suunnittelutyö tukee ja toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa ja valmisteilla olevaa yleiskaavaa 2060.

Varausalue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistama ja rajoittuu pohjoisosaltaan Valtion omistamaan maantiealueeseen. Varausalueen maapinta-ala on noin 4,1 ha. Kaupunki ei ole suunnitellut alueelle nykyisen terminaal- ja liikennekäytön lisäksi muuta käyttöä. Varausalueen länsireunassa, Westendinkadun reunaa pitkin, kulkee liito-oravien olemassa oleva reitti.

Perustelu varauspäättökseen

Hanke on edistänyt alueen kehittämisedellytysten selvittämistä suunnitelmallisesti yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Hanke on ollut yhteydessä alueella toimiviin viranomaisiin, selvittänyt alueen asukkaiden, sidosryhmien ja toimijoiden näkemyksiä alueen nykytilanteesta ja kehittämispotentiaalista ja selvittänyt ympäröivien kortteleiden ja lähialueen hankkeiden synergiaetuja alueen kehittämisessä. Hanke on selvitystyön taustalla hyödyntänyt mm. melu- ja ilmanlaatuselvityksiä, luontoarvojen tarkasteluja sekä liikenteellisiä analyyseja.

Selvitystyön lopputuloksena hanke on tuottanut maankäyttövision ja siihen liittyvän selostuksen. Maankäyttövisiossa kuvataan alueen kehittämispotentiaalia ja kehitysaskelaita potentiaalinen saavuttamiseksi pitkällä aikajänteellä. Varausalueen sijainti, olemassa oleva infrastruktuuri ja liikennejärjestelmässä tapahtuneet muutokset muodostavat edellytykset

alueen täydennysrakentamiselle ja kaupunkirakenteen eheyttämiseksi. Tiivistävä, kestäviin kulkutapoihin nojaava maankäyttö vahvistaisi yhdyskuntarakennetta ja edistäisi samalla hiilineutraaliustavoitteita. Hanke on täyttänyt selvitystyölle asetetut tavoitteet ja työ on edennyt suuntaan, joka mahdollistaa suunnitteluvarauksen myöntämisen tarkempien jatkosuunnitelmien laatimiseksi.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 15.09.2025 § 84

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Westendin aseman alueen Urbanizator Oy:lle, JM Suomi Oy:lle ja JATS Property Development Oy:lle alueen kehittämisedellytysten selvittämiseksi ja kartoittamiseksi.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2026 saakka. Hankkeen etenemisestä raportoidaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle viimeistään vuoden 2026 toukokuussa.

2

Mikäli selvitystyö etenee kaupungin hyväksymien kehitystavoitteiden mukaisesti, voidaan varauksen hakijoille myöntää suunnitteluvaraus alueeseen. Suunnitteluvaraus valmistellaan erikseen.

3

Varauksen hakijoilla tai näiden valtuuttamalla on oikeus tehdä selvitysalueella kehittämisedellytysten kartoittamiseksi ja selvittämiseksi tarpeellisia maaperä- ym. tutkimuksia. Varauksen hakijat ovat velvollisia pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset Espoon kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että selvitystyö raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

Varauksen hakijoille ei tulla hyvittämään mitään tästä selvitystyöstä aiheutuneita kustannuksia missään vaiheessa.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta keskeyttää selvitystyö kesken selvitysajan tai olla jatkamatta sitä ja varata kohde kolmannelle, mikäli selvitystyö ei etene kaupunkia tyydyttävällä tavalla taikka kaupunki muuten katsoo sen perustelluksi. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se keskeyttää selvitystyön tai päättää olla jatkamatta sitä varauksenhakijoille.

5

Varauksen hakijat ovat tietoisia alueella sijaitsevasta linja-autoliikenteen terminaalista, sekä kuljettajien taukotilarakennuksesta, joiden toimintaa ei saa varauksen hakijoiden toimesta estää tai häiritä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Westendin aseman alueen Urbanizator Oy:lle, JM Suomi Oy:lle ja JATS Property Development Oy:lle alueen kehittämisedellytysten selvittämiseksi ja kartoittamiseksi.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2026 saakka. Hankkeen etenemisestä raportoidaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle viimeistään vuoden 2026 toukokuussa.

2

Mikäli selvitystyö etenee kaupungin hyväksymien kehitystavoitteiden mukaisesti, voidaan varauksen hakijoille myöntää suunnitteluvaraus alueeseen. Suunnitteluvaraus valmistellaan erikseen.

3

Varauksen hakijoilla tai näiden valtuuttamalla on oikeus tehdä selvitysalueella kehittämisedellytysten kartoittamiseksi ja selvittämiseksi tarpeellisia maaperä- ym. tutkimuksia. Varauksen hakijat ovat velvollisia pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset Espoon kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että selvitystyö raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

Varauksen hakijoille ei tulla hyvittämään mitään tästä selvitystyöstä aiheutuneita kustannuksia missään vaiheessa,

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta keskeyttää selvitystyö kesken selvitysajan tai olla jatkamatta sitä ja varata kohde kolmannelle, mikäli selvitystyö ei etene kaupunkia tyydyttävällä tavalla taikka kaupunki muuten katsoo sen perustelluksi. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se keskeyttää selvitystyön tai päättää olla jatkamatta sitä varauksenhakijoille.

5

Varauksen hakijat ovat tietoisia alueella sijaitsevasta linja-autoliikenteen terminaalista, sekä kuljettajien taukotilarakennuksesta, joiden toimintaa ei saa varauksen hakijoiden toimesta estää tai häiritä.

6

Kehittämisedellytysten tarkastelualue käsittää myös alueen kiinnittymisen osaksi Tapiolan kaupunkikeskusta.

Liitteet

- 1 Kartta Westendinportti (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus Westend linja-autoasema, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi