Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.04.2025 § 41

§ 41

Alueen varauksen jatkaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 06.05.2024 § 47 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Hakemus ja aiemmat päätökset

Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello (jäljempänä Sello) hakee 20.3.2025 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa Sellon pohjoispuoliselle kaupungin omistamalle alueelle Leppävaarassa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 19.10.2015 § 100 varata alueen Sellolle kauppakeskuksen pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten. Varausta on jatkettu viimeksi 06.05.2024 § 47 tehdyllä päätöksellä 31.3.2025 asti.

Varauksen jatkaminen ja hankkeen tilanne

Hakemuksessaan Sello tuo esiin, että heidän tarkoituksenaan on suunnitella ja toteuttaa Linnantullinkadun pohjoispuolelle noin 230 paikkaa sisältävä pysäköintirakennus. Sellon suunnitelmissa on myös toteuttaa Leppävaaranaukion yläpuolelle liike- ja palvelutiloja yhteensä noin 13 000 brm^2, jotka liittäisivät nykyisen Sellon kauppakeskuksen edellä mainittuun pysäköintirakennukseen ja mahdollistaisivat jalankulkuyhteydet junarata-alueelle ja Turuntien pohjoispuolelle sekä etelään Ratsusolalle.

Sello myös mainitsee hakemuksessaan, että heidän tarkoituksenaan on myös luonnostella Sellon pohjoispuolisen joukkoliikenneterminaalin kehittämistä ja sen liittämistä Raide-Jokerin asemaan sekä myös muuntojoustavasti varautua jatkokehitysvaiheessa oleviin rata-alueen yläpuolisiin kansirakenteisiin ja rakennuksiin sekä radan pohjoispuolisen keskusta-alueen kehittämiseen ja alueen liityntäpysäköintijärjestelyihin.

Sellolle varattu alue on osa vireillä olevaa Leppävaaranaukion asemakaavamuutosta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 28.9.2022 hyväksynyt kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Leppävaaranaukion asemakaavamuutos irrotettiin erilliseksi kaavamuutokseksi Leppävaaran keskustan kaavamuutoksesta ehdotusvaiheen jälkeen.

Sello on edistänyt hankettaan varausalueelle käymällä kaupungin edustajien kanssa keskusteluja muun muassa varausalueen julkisten ja yksityisten osien toteuttamisesta, kaavamuutokseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta ja varausalueelle sijoittuvien tonttien luovutusten

pääperiaatteista. Kaupunki ja Sello ovat valmistelleet kokonaissopimusta, jossa sovitaan näistä edellä mainituista asioista. Kokonaissopimus on tarkoituksena viedä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi yhdessä kaavamuutoksen hyväksymisen kanssa.

Espoon kaupunki järjesti junaradan pohjoispuoleista keskusta-aluetta koskevan ideakilpailun (Lepuski 2.O). Ideakilpailun tavoitteena oli löytää kilpailun kohteena olevalle alueelle arkkitehtonisesti, kaupunkirakenteellisesti sekä toiminnallisesti korkeatasoinen, alueen tunnistettavuutta ja vetovoimaa lisäävä kokonaissuunnitelma, joka ohjaa alueen asemakaavoitusta, toteuttamista ja vaiheittain rakentamista seuraavan 10–20 vuoden tähtäimellä. Ideakilpailun tehtävänannossa painotettiin radan ylittävää, yhtenäistä rakennuskokonaisuutta, joka liittyy luontevasti Sellon varausalueeseen ja laajennukseen.

Leppävaaran ideakilpailun voitti kilpailuehdotus *Walk Around*, jonka taustalla ovat rakennusyhtiö YIT, arkkitehtitoimisto Arco sekä suunnittelu- ja konsultointialan yritys Ramboll.

Varauksen jatkaminen

Esitetään varauksen jatkamista Sellolle 31.3.2026 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.05.2024 § 47

Päätösehdotus Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 27.03.2023 § 39 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023 § 39

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 28.03.2022 § 45 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 45

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 12.04.2021 § 52 jatkettua varausta

oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 52

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 36 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten 31.3.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.4.2020 § 36

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 1.4.2019 § 36 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.3.2021 asti.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.4.2019 § 36

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja 12.2.2018 § 23 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.3.2020 asti.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.2.2018 § 23

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja 5.6.2017 § 62 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.3.2019 saakka.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.6.2017 § 62

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja 9.5.2016 § 54 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.1.2018 saakka.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 9.5.2016 § 54

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä varausta Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.5.2017 saakka.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.10.2015 § 100

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kiinteistöosakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle varataan oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkitty alue kauppakeskuksen pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 30.4.2016 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.

3
Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4
Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

6
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.

7
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varaus alueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

8
Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut Linnatullinkadun ja Ratsukadun sekä rautatiealueen rajaaman alueen lyhytaikaisesti pysäköintialueeksi Asunto Oy Sellonhuipulle.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a
Osa pysäköintipaikoista tulee toteuttaa liityntäpysäköintipaikkoina, joista osa voi olla vuorottaispysäköintikäytössä kauppakeskuksen pysäköinnin kanssa.

b
Suunnittelussa tulee huomioida Liikenneviraston tarpeet ja ohjeet rautatiealueen osalta.

c
Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota toimivan joukkoliikenneterminaalin kehittämiseen. Joukkoliikenneterminaalia suunniteltaessa tulee huomioida linja-autoterminaalin lisäksi myös tulevan Raide-Jokerin tarpeet. Suunnitelmien tulee sisältä edellä mainituille toiminnoille sisätilaan toteutettava odotushalli.

d
Suunnitelmat junaradan ylityksestä ja sen liittymisestä radan pohjoispuolelle tulee yhteen sovittaa radan pohjoispuolen suunnitelmien kanssa. Tämä edellyttää tiivistä yhteistyötä pohjoispuoleisen alueen suunnitteluvarauksensaajien, Lemminkäinen Talo Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n, Skanska CDF Oy:n sekä Scandic Hotels Oy:n kanssa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Suunnitteluvarausalue, Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus, Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello - 20.3.2025, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi