

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 10.02.2025 § 13 varata YIT Business Premises Oy:lle, YIT Infra Oy:lle ja YIT Housing Oy:lle (yhdessä jäljempänä YIT) liitekarttaan merkityn alueen Leppävaaran

keskustan pohjoispuolelta suunnittelua varten. Kyseinen varaus oli voimassa 30.1.2026.

Suunnitteluvaraus perustui Espoon kaupungin järjestämään kansainväliseen kaksivaiheiseen ideakilpailuun Leppävaaran keskustan pohjoispuolen suunnittelusta. Kilpailun tavoitteena oli löytää junaradan pohjoispuoleiselle alueelle toiminnallisesti, kaupunkirakenteellisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisvisio, joka on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja toimii alueen jatkokehittämisen lähtökohtana.

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

Ideakilpailun rinnalla kaupunki haki kilpailualueelle toteuttajia avoimella kaksivaiheisella suunnitteluvaraushakumenettelyllä. Hakumenettely käynnistyi samaan aikaan ideakilpailun kanssa.

Hakumenettelyn ensimmäisessä vaiheessa hakijan tai hakijoiden muodostaman yhteenliittymän tuli täyttää kaupungin asettamat vähimmäisvaatimukset. Ensimmäisen vaiheen pohjalta toiseen vaiheeseen valittiin 5 toimijaa, joista yksi oli YIT.

Hakumenettelyn toisessa vaiheessa kaupunki sitoutui suunnitteluvarauksen tai -varausten myöntämiseen sen perusteella, miten hakijan tai yhteenliittymän kilpailutyöryhmä sijoittuu hakumenettelyn rinnalla käytävässä ideakilpailussa.

Kaupunki neuvotteli Leppävaaran ideakilpailuun voittajatyöryhmään kuuluneen YIT:n kanssa ideakilpailun kilpailualueen varaamisesta YIT:lle ja tämä johti kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 10.02.2025 § 13 varauspäätökseen.

Hakemus

YIT hakee 16.1.2026 päivätyllä hakemuksella jatkoa suunnitteluvaraukselleen 30.6.2026 asti.

Hakemuksessa YIT kertoo, että suunnittelualueita koskeva kaavoitustyö on edennyt valmisteluvaiheesta ehdotusvaiheeseen. YIT:n mukaan pikaraitiotien sovittaminen suunnittelualueelle on ottanut paljon aikaa ja siksi varsinaisen kortteli- ja lähiympäristön suunnittelu voidaan täysipainoisesti käynnistää vuoden 2026 alussa.

Varausalue ja sen jakaminen pienempiin varausalueisiin

Liitekartassa esitetty varausalue sijoittuu Leppävaaran keskustan pohjoispuolelle ja kyseinen alue oli osa Leppävaaran ideakilpailun kilpailualueita.

Varausalue on Espoon kaupungin omistuksessa. Varausalueen sisällä enklaveissa sijaitsee kaksi erillistä yksityisomisteista kiinteistöä (Kiinteistö Oy Läkkitori ja Leppävaaran paloasema) ja varausalueen reunamilla sijaitsee kaksi erillistä julkisomisteista kiinteistöä (Väylävirasto). Kyseiset liitekartassa osoitetut alueet olivat osa ideakilpailun kilpailualueita ja kyseisten kiinteistönomistajien kanssa on käyty neuvotteluja heidän kiinteistönsä sisällyttämisestä osaksi asemakaavamuutosaluetta.

Varausalueella on vireillä asemakaavamuutos "Leppävaaransilta". Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.5.2025 – 10.6.2025. Tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee tämän kaavan ehdotuksen kesällä 2027.

Suunnitteluvarausalue on tarkoitus jakaa lähitulevaisuudessa pienempiin osiin eri toimijoiden kesken. Toimijat, joille varauksia tullaan esittämään, tullaan valitsemaan alueesta järjestetyn suunnitteluvaraushakumenettelyn pohjalta. Myös YIT:lle tullaan esittämään pienemmän osan varaamista.

Kaupungin tavoitteena on, että pienempien alueiden suunnitteluvarausesityksiä voidaan tuoda kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätettäväksi kesän / alkusyksyn 2026 aikana.

Varausalueen osittamisen yhteydessä YIT:lle koko suunnitteluvarausalueen suunnittelusta koituneita kustannuksia tullaan jakamaan uusille varauksensaajille perustuen arvioon tulevasta rakennusoikeuden määrästä varausaluekohtaisesti. YIT ja kaupunki tulevat tekemään tästä aiesopimuksen, joka tuodaan erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi kesän / alkusyksyn 2026 aikana.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 13

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata YIT Business Premises Oy:lle, YIT Infra Oy:lle ja YIT Housing Oy:lle (yhdessä jäljempänä YIT) liitekarttaan merkityn alueen Leppävaaran keskustan pohjoispuolelta suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.1.2026 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin alueenvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Alueen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen rajaus tulee tarkentumaan suunnittelun yhteydessä.

3

Varauksensaaja sitoutuu suunnittelemaan varausaluetta Leppävaaran ideakilpailun voittaneen Walk Around -kilpailuehdotuksen pohjalta.

4

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavamuutosta. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavamuutoksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

5

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai alueenluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda alueen luovutukseen.

6

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan 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 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 määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja mahdollisen kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

8

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy, että asemakaavoituksen edetessä kaupungilla on oikeus jakaa varausalue pienempiin varausalueisiin ja osoittaa suunnitteluvараuksia kyseisiin alueisiin muille hankkeille.

9

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan suunnittelussa, että varausalueelta on vuokrattu alueita vapaapalokuntatoimintaa ja terveyskeskustoimintaa varten.

10

Varauksensaaja on tietoinen ja velvollinen huomioimaan suunnittelussa, että Leppävaaran ideakilpailun kilpailualueeseen kuuluu kaupungin omistamien kiinteistöjen lisäksi yksityisessä omistuksessa (Kiinteistö Oy Läkkitori ja Leppävaaran paloasema) ja julkisessa omistuksessa olevia kiinteistöjä (Väylävirasto).

Varauksensaajalla tulee olla suostumus kyseisten kiinteistöjen omistajilta kiinteistöjen sisällyttämisestä osaksi suunnittelualuetta.

Mikäli mahdollisessa Leppävaaran paloaseman kiinteistön suunnittelussa kyseiselle kiinteistölle tullaan osoittamaan muuta kuin paloasematoimintaa, tulee paloasemalle löytää korvaava sijainti. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan paloasematoiminnalle korvaavan sijainnin selvittämisessä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta - Leppävaaran keskustan pohjoispuolinen varausalue (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Suunnitteluvaraushakemus - 16.1.2026 sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi