

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 52

§ 52

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

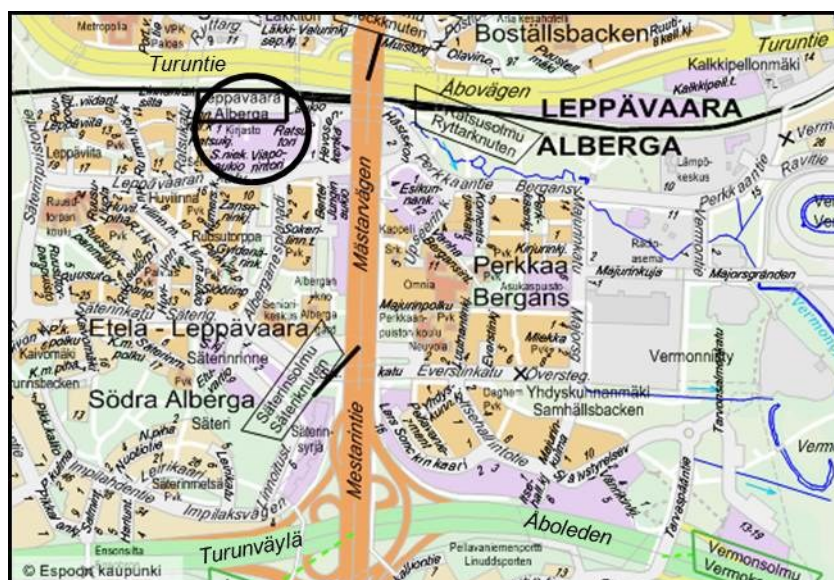
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 19.10.2015 § 100 päätettyä ja viimeksi 6.4.2020 § 36 jatkettua varausta oheisen liitekartan mukaisesti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten 31.3.2022 saakka entisin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

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello hakee 4.3.2021 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa Kauppakeskus Sellon pohjoispuoliselle kaupungin omistamalle alueelle Leppävaarassa.

Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 19.10.2015 § 100 varata alueen Kauppakeskus Sellolle kauppakeskuksen pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalien kehittämistä varten. Varausta on jatkettu 9.5.2016 § 54, 5.6.2017 § 62, 12.2.2018 § 23, 1.4.2019 § 36 ja 6.4.2020 § 36 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin päätös oli voimassa 31.3.2021 asti.

Kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää Leppävaaran keskusta mahdollistamalla radan etelä- ja pohjoispuolen yhdistyminen rata-alueen yhdistävällä sillalla sekä alueen kaupallisten palveluiden kehittäminen kauppakeskuksen laajentumisella.

Hanketta kehitetään yhteistyössä radan pohjoispuolisen alueen suunnitteluvarauksen haltijoiden kanssa. Syntyvän kokonaisuuden tulee korostaa entisestään alueen merkittävyyttä seudun liikenteen ja kaupallisten palveluiden keskittymänä niin kaupunkikuvallisesti kuin toiminnallisesti. Suunnitelman tulee häivyttää radan ja Turuntien jakavaa vaikutusta Leppävaarassa. Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 10.10.2018 päättänyt, että Lintuvaarantie voidaan linjata Portinvartijantien kautta Turuntielle. Varausaluetta koskeva asemakaavamuutoksen kaavaehdotus on ollut nähtävillä vuodenvaihteessa 2020-2021 ja se on tarkoitus saada kevään 2021 aikana kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyttäväksi.

Alueen kehittämisen kulmakivi on joukkoliikenneterminaali. Suunnitteluvarauksen saajan tulee kehittää Leppävaaran aseman toiminnallisuutta, kulkuyhteyksiä ja palvelutasoa huomioiden myös tuleva Raide-Jokeri. Alueelle on tarvetta saada liityntäpysäköintipaikkoja ja kauppakeskuksella on lisätarve asiakaspysäköintipaikoille. Osa pysäköintipaikoista on mahdollista toteuttaa vuorottaispysäköintiperiaatteella palvelun sekä joukkoliikenteen matkustajia että kauppakeskuksen asiakkaita.

Varauksen jatkaminen

Espoon kaupunki on yhteistyössä Leppävaaran keskuksen alueen hankekehittäjien kanssa työstänyt Leppävaara-visiota, joka on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 12.4.2017. Varauksensaaja on varausaikana kehittäneet suunnitelmia kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 10.10.2018 päättänyt, että Lintuvaarantie voidaan linjata Portinvartijantien kautta Turuntielle. Varausaluetta koskeva asemakaavamuutoksen kaavaehdotus on ollut nähtävillä vuodenvaihteessa 2020-2021.

Leppävaaran alueen kehittämisen päätavoitteet ovat Leppävaaran keskustaa halkovien väylien jakavan vaikutuksen vähentäminen, Pohjois- ja Etelä-Leppävaaran kaupunkikuvallinen sekä toiminnallinen tasapainottaminen, kävelykeskustan laajentaminen, toimivan ajoneuvoliikenteen edellyttämät järjestelyt sekä voimakkaasti kehittyvän Perkaa - Vermo -alueen luonteva liittäminen osaksi aseman seudun ydinkeskustaa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.10.2015 § 100

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Kiinteistösaakeyhtiö 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 tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

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

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 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 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 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 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.