

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 27.03.2023 § 39

§ 39

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

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.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello hakee 1.3.2023 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, 6.4.2020 § 36, 12.04.2021 § 52 ja 28.3.2022 § 45 tehdyillä päätöksillä. Viimeisimmässä päätöksessä varausta jatkettiin 31.3.2023 asti.

Varauksen jatkaminen ja hankkeen tilanne

Hakemuksessaan Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello (jäljempänä ”Sello”) tuo esiin, että heidän tarkoituksenaan on suunnitella ja toteuttaa Linnantullinkadun pohjoispuolelle noin 330 paikkaa sisältävä pysäköintirakennus. Sellon suunnitelmissa on myös toteuttaa Leppävaaranaukion yläpuolelle liike- ja palvelutiloja yhteensä noin 13 000 brm², jotka liittäisivät nykyisen Kauppakeskus Sellon edellä mainittuun pysäköintirakennukseen ja mahdollistaisivat jalankulkuyhteydet rata-alueelle ja Turuntien pohjoispuolelle sekä etelään Ratusolalle.

Sello myös mainitsee hakemuksessaan, että heidän tarkoituksenaan on myös luonnostella Sellon pohjoispuolisen joukkoliikenneterminaalien kehittämistä ja sen liittämistä Raide-Jokerin asemaan sekä muuntojoustavasti varautua ideointivaiheessa oleviin rata-alueen ylä- ja pohjoispuolisiin silta- ja kansirakenteisiin.

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

Sello on aktiivisesti edistänyt hankettaan varausalueelle ja käynyt kaupungin edustajien kanssa keskusteluja muun muassa varausalueen julkisten ja yksityisten osien toteuttamisesta, kaavamuutokseen liittyvästä maankäytösopimuksesta ja varausalueelle sijoittuvien tonttien luovutusten pääperiaatteista. Kaupunki ja Sello ovat valmistelemassa kokonaissopimusta, jossa sovitaan näistä edellä mainituista asioista. Kokonaissopimus on tarkoituksena viedä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi yhdessä kaavamuutoksen hyväksymisen kanssa.

Lokakuussa 2022 on käynnistynyt junaradan pohjoispuoleista keskusta-alueita koskeva ideakilpailu (Lepuski 2.O). Ideakilpailun tavoitteena on 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 painotetaan radan ylittävää, yhtenäistä rakennuskokonaisuutta, joka liittyy luontevasti Sellon varausalueeseen ja laajennukseen.

Päätöshistoria

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.

Käsittely

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 liitekartaan 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 miltei 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 joukkoliikenneterminalin kehittämiseen. Joukkoliikenneterminalia suunniteltaessa tulee huomioida linja-autoterminalin 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 liikenneterminalin 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.

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.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Suunnitteluvarausalue, Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello

Oheismateriaali

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus, Kiinteistö Oy Kauppakeskus
Sello - 1.3.2023

Tiedoksi