

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025

Leppävaaran keskustan pohjoispuolisen alueen varaaminen YIT Oyj:n konserniyhtiöille alueen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle
Rantala Mika
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

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 siinä 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 suunnitteluvarauksia 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).

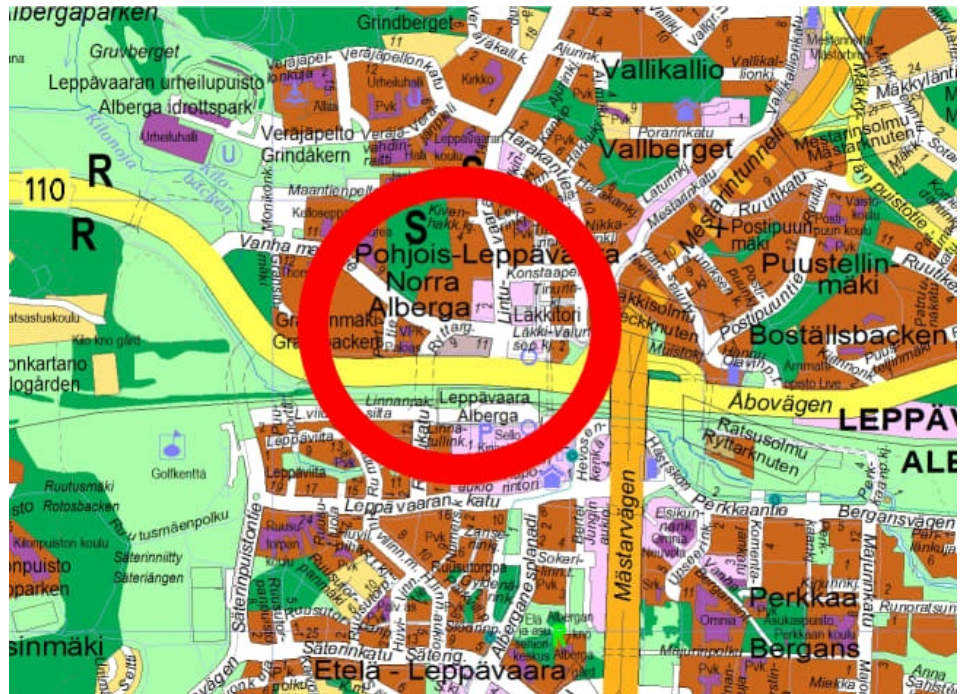
Varauksensaajalla tulee olla suostumus kyseisten kiinteistöjen omistajilta kiinteistöjen sisällyttämisestä osaksi suunnittelualueetta.

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.

Käsittely

Päätös

Selostus



Leppävaaran ideakilpailu

Espoon kaupunki järjesti kansainvälisen kaksivaiheisen ideakilpailun 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.

Ideakilpailun ensimmäisessä vaiheessa Leppävaaran keskustaan etsittiin vetovoimaista kaupunkikuvallista ja toiminnallista kokonaisideaa. Ehdotusten edellytettiin eheyttävän rata- ja katualueiden hallitsema miljö viihtyisäksi keskusta-alueeksi.

Toisen vaiheen tarkentavalla suunnittelulla varmistettiin kilpailuehdotuksen toteuttamiskelpoisuus. Toiseen vaiheeseen valittiin mukaan viisi ehdotusta. Kilpailun perusteella koottava Leppävaaran keskuksen kokonaissuunnitelma ohjaa alueen asemakaavoitusta, toteuttamista ja rakentamista seuraavien 10–20 vuoden aikana.

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

Suunnitteluvaraushakumenettely

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 6 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 on neuvotellut Leppävaaran ideakilpailuun voittajatyöryhmään kuuluneen YIT:n kanssa ideakilpailun kilpailualueen varaamisesta YIT:lle.

YIT:n varaushakemus ja varausalue

YIT hakee suunnitteluvarausta liitekartassa esitetyle alueelle Leppävaaran keskustan pohjoispuolelta. 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.

Varausalueelle ja edellä mainituille yksityisomisteisille alueille tullaan hakemaan asemakaavamuutosta ideakilpailun voittaneen suunnitelman pohjalta. Kaupunki ja YIT ovat neuvotelleet, että asemakaavoituksen edetessä asemakaavaehdotusvaiheeseen, voi kaupunki tarvittaessa jakaa varausalueen pienempiin osiin ja osoittaa muille toimijoille varauksia kyseisiin alueisiin.

Ideakilpailun aikana YIT on uudistanut yhtiörakennettaan yhtiöittämillä YIT Suomi Oy:n liiketoimintoja. Yhtiöittäminen on toteutettu YIT Suomi Oy:n osittaisjakautumisella, jossa YIT Suomi Oy:n liiketoiminta osa-alueita on siirretty kolmelle uudelle jakautumisessa syntyneelle yhtiölle: YIT Business Premises Oy, YIT Infra Oy ja YIT Road Oy. Osittaisjakautuminen on pantu täytäntöön 1.1.2024. YIT Suomi Oy:n toiminimi on samassa yhteydessä muutettu YIT Housing Oy:ksi. Tämän yhtiöittämisen avulla YIT on halunnut selkeyttää yhtiörakennettaan ja kehittää liiketoimintaansa.

YIT pyytää hakemuksessaan, edellä mainittuihin seikkoihin viitaten, että Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja Kilpailukykyjaosto myöntää YIT Oy:n konserniyhtiöille (YIT Business Premises Oy, YIT Infra Oy ja YIT Housing Oy) suunnitteluvarauksen koko Leppävaaran keskustan kilpailualueelle.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekarta - Leppävaaran keskustan pohjoispuolinen varausalue (liitekarta ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Suunnitteluvaraushakemus - 7.11.2024 sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi