



Sellon sointi vahvistuu

Risto Sirkkanen puhkuu intoa, vaikka takana on viiden vuoden rankka urakka. Uusi kaupunkikeskus – vaikutusalueeltaan Jyväskylän kokoluokkaa, hän muistuttaa – on luotu Leppävaaraan historiallisen nopeasti. Toisen vaiheen valmistuminen antaa Sellohankkeen vetäjälle uutta vauhtia: orkesteria viritellään jo uuteen yhteisöitöön.

TEKSTI: TUULA SIPILÄ • KUVAT: HANNU JUKOLA

Pohjoismaiden toiseksi suurin kauppakeskus Sello lupaa jokaiselle jotakin.

– Emme halua erikoistua, sillä kaupunkikeskustan tulee olla kaikkia varten. Erilaisiksi Sellon tekee kuitenkin moni seikka, joista julkisten palvelujen runsas tarjonta alueella on paras osoitus, kertoo Sellohankkeen toimitusjohtaja Risto Sirkkanen.

Sirkkanen mielestä julkisen ja yksityisten tahojen yhteistyö on alueella toteutunut kaikkia hyödyttävällä tavalla. Ilman liikekeskusta ei Leppä-

vaarassa olisi kirjastoa, musiikkitaloa tai konserttisalia hänen mukaansa vieläkään. Viralliselta nimeltään Leppävaaran aluekirjasto – kutsumanimeltään Sellon kirjasto – on nopeasti noussut lainausmäärissään pääkaupunkiseudun ykköseksi yli Helsingin pääkirjaston.

– Moderni ja suuri ”paalupaikalle” kaupunkikeskukseen sijoittuva kirjasto ei ole halpa hanke, mutta selvästi onnistunein konseptin toteutus, sillä seuraavaksi sellaista kaavallaan kohennettavaan Es-

poon keskukseen, Sirkkanen tietää.

Kaupungin kulttuuri- ja palvelutilat ovat Sellon sijoittajaomistajien vuokralaisia. Espoon seurakunnalla on Sellossa lasten kappeli. Myös Kelan toimisto löytyy, se on kirjastoa vastapäätä. Omasta takaa Sellossa on terveydenhoitopalveluja, joita tosin tarjoaa yksityinen lääkärikeskus.

– Sellossa ollaan enemmän kuin ostoksilla, Sirkkanen lainaa kauppakeskuksen slogania ja esittelee alueen tulevaa tarjontaa.

Sellohankkeen ja Espoon kaupungin yhteistyö on ollut sujuvaa. Se heijastelee myös selvää kansainvälistä suuntausta, sillä kaikkialla maailmassa kaupunkikeskustoja kehitetään juuri public-private-mallilla, Sirkkanen toteaa.

– Ensi vuoden alussa valmistuu Palace Hotel Sello ja yli kahdentuhannen neliön tilat kuntosaliketju Elixialle. Suunnitteilla on myös Sellon palvelutarjonnan laajennus vapaa-ajankeskuksella elokuvateattereineen.

■ Hankesuunnitelma muutosten kourissa

Sellon rakennettu volyymi nousee uusimpien vaiheiden jälkeen noin 107 000 kerrosneliöön. Vuokrattavien tilojen kokonaisuus on noin 97 000 neliötä.

– Rakennushanke on Suomen oloissa monella tapaa poikkeuksellinen ja työmaanakin suurempi kuin sellaiseksi itseään mainostava rakennushanke Helsingissä. Jos Sellon asettaisi Helsingin keskustan kartalle, se kattaisi kahdeksan korttelin alan Keskuskadulta Senaattoritille, Sirkkanen huomauttaa.

– Sello on luotu 2000-luvun urbaanein tavoittein yhteisen suunnitelman mukaisesti toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Pohjoismaiden suurin kauppakeskus Itäkeskus on saanut nykyisen muotonsa eri vaiheissa viidentoista vuoden aikana, muistuttaa Sirkkanen, jolla on kokemusta sekä Itäkeskuksesta, Jumbosta että Kämp-korttelihankkeesta.

– Sello on Leppävaaran kymmenvuotisen kaupunkirakennusprojektin ydinosa. Siihen kuuluvat myös joukkoliikenneterminaali sekä alueen





Pohjoismaiden toiseksi suurimman kauppakeskuksen myötä Leppävaaraan on syntynyt kaupunkikeskusta, joka kasvaa edelleen. Kauppakeskus Sello lisäksi alueella on muun muassa yli 3 000 kerrostaloasuntoa, noin 8 000 työpaikkaa, joukkoliikenneterminaali, kirjasto ja musiikkitalo.

Helsingin keskustaan yhdistävä metromainen kaupunkirata. Alueelle on projektin imussa rakennettu asuntoja yli viideltuhannelle hengelle. Infrastrukturi katuineen, kujineen, toreineen ja aukioineen on kehittynyt yhdessä hankkeen kanssa, Sirkkanen kertoo.

– Leppävaaran kaupunkikeskuksen toteuttamiseen on varovaisesti arvioiden investoitu tähän mennessä noin 1,3 miljardia euroa. Kokonaisuus on silti selkeä ja toimiva, kiitos Espoon kaupungin, hankkeen tiiviin yhteistyön ja arkkitehti Pekka Helinin suunnittelutiimin kädenjäljen, hän jatkaa.

Sellohankkeen omistaa kolmen eläkevakuuttajan, Kun-

tien eläkevakuutuksen, Eläke-Fennian ja Eteran, sijoittajakonsortio, jonka muodostaminen oli välttämätön edellytys jätti-investoinnin läpivientiin. Sirkkanen on toiminut sijoittajien ainoana suoraan hankkeeseen palkkaamana henkilönä – kylläkin päätoimisesti.

– Sijoittajat ovat kantaneet hankkeen riskin, heidän intressissään on alueen kaupallinen kilpailukyky ja kehitys. Monipuolisen palvelutarjonnan varmistamiseen on käytetty apuna väestö- ja ostovoimatutkimuksia ja ennusteita, mutta myös markkinoiden ja kuluuskäyttäytymisen muutoksia on seurattu tarkalla silmällä, totta kai. Palaute onkin kerätty

VUOKRALLE TARJOTAAN TOIMITILOJA

Päätähuimaavia toimitiloja Kauppakeskus Sellon välittömässä läheisyydessä. Alle 20 min ajomatka sekä Helsinkiin että lentokentälle. Leppävaaran rautatieasema aivan vieressä. Viiden tähden sijainti. Ylimmistä kerroksista merinäköala. **Lisätietoja Janne Sipilä puh. 040 509 6733.**

Upeita toimitiloja monipuolisilla palveluilla varustellusta toimistorakennuksesta. Runsas ravintola-, pankki- ja muita palveluita. Uniikki kohde. **Lisätietoja Ismo Kukkonen puh. 040 590 3223.**

Huippumoderneja tiloja kaikilla herkuilla. Rakennuksessa myös tasokkaat asiakasneuvottelutilat ja edustussuuna. **Lisätietoja Janne Sipilä puh. 040 509 6733.**

Eri kokoisia liiketiloja erinomaisella kauppapaikalla. **Lisätietoja Ismo Kukkonen puh. 040 590 3223.**

PANORAMA TOWER

- Ainutlaatuinen maamerkki Leppävaaran keskuksessa
- Korkeatasoisia ja näyttäviä toimisto- ja liiketiloja
- Monipuoliset toimitilapalvelut sekä Sello runsas palvelutarjonta
- Erinomaiset liikenneyhteydet kaikkiin suuntiin.

Lisätietoja:
Janne Sipilä **040 509 6733** tai
Ismo Kukkonen **040 590 3223.**
www.panoramatawer.fi

Euro JSCG Helsinki

markkinoita kuunnellen, eikä kertaakaan Sellon tiloja ole jouduttu markkinoimaan lehti-ilmoituksin. Itse asiassa kyse on ollut oikeiden valintojen tekemisestä, Sirkkanen myhäilee.

■ **Ennustajantaidot tarpeen**

Nopeasti edenneen Sellohankkeen kurssia on jouduttu tarkistamaan rakentamisen aikana useastikin.

– Suunnitelman elämiinseen ovat vaikuttaneet muun muassa alueen voimakas kasvu ja kaupan rakenteen muutokset. Se mihin nyt on tultu, olisi ollut mahdotonta tietää hanketta startattaessa viisi vuotta sitten, Sirkkanen sanoo.

– Lähtökohta on luonnollisesti ollut kaupallinen, sen sanelee jo vanha, perinteinen kauppapaikka, hän myöntää auliisti.

Nyt Sellon alla sijaitsevat pelkästään huoltoa palvelevat noin 9 000 neliön tilat ovat lähes yhtä suuret kuin Maxi-Marketin käyttämä ala aikoinaan.

– Yllättävää on ollut aivan uusien erikoiskaupan likeytyyppien osuus tarjonnastamme ja kahviloiden ja ravintoloiden määrä, joka on Sellossa suurempi kuin kauppakeskuksissa yleensä, Sirkkanen mainitsee.

Sello tarjoaa Sirkkasen mukaan yrittäjilleen ja käyttäjilleen sopivan ja houkuttelevan mixin, ostamisen helppoutta, ostovoimaisen kuluttajapohjan ja voimakkaan kasvun. Kymmenen viime vuoden aikana Leppävaara on ottanut kolmanneksen koko Espoon noin 45 000 asukkaan kasvusta. Samaa aikaan kaupungin vähittäiskaupan arvo on tuplaantunut puolesta miljardista eurosta miljardiin.

– Leppävaaran kehittämislle oli suorastaan vaati-

mus. Päätösten on silti perustuttava nykyajan realiteetteihin. Sellossa merkittävät vuokrasopimukset ovat tyypillisesti 10–15 vuoden mittaisia, julkiset tahot ovat sitoutuneet jopa 20 vuodeksi eteenpäin. Tilaratkaisuissa on erityisesti kiinnitetty huomiota muuntelun mahdollisuuteen, Sirkkanen huomauttaa.

■ **Kaupunkikeskustat kehittyvät yhteistyössä**

Nykyään Leppävaarassa asuu 60 000 ihmistä ja väestön kasvu painottuu nuoriin perheisiin. Palvelujen tulee silti olla myös vanhenevan väestön tarpeisiin sopivia ja helposti saavutettavia. Sellossa on suunnitteluvaiheessa konsultoitu vammaisjärjestöjä muun muassa tasoeroissa, kaltevuksissa, poistumisteissä ja portaissa. Liukuportaiden sijasta kauppakeskukseen teh-

tiin liikuntaesteisille sopivat liukukäytävät, jotka yhdistävät kaikki sen viisi tasoa.

– Julkiset väylät, kuten luiskat ja hissit on rakennettu alueen sisään. Sellon pysäköintitilat ja lähiliikenteen liityntäpysäköinti sijoittuvat samaan tasoon. Paikoitustilaa Sellossa on yhteensä 2 500 autolle. Kaupunkirata tuo Helsingin keskustasta Leppävaaraan 14 minuutissa. Saavutettavuus merkitsee juuri toimivia liikenneyhteyksiä ja -järjestelyitä, Sirkkanen painottaa.

Sellon kävijämäärien uskotaan nyt kohoavan 150 000:sta 250 000 kävijään viikossa. Avajaispäivien ruuhkat antavat aavistaa, että veikkaus on osuva. Potentiaalia ainakin on, sillä Kehä ykköstä ajaa Sellon kohdalla päivittäin lähes 100 000 autollista ostovoimaisia kuluttajia. ■

Kuka hoitaa omaisuuttasi?



Kiinteistöhuolto on olennainen osa kiinteistöomaisuuden arvon säilymistä. Siksi ei ole samantekevää kuka omaisuudestasi huolehtii.

Palvelu perustuu tinkimättömään ammattitaitoon, koulutukseen, välineisiin sekä asenteeseen, jolla työ tehdään.

RTK-palvelu Oy on maanlaajuinen kiinteistöhuolto- ja siivousalan yritys. Takanamme on kolmenkymmenen vuoden monipuolinen kokemus kiinteistönhoidon parissa.

www.rtkpalvelu.fi

