



14.06.2022

Asia/5

§ 362

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Oulunkylän keskustakortteleiden varaamiseksi Kulmakivi Oy:lle ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerialle

HEL 2022-006891 T 10 01 01 00

Kylänvanhimmantie 29 / Oulunkylän tori

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Otto Meri (hallintolain 28 §:n 1 momentin 1 kohta)

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katharina Mead, arkkitehti Sari Ollila ja tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Suunnitelmaluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle alueen varaamista Oulunkylän keskustan ympäristöstä Kulmakivi Oy:lle (y-tunnus 3110696-7) ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerialle (y-tunnus 0634620-5) asuin- ja liikerakennushankkeen kehittämistä ja to-



teutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavien ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue kiinteistöistä 91-28-153-2, 91-28-153-3 ja 91-28-153-4, 91-28-50-1, 91-28-50-2, 91-28-9903-18, 91-28-9903-47, 91-28-9903-82 ja osia kiinteistöstä 91-28-9901-0. Alueen pinta-ala on noin 3,9 ha².
- Kehittämisvaraus on voimassa 30.6.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Varaustunnus A1128-1394

Tiivistelmä

Oulunkylä on keskeinen ja kehittyvä asumisen ja lähipalveluiden alue pääradan ja tulevan Raide-Jokerin pikaraitiotien solmukohtassa. Oulunkylän keskustan ja aseman alueen kehittäminen on käynnistynyt ja sinne ollaan suunnittelemassa kaupunkimaisia ja laadukkaita asunto-, liike- ja palvelukortteleita kaupunginosakeskustan ytimeksi. Alueen kehittämiseksi esitetään varattavaksi aluetta Oulunkylän torin sekä nykyisen Ogelin kauppakeskuksen ympäristöstä Kulmakivi Oy:lle ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerialle. Varausaikana on tarkoitus tutkia asunto- ja liiketilahankkeiden edellytyksiä, potentiaalia ja kokonaisuutta.

Varattava alue on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluu Senaatti-kiinteistöjen omistama alue radan varressa. Selvytyksen vuoksi todetaan, että Senaatti-kiinteistöjen omistama alue on osa suunnittelualueutta mutta ei kuulu varausalueeseen. Kiinteistö 91-28-153-2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerialle 31.12.2045 saakka. Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria omistaa kiinteistöllä sijaitsevan 1980-luvun liike- ja toimistorakennuksen. Yhtiön omistamassa rakennuksessa toimii Kauppakeskus Ogeli, johon sijoittuvia tiloja hallitsevat Kauppagallerian osakkaat osakeomistuksensa perusteella. Kehittämisvarausaikana ja kumppanuuskaavoituksen myötä on tarkoitus neuvotella maanvuokrasopimus päättymään jo 2020-luvulla ja saattaa näin alue täydennysrakentamisen piiriin. Kulmakivi Oy on hankekehittäjä ja kiinteistösijoittaja, joka toimii Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerian sopimuskumppanina.

Oulunkyläntien, Mäkitorpantien ja Kylänvanhimmantien rajaamalla alueella sijaitsee Ogelin kauppakeskus, jonka kaupallisille palveluille



suunnitellaan uudet tilat katutason liiketiloihin uusien asuinrakennusten kivijalkoihin lähemmäksi Oulunkylän asemaa. Myös Oulunkylän kirjaston, työväenopiston ja nuorisotalon toiminnoille suunnitellaan uudet tilat keskeiselle paikalle aseman puoleisiin kortteleihin. Oulunkylän terveyst- ja hyvinvointikeskukselle suunnitellaan uudet tilat nykyisen paikalle kaupungin omana hankkeena.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria ja Kulmakivi Oy pyytävät 26.4.2022 päivätyllä hakemuksellaan nykyisen Ogelin kauppakeskuk- sen alueen, Tapio Rautavaaran puiston, Oulunkylän torin sekä Oulun- kylän aseman ympäristön varaamista kortteleiden kehittämiseksi 30.6.2025 saakka.

Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria on vuonna 1986 perustettu keskinäinen kiinteistöyhtiö, jolla on hallitsemastaan kiinteistöstä 91-28-153-2 maanvuokrasopimus voimassa 31.12.2045 asti. Yhtiöllä on 23 eri omistajaa, joista useimmat käyttävät osakeomistuksensa perusteel- la hallitsemaansa liiketilaa omaan liiketoimintaansa. Omistajien koko ja taustat vaihtelevat yksityishenkilöistä suuryrityksiin. Yhtiön omistama liike- ja toimistorakennus on energiataloudellisilta ja toiminnallisilta rat- kaisuiltaan tehoton ja vaatisi mittavia korjausrakentamisen investointe- ja.

Yli 90 % Kauppagallerian osakkeita koskien on solmittu Kulmakiven kanssa sopimus, jonka perusteella osakkeenomistajat ovat sitoutuneet myymään omistamansa Kauppagallerian osakkeet tarjouskilpailun kautta valittavalle tarjoajalle, kun alueen rakentamisen mahdollistava asemakaava on tullut voimaan. Tässä sopimuksessa Kulmakivi velvoit- tautuu edustamaan Kauppagalleriaa alueen kehittämistä koskevissa asiantuntijatehtävissä, sekä etsimään asemakaavan valmistuttua lou- naiskorttelille toteuttajan kilpailumenettelyllä. Kaavan voimaantulon yh- teydessä osakkaat ovat valmiit lyhentämään Kauppagallerian maan- vuokrasopimusta, jotta hankkeen toteutuminen varmistetaan.

Kulmakivi Oy on kiinteistökehittäjä ja -sijoittaja NREP:in sekä Heräämö Oy:n yhdessä perustama osakeyhtiö. Kulmakivi keskittyy aluehankkei- siin, joita se kehittää kokonaisuutena yhteistyössä viranomaisten ja osallisten kanssa kaavoituksesta ja suunnittelusta aina kiinteistöjen ra- kennuttamiseen ja vuokra-asuntojen omistamiseen asti. Yritys on eri- koistunut kaavakehityshankkeisiin, joissa se toimii maanomistajien ja vuokranhaltijoiden kumppanina. Kaupunkikehityshankkeissa osuus ko- konaiskerrosalasta tulee Kulmakiven omaa vuokra-asuntotuotantoa varten.



Varausalueen lounaisosassa sijaitsee Kauppakeskus Ogeli sekä terveyskeskus, kirjasto ja nuorisotalo. Oulunkylän kirjastolle ja nuorisopalveluille suunnitellaan hankkeen yhteydessä uudet tilat varausalueen koillisosaan. Uutta terveys- ja hyvinvointikeskusta suunnitellaan nykyisen terveysaseman paikalle. Terveysaseman rakennushanke ei tule varauksensaajan toteutettavaksi, ja kehittämisvaraushakemusalueen osittainen ulottaminen tälle kiinteistölle liittyy ensisijaisesti pysäköinnin järjestämiseen ja alueen suunnitteluun kokonaisuutena siten, etteivät uuden kokonaisuuden rajat noudata nykyisiä kiinteistörajoja.

Varausalueen koillisosassa kiinteistöillä 91-28-50-1 sijaitsee asunto-osakeyhtiö, jonka koko osakekanta on Helsingin kaupungin omistuksessa. Kiinteistöllä 91-28-50-2 sijaitsee asunto-osakeyhtiö, jonka koko osakekanta on Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman omistuksessa. Molempien asunto-osakeyhtiöiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2025, jonka jälkeen rakennukset puretaan hankkeeseen ryhtyvän toimesta. Varauksensaaja on tietoinen maanvuokrasopimusten tilanteesta ja siitä, että toimista maanvuokrasopimusten päättyessä tullaan neuvottelemaan erikseen kehittämisvarauksen aikana.

Kiinteistöillä 91-28-9903-47 ja 91-28-9901-0 sijaitsee liikenne- ja torialueita, kiinteistöllä 91-28-9903-18 sijaitsee Tapio Rautavaaran puisto ja kiinteistöllä 91-28-9903-82 toimii minigolfrata. Hankkeeseen sisältyisi kaikkien koilliskorttelin alueella sijaitsevien rakennusten purkaminen.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

Hankkeen kuvaus

Kehittämisvaraushakemuksessaan Kulmakivi Oy ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria esittävät Oulunkylän juna-aseman läheisyyteen uutta sekoittunutta kaupunkirakennetta, joihin sijoittuu asumista sekä nykyisen Ogelin kauppakeskuksen kaupallisia palveluita sekä tiloja uusille palveluille. Tavoitteena on kehittää Oulunkylän keskustasta viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen kaupunginosakeskus, jossa on helppo liikkua. Kirjastolle, työväenopistolle ja nuorisotiloille varataan uudet tilat aseman läheisten uusien asuinkortteleiden kivijaloista. Nykyisen kauppakeskuksen puolen rakennukset on tarkoitus purkaa, jolloin korttelit saadaan tulevan asemakaavan mukaisesti täydennysrakentamisen piiriin ennen nykyisen maanvuokrasopimuksen (31.12.2045) päättymistä.

Varauksensaaja on laatinut koko alueelle yhteistyössä kaupungin kanssa viitesuunnitelman, jonka suunnittelijana toimii Huttunen-Lipasti Arkkitehdit. Varausaikana Oulunkylän keskustakortteleiden sekä nykyisen kauppakeskuksen alueelle on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat sekä selvittää niiden toteutusedellytykset yhteistyössä kaupungin kans-



sa. Suunnitelmissa on tarkoitus tutkia alueen kehityspotentiaalia sekä tuottaa ehdotus täydennysrakentamisen määrästä ja sijainnista. Tavoitteena on mahdollistaa Oulunkylän kaupunkirakenteen tiivistäminen sekä muodostaa viihtyisää jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä joukkoliikenteen solmukohtassa. Tapio Rautavaaran puistoon sijoittuvalle muistomerkillä ”Kulkurin uni” etsitään uusi soveltuva sijainti varausalueelle sijoittuvasta uudesta puistosta tai aukiolta vanhan aseman läheisyydestä.

Keskustakortteleiden kehittämisen myötä aseman läheisyyteen suunnitellaan tilat Ogelin kauppakeskuksesta siirtyvälle päivittäistavarakaupalle (noin 2 000 k-m²). Myös lounaisosassa on suunnitteilla uusi, riittävän kokoinen ruokakauppa, jolloin alueelle saataisiin lisää päivittäistavara-kaupan kilpailua. Aseman puoleisten kortteleiden alle esitetään maanalaista pysäköintilaitosta, jonka yhteyteen sijoittuisi paitsi koko korttelin asukkaiden velvoiteautopaikat, myös päivittäistavara-kaupan huoltoliikenne sekä liityntäpysäköinti- ja pyöräpaikkoja.

Kehittämisvarausalueelle muodostuu hankekokonaisuus, jolla on keskinäisiä riippuvuuksia yhteisjärjestelyiden, pysäköinnin järjestämisen ja aikataulun osalta. Hankkeeseen sisältyisi Ogelin kauppakeskuksen nykyisen rakennuksen sekä kaikkien koilliskorttelin alueella sijaitsevien rakennusten purkaminen. Varauksensaaja koordinoi rakennusten purut sekä hankkeiden toteuttamisen aikataulut siten, että alueen palvelutarjontaan ei tule katkosta.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953-2011 ja niissä tontit on merkitty liike- ja toimistorakennusten, julkisten lähipalvelujen, asuin- ja liiketilojen ja yleisen pysäköinnin korttelialueeksi. Lisäksi suunnittelualueella on rata-alueita, puistoa ja katualuetta.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1:

Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaisuus ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.



Kaikissa keskustoissa: Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

Kaupunki omistaa varausalueen.

Varausehdot ja tontinluovutus

Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan että kustannusvaikutusten suhteen. Varausaikana tutkitaan alueen liikenneratkaisut ja mahdollisuus toteuttaa kannenalaiset pysäköintilaitokset koillisen keskustakorttelin sekä lounaisen korttelin alle. Uudisrakentamisessa noudatetaan Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman periaatteita. Hankkeessa tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa molemmat korttelialueet kattava geoenergiajärjestelmä, joka perustuu keskisyviin (noin 2,5 km) geoenergiakaivoihin.

Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan myymällä. Suunnittelualueella lähtökohtana on monipuolinen hallintamuotojakauma sekä monipuoliset huoneistotyytit. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen tonttivarauksessa asemakaavoituksen edetessä.

Kehittämisvarauksen saajalle sekä tämän kehittämisvarauksen aikana esittämille toteuttajakumppaneille varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa enintään noin 70 000 k-m² (ml. asuntotuotanto, liiketilat ja toimilat) uudisrakentamista varausalueen koillis- ja lounaisosiin muodostettaviin kiinteistöihin, sekä maanalainen pysäköintilaitos ja huoltoyhteys. Mikäli alueelle on mahdollista osoittaa enemmän rakennusoikeutta, päättää kaupunki sen varaamisesta erikseen. Kaupunki päättää erikseen muiden viitesuunnittelualueen tonttien varaamisesta.

Noudatetaan lisäksi liitteen 2 erityisiä varausehtoja ja soveltuvin osin yleisiä varausehtoja.

Vuorovaikutus



Suunnitteluvarausalueesta on järjestetty vuonna 2021 jo ennen suunnittelun alkamista vuorovaikutteinen kerro kantasi kartalla –kysely. Kyselyn ja järjestetyn asukasillan palautteella on ollut vaikutusta varausalueen laajuuteen, koska Mäkitorpan puistoon alun perin esitetystä rakentamisesta on luovuttu. Kehittämisvarauksen aikana varauksensaaja panostaa asukasosallisuuteen ja viestintään yhteistyössä kaupungin kanssa. Mahdollisista vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuista järjestetään vastaava vuorovaikutus. Asemakaavan muutosprosessissa tehdään normaali vuorovaikutus.

Varauksen perustelut

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Kehittämisvaraushakemuksessa esitetty asuntojen ja palveluiden täydennysrakentaminen vahvistaisi kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä raideliikenteen solmukohdassa.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki voi varata asunto- ja yritystontit suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Oulunkylän keskustan alue varataan haki-ajan aloitteesta kehittämishankkeelle, joka toisi alueen lounaisosan täydennysrakentamisen piiriin merkittävästi ennen nykyisen maanvuokrasopimuksen päättymistä, täydentäisi ja monipuolistaisi alueen palveluiden tarjontaa sekä turvaisi julkisten ja kaupallisten palveluiden katkeamattoman toiminnan rakentamisen aikana. Todennäköistä on, ettei kilpailuttamalla tai julkisella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

Kaupunki voi varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman avointa hakumenettelyä kehittämishankkeita varten sekä tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Tontti tai asuinrakennusoikeus on osa suurempaa hankekokonaisuutta eikä sitä voida tästä irrottaa ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei ole painavien maankäytöllisten tai asuntopoliittisten tavoitteiden vuoksi perusteltua.

Toimivalta



14.06.2022

Asia/5

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Suunnitelmaluonnos

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Ollila, Varkemaa
Kanslia/Suominen, Toivonen, Yrjänä
Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho