



29.08.2022

Asia/10

## § 574

### Alueen varaaminen Kulmakivi Oy:lle ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerialle asuin- ja liikerakennushankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Oulunkylä)

HEL 2022-006891 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus varasi Oulunkylän keskustan ympäristöstä alueen Kulmakivi Oy:lle (y-tunnus 3110696-7) ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerialle (y-tunnus 0634620-5) asuin- ja liikerakennushankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavasti:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue (kiinteistöt 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 ja 91-28-9903-82 sekä osia kiinteistöistä 91-28-9901-0).
- Alueen pinta-ala on noin 3,9 ha<sup>2</sup>.
- Kehittämisvaraus on voimassa 30.6.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

## Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

## Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

## Puhelin

+358 9 310 1641

## Faksi

## Y-tunnus

0201256-6

## Tilinro

FI0680001200062637

## Alv.nro

FI02012566



29.08.2022

Asia/10

Kaupunkiympäristön toimiala

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

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijoista

Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria ja Kulmakivi Oy (hakijat) pyytävät 26.4.2022 päivättyllä hakemuksella Ogelin kauppakeskuksen alueen, Tapio Rautavaaran puiston, Oulunkylän torin sekä Oulunkylän aseman ympäristön varaamista alueen kehittämiseksi 30.6.2025 saakka.

Oulunkylä on keskeinen ja kehittyvä asumisen ja lähipalveluiden alue pääradan ja tulevan Raide-Jokerin pikaraitiotien solmukohtassa. Alueelle suunnitellaan kaupunkimaisia, laadukkaita asunto-, liike- ja palvelukortteleita kaupunginosakeskustan ytimeksi. Alueen kehittämiseksi Kulmakivi Oy ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria pyytävät Oulunkylän torin sekä nykyisen Ogelin kauppakeskuksen ympäristön varauksia. Varausaikana hakijoilla on tarkoitus tutkia asunto- ja liiketilahankkeiden edellytyksiä, potentiaalia ja kokonaisuutta.

Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria on vuonna 1986 perustettu keskinäinen kiinteistöyhtiö. Kiinteistö 91-28-153-2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerialle 31.12.2045 saakka. Yhtiöllä on 23 eri omistajaa, joista useimmat käyttävät osakeomistuksensa perusteella hallitsemaansa liiketilaa omaan liiketoimintaansa. Omistajien koko ja taustat vaihtelevat yksityishenkilöistä suuryrityksiin. Yhtiön omistama, kiinteistöllä 91-28-153-2 sijaitseva 1980-luvulla valmistunut liike- ja toimistorakennus on energiataloudellisilta ja toiminnallisilta ratkaisuiltaan tehoton ja vaatisi mittavia korjausrakentamisen investointeja.

Kulmakivi Oy on sitoutunut edustamaan Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleriaa alueen kehittämistä koskevissa asiantuntijatehtävissä sekä etsimään asemakaavan valmistuttua lounaiskorttelille toteuttajan kilpailumenettelyllä. Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerian osak-



keen omistajat (yli 90% yhtiön osakkeita omistavista) ovat solmineet Kulmakivi Oy:n kanssa sopimuksen, jonka perusteella osakkeenomistajat ovat sitoutuneet myymään omistamansa Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerian osakkeet tarjouskilpailulla valittavalle tarjoajalle, kun alueen rakentamisen mahdollistava asemakaava on tullut voimaan. Lisäksi Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerian osakkaat ovat sitoutuneet sopimaan maanvuokrasopimuksen muuttamisesta asemakaavan muutoksen tultua voimaan, jotta hankkeen toteutuminen voidaan varmistaa.

Kulmakivi Oy on kiinteistökehittäjä ja -sijoittaja NREP:in sekä Heräämö Oy:n yhdessä perustama osakeyhtiö. Kulmakivi Oy keskittyy aluehankkeisiin, joita se kehittää kokonaisuutena yhteistyössä osallisten kanssa kaavoituksesta ja suunnittelusta aina kiinteistöjen rakennuttamiseen ja vuokra-asuntojen omistamiseen. Yritys on erikoistunut kaavakehityshankkeisiin, joissa se toimii maanomistajien ja maanvuokralaisten kumppanina. Kaupunkikehityshankkeissa osuus kokonaiskerrosalasta tulee Kulmakivi Oy:n omaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Varausalueen lounaisosassa sijaitsee Kauppakeskus Ogeli, 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 varausensaajan toteutettavaksi, vaan 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 asuinkerrostalo, jonka omistaa Asunto Oy Oulunkyläntori 2. Kaupunki omistaa kyseisen asunto-osakeyhtiön koko osakekannan. Kiinteistöllä 91-28-50-2 sijaitsee asuinkerrostalo, jonka omistaa Keskinäinen työeläkevaikutusyhtiö Varma. Molempien kiinteistöjen maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2025, jonka jälkeen rakennukset puretaan hakijoiden toimesta. Hakijat ovat tietoisia maanvuokrasopimuksista ja siitä, että rakennusten purkamisesta 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. Kiinteistöllä 91-28-9903-82 toimii minigolfrata. Hankkeessa puretaan kaikki koilliskorttelin alueella sijaitsevat rakennukset.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

## Hankkeen kuvaus

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



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 asema-kaavan mukaisesti täydennysrakentamisen piiriin ennen sen nykyisen maanvuokrasopimuksen (31.12.2045) päättymistä.

Hakijat ovat laatineet alueelle yhteistyössä kaupungin kanssa viite-suunnitelman, jonka suunnittelijana toimii Huttunen-Lipasti Arkkitehdit. Varausaikana Oulunkylän keskustakortteleiden sekä nykyisen kauppakeskuksen alueelle on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat sekä selvittää niiden toteutusedellytykset yhteistyössä kaupungin kanssa. 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 muistomerkille ”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-m<sup>2</sup>). Myös lounaisosassa on suunnitteilla uusi ruoka-kauppa. Aseman puoleisten kortteleiden alle esitetään maanalaista pysäköintilaitosta, jonka yhteyteen sijoittuisi paitsi koko korttelin asukkaiden velvoiteautopaikat, myös päivittäistavarakaupan huoltoliikenne sekä liityntäpysäköinti- ja pyöräpaikkoja.

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

## Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953–2011. Niissä tontit on merkitty liike- ja toimistorakennusten, julkisten lähipalvelujen, asuin- ja liiketilojen ja yleisen pysäköinnin korttelialueeksi. Lisäksi



suunnittelualueella on rata-alueita, puistoa ja katualuetta. Kaupunki omistaa varausalueen. Suunnittelualueeseen kuuluu Senaatti-kiinteistöjen omistama alue radan varressa. Senaatti-kiinteistöjen omistama alue on osa suunnittelualueita. Se ei kuulu varausalueeseen.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1. Kaavamääräyksen mukaan alue on 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 ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää 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.

Lisäksi kaavamääräysten mukaan kaikissa keskustoissa 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.

## Varausehdot ja tontinluovutus

Hankkeessa arvioidaan eri vaihtoehtoja sekä kaupunkikuvan että kustannusvaikutusten suhteen. Varausaikana tutkitaan alueen liikennerekon ja mahdollisuus toteuttaa kannenalaiset pysäköintilaitokset koillisen keskustakorttelin sekä lounaisen korttelin alle. Uudisrakentamisessa noudatetaan kaupunkistrategian 2021–2025 mukaisia hiilineutraalisuustavoitettava vuodelle 2030. Hankkeessa tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa molemmat korttelialueet kattava geoenergiajärjestelmä.

Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan myymällä. Suunnittelualueella lähtökohtana on monipuolinen hallintamuotojakauma sekä monipuoliset huoneistotyypit. Luovu-



tusmuodosta ja -ehdoista päätetään myöhemmin erikseen tonttivarauksen yhteydessä asemakaavoituksen edetessä.

Kehittämistarauksen saajalle sekä tämän kehittämistarauksen aikana esittämille toteuttajakumppaneille varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa enintään noin 70 000 k-m<sup>2</sup> (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 viitesuunnittelun alueen tonttien varaamisesta.

Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja ja soveltuvin osin yleisiä varausehtoja.

#### Vuorovaikutus

Varausalueesta on järjestetty vuonna 2021 jo ennen suunnittelun alkamista vuorovaikutteinen kysely Kerrokantasi - verkkopalvelussa. Kyselyn ja järjestetyn asukasillan perusteella saadulla palautteella on ollut vaikutusta varausalueen laajuuteen. Muun muassa Mäkitorpan puistoon alun perin esitetystä rakentamisesta on luovuttu saadun palautteen perusteella. Kehittämistarauksen aikana hakijat tulevat kiinnittämään huomiota asukasosallisuuteen sekä viestintään yhteistyössä kaupungin kanssa. Mahdollisista vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuista järjestetään vastaava vuorovaikutus. Asemakaavan muutosprosessissa tehdään asemakaavoituksen edellyttämät osallistuminen ja vuorovaikutus.

#### Varauksen perustelut

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun sekä kaupunginkanslian aluerakentamisen - yksikön kanssa. Varauksen mukainen asuntojen ja palveluiden täydennysrakentaminen vahvistaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä raideliikenteen solmukohtassa.

Kaupunginhallitus on 1.4.2019, 220 § hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki voi varata asuntoja yritystontteja suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin perustein. Soveltamisohjeen (kohta 2.5.) mukaan tontteja voidaan varata ilman avointa hakumenettelyä tai kilpailua, silloin kun 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. Oulunkylän kes-



kustan alue varataan hakijan 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 saatavuuden rakentamisen aikana.

Lisäksi soveltamisohjeiden mukaan kaupunki voi varata asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon, silloin kun tontti tai asuinrakennusoikeus on osa suurempaa hankekokonaisuutta eikä sitä voida tästä irrottaa ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia tai vastaavia vaikeuksia taikka irrottaminen ei ole painavien maankäyttöisten tai asuntopoliittisten tavoitteiden vuoksi perusteltua.

#### Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnassa

Kaupunkiympäristölautakunta on 21.6.2022 § 392 esittänyt alueen varaamista hakijoille. Esittelijä on muuttanut esitystä siten, että liitteenä 2 oleviin varausehtoihin on lisätty alla oleva uusi kohta 4.

#### 4. Hiilineutraali Helsinki 2030 ja ilmastoviisas suunnittelu

1. Varausalueiden suunnittelussa edellytetään kaupungin kehittämän HAVA-työkalun (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyiden arviointimenetelmä) käyttöä.
2. Alueilla tulee tutkia mahdollisuuksia paikallisille energiaratkaisuille ja kiinteistörajat ylittävälle energiayhteisölle.
3. Purettavien rakennusten ja rakenteiden osalta tulee tutkia yhteistyössä kaupungin kanssa mahdollisuuksia paikalliseen purkumateriaalien käsittelyyn ja/tai hyödyntämiseen.
4. Hankkeen toteutuksessa tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita ja edistää kunnianhimoisesti niiden toteutumista.
5. Kiertotalouden osalta painotetaan ratkaisuja, jotka vähentävät päästöjä jo rakentamisvaiheessa.
6. Ilmastoviisaiden, vähähiilisten ja kiertotalouteen liittyvien ratkaisuiden tulee olla teknologioiltaan ajanmukaisia rakennusten toteutusvaiheessa.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Lisäksi lautakunta hyväksyi yksimielisesti vastaehdotuksen, jonka mukaan varausehtoihin lisätään seuraavaa: "Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkuyhteyksien ja -alueiden parantamiseen ja estevaikutusten vähentämiseen. Oulunkylän aseman pohjoinen alkukulkua tulee säilyttää pyörällä läpiajettavana ja esteettömänä, tarvittaes-



29.08.2022

Asia/10

sa jatkamalla alikulkua Oulunkyläntorin suuntaan." Tätä koskeva lisäys on tehty liitteen 2 mukaisiin erityisiin varausehtoihin.

## Toimivalta

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

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

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

## Oheismateriaali

- 1 Hakemus 25.4.2022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaajat

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566





29.08.2022

Asia/10

Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 22.08.2022 § 558

HEL 2022-006891 T 10 01 01 00

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

### Käsittely

22.08.2022 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Marcus Rantalan ehdotuksesta.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 21.06.2022 § 392

HEL 2022-006891 T 10 01 01 00

Kylänvanhimmantie 29 / Oulunkylän tori

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 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 toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvara) seuraavin 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 kiinteistöistä 91-28-9901-0. Alueen pinta-ala on noin 3,9 ha<sup>2</sup>.



- Kehittämisvaraus on voimassa 30.6.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Varaustunnus A1128-1394

### Käsittely

21.06.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

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.

Esittelijä muutti esityksen perusteluja siten, että HNH ehtojen terävöittämisestä ja HNH-kirjauksen korjaamiseksi (2035/2030) muutetaan esittelijän perusteluiden kohdan 'Varausehdot ja tontinluovutus' ensimmäistä kappaletta kuulumaan seuraavasti:

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 2030 -ohjelman periaatteita. Hankkeessa tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa molemmat korttelialueet kattava geoenergiajärjestelmä, joka perustuu keskisyviin (noin 2,5 km) geoenergiakaivoihin.

Lisäksi lisätään esityksen liitteeseen 2 kohta 4, joka kuuluu seuraavasti:

#### 4. Hiilineutraali Helsinki 2030 ja ilmastoviisas suunnittelu

- a) Varausalueiden suunnittelussa edellytetään kaupungin kehittämän HAVA-työkalun (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä) käyttöä.
- b) Alueilla tulee tutkia mahdollisuuksia paikallisille energiaratkaisuille ja kiinteistörajat ylittävälle energiayhteisölle.
- c) Purettavien rakennusten ja rakenteiden osalta tulee tutkia yhteistyössä kaupungin kanssa mahdollisuuksia paikalliseen purkumateriaalien käsittelyyn ja/tai hyödyntämiseen.
- d) Hankkeen toteutuksessa tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita ja edistää kunnianhimoisesti niiden toteutumista.
- e) Kiertotalouden osalta painotetaan ratkaisuja, jotka vähentävät päästöjä jo rakentamisvaiheessa.



29.08.2022

f) Ilmastoviisaiden, vähähiilisten ja kiertotalouteen liittyvien ratkaisuiden tulee olla teknologioiltaan ajanmukaisia rakennusten toteutusvaiheessa.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Otso Kivekäs: Lisätään liitteen 2 varausehtoihin:

- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkuyhteyksien ja -alueiden parantamiseen ja estevaikutusten vähentämiseen.
- Oulunkylän aseman pohjoinen alikulku tulee säilyttää pyörällä läpiajettavana ja esteettömänä, tarvittaessa jatkamalla alikulkua Oulunkyläntorin suuntaan.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

14.06.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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