



11.01.2021

Asia/33

§ 35

Alueen varaaminen Alppilan pohjoisosasta NCC:lle toimitila- ja asuntohankkeen suunnittelua varten (Savonkadun alue)

HEL 2020-009944 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Alppilan pohjoisosan Savonkadun alueen NCC Property Development Oy:lle (y-tunnus 1765519-3) toimitila- ja asuntoalueen suunnittelua varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen.
- Alueen pinta-ala on noin 7 hehtaaria.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 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 Kartta varausalueesta
- 2 Alppilan_pohjoisosa_varausehdot_200903

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Savonkadun alue



Savonkadun alue sijaitsee Alppilan pohjoisosassa muutaman sadan metrin päässä Pasilan asemalta. Varsinaista varattavaa viitesuunnittelualuetta rajaa lännessä ratapiha, etelässä Viipurinkatu ja Karjalankatu, idässä Porvoonkatu ja Saimaankatu sekä pohjoisessa Aleksis Kiven katu. Alueen laajuus on noin seitsemän hehtaaria. Aluetta hallitsevat avokallioiset rakentamattomat alueet isoine korkeuseroineen. Alueella sijaitsee kaksi rakennusta, oppilaitosrakennus ja suojeltu koulurakennus radan varressa. Kaupunki omistaa varausalueen maa-alueet ja rakennukset.

Alueen eteläosassa sijaitseva teollisuuden tuotanto- ja toimistorakennus Alppitalo sijaitsee yksityisen omistamalla tontilla. Yhteen sovitettava viitesuunnittelualue ulottuu Alppitalon tontin lisäksi Senaatti-kiinteistöjen omistamalle alueelle Pasilan aseman eteläpuolella sekä Ratapihantien ja radan välissä. Yhteen sovitettava viitesuunnittelualue näkyy tarkemmin liitteenä 1 olevalta kartalta.

Yleiskaavassa 2016 alue on kantakaupunkialuetta (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena alueena. Alueelle on tarkoitus tehdä asemakaavamuutos, mikäli suunnittelu etenee varausehtojen mukaisesti.

Hakemus ja hankkeen kuvaus

NCC Property Development Oy (NCC) pyytää 15.6.2020 päivätyllä hakemuksella kehittämisvarausta Savonkadun ympäristön kehittämiseksi.

Savonkadun liikenteellinen merkitys on muuttunut Keski-Pasilan katu- ja järjestelyiden vuoksi. Liikenne tulee vähenemään ja nelikaistainen, osittain kallioleikkauksessa oleva läpiajoväylä on tarkoitus muuttaa kaapeammaksi kaduksi. Tavoitteena on rakentaa Savonkadusta aktiivinen ja viihtyisä keskustamainen katutila, johon toimistotalojen aulatilat, liikkeet ja palvelutilat avautuvat. Savonkadun molemmille puolille ehdotetaan toimitilarakentamista.

Alueelle tutkitaan myös asuinrakentamista. Asuinrakennusten massoitelu ja arkkitehtuuri liittyvät viereiseen Alppilan rakennuskantaan. Asuinkortteleiden ja toimitilakortteleiden väliin on tarkoitus jäädä vihervyöhyke ja -yhteys, jossa säilytetään keskeisimmät avokalliot. Viheralue kalliioinen on tarkoitus liittää asuintalojen pihoihin. Alueen läpi tulisi kulkemaan polkupyöräreitti vihervyöhykkeellä, joka yhdistäisi Pohjoisbaanan Vallilan baanaan. Kehittämisessä tutkitaan myös varausalueen ulkopuolelle, radan ylittävälle polkupyörä- ja jalankulkusillalle sijaintia, joka olisi suora jatke Savonkadun ylittävälle sillalle. Sillalta olisi yhteys myös veturitalleille.



Pysäköinti olisi tarkoitus toteuttaa keskitettynä Savonkadun itäpuolen toimistorakennusten alle. Pysäköinti palvelisi kaikkia alueen uusien rakennuksien käyttäjien pysäköintitarpeita. Pysäköintijärjestelyssä tutkitaan lisäksi yhteiskäyttöautoilun ja sähköautoilun tarpeet. Savonkadun varren rakennuksien huolto toteutettaisiin maanalaiseksi keskitetyksi huolloksi. Elinkaaren aikana pysäköintitarpeen pienennys otetaan tilojen muuntojoustavuutena huomioon, esimerkiksi muuntautuen harraste- ja liikuntatiloiksi.

Korkean alueellisen energiatehokkuuden saavuttamiseksi keskitytään paikallisten resurssien, kuten geoenergian, aurinkosähkön ja -lämmön hyödyntämiseen.

Alueen arkkitehtuurilla haetaan kestävää ja korkealaatuista arkkitehtuuria. Kehityssuunnittelussa arkkitehtina toimii JKMM Arkkitehdit.

Kehittämissuunnittelun ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää keskeisellä paikalla sijaitseva alue kantakaupunkimaiseksi, aktiiviseksi ja monipuoliseksi kokonaisuudeksi uusine työpaikkoineen, asuin- toineen ja palveluineen huomioiden korkeatasoinen arkkitehtuuri sekä Hiilineutraali Helsinki 2035-ohjelman tavoitteet.

Varattavalle alueelle tutkitaan toimisto-, hotelli-, liiketila-, pysäköinti-, hybridi-, opetustila- ja asuinrakennuksien sijoittumista alustavasti yhteensä noin 160 000 k-m²:n verran, josta osa olisi asumista. Kaupungin maa-alueet ja yhteen sovitettavat kumppanuusalueet mukaan huomioiden alueen potentiaali on alustavasti arvioiden yhteensä noin 250 000–300 000 k-m². Alueen rakentamisella tuetaan monimuotoisesti Pasilan aseman vaikutusalueen modernien toimistotyöpaikkojen ja asumisen kysynnän täyttämistä.

Hakemus ja esitys ovat oheismateriaalissa.

Varausehdot ja tontinluovutus

Alueen kehittämistä tehdään yhteistyössä kaupungin kanssa. Keskeisimpinä varausehtoja ja suunnitteluperiaatteita ovat:

- Alue suunnitellaan kaupunkimaisena kantakaupungin laajenemisa- lueena.
- Uudisrakentaminen on pääosin toimistotilaa.
- Viheryhteyksien säilyminen.
- Varauksensaajan tulee tehdä vähintään kolme erilaista viitesuunni- telmaa.
- Riittävät selvitykset ja laaja vuorovaikutus.
- Yhteistyö lähialueiden muiden maanomistajien kanssa.
- Liikenneyhteyksien tutkiminen.



- Keskitetyn maanlaisen pysäköinnin suunnittelu.
- Kaupunki laatii palveluverkkoselvityksen Alppilan ja Pasilan kouluista.
- Hiilineutraalius: esimerkiksi paikallinen energiatuotanto ja jakamistalous.
- NCC:lle varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa noin 45 000 k-m² toimitilarakentamista, josta päätetään erikseen tonttivarauksessa.

Varausehdot ovat liitteessä 2. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat toimitilatontit tullaan luovuttamaan kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien linjausten mukaisesti. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään myöhemmin erikseen.

Vuorovaikutus

Kehittämisvarausaikana järjestetään vuorovaikutusta eri suunnitelma- vaihtoehtoista. Mikäli suunnitelmat johtavat asemakaavan muutosprosessiin, tehdään siinä yhteydessä vielä erikseen asemakaavan muutosprosessin mukaiset vuorovaikutukset.

Vaihtoehtoinen suunnitelma

Myös toinen hakija oli kiinnostunut alueesta. Näiden kahden hakijan välillä järjestettiin kilpailutus, jonka tavoitteena oli löytää alueelle soveltuva toiminnallinen konsepti ja kehityskelpoinen suunnitteluratkaisu sekä arvioida yhteistyömahdollisuuksia alueen tulevassa suunnittelussa. Tästä syystä molemmilta toimijoista pyydettiin alustavat suunnitelmat, kehittämiskonsepti ja luonnos varaushakemuksesta.

Vaihtoehtoinen suunnitelma sekä ehdotuksia koskeva arviointimuistio ovat oheismateriaalissa.

Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelun arvion mukaan NCC:n kokonaisvaltaista ehdotusta on pidettävä alueelle suunniteltu tuleva kehitys huomioiden erittäin lupaavana. Suunnitelma on sovitettu alueelle onnistuneesti huomioiden sekä kantakaupungin luonne että Pasilan tuleva rakentaminen, samalla luoden alueelle oman identiteettinsä. Alueen vahvuudet ja mahdollisuudet on tunnistettu ansiokkaasti ja hyödynnetty ideasuunnitelman arkkitehtuurissa ja toiminnallisuudessa hyvin. Näin ollen kehittämisvaraus ehdotetaan tehtäväksi NCC:n hakemukseen perustuen.

Varauksen perustelut

Kehittämisvaraushakemuksessa esitetty toimitilojen ja asuntojen täydennysrakentaminen vahvistaa kaupungin strategisten tavoitteiden



mukaista kehitystä. Elinkeinopolitiikan tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku. Kaupungin omistamat toimitilatontit Pasilassa ovat vähissä. Savonkadun kehittäminen on merkittävä laajentumissuunta Pasilan toimitilarakentamisessa.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki voi varata asunto- ja yrittäjäntontit suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Savonkadun alue varataan hakijan aloitteesta kehittämishankkeelle, jolla on merkittävää uutuusarvoa. On todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai julkisella haulalla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnassa

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.9.2020 § 559 esittänyt alueelle kehittämistävarausta NCC:lle. Lautakunta on kokouksessaan hyväksynyt yksimielisesti vastaehdotuksen, jonka mukaan lautakunta toteaa, että varausehtojen kohdassa 3 c) tulee huomioida seuraavat linjaukset:

- Kallioalueita säilytetään mahdollisimman laajoina painottaen sitä, miten asukkaat käyttävät suunnittelun alueen kallioita ja puistoja.
- Käyttäjien kokemuksia käytetään suunnittelun pohjana samoin kuin muuta käyttäjädataa – esimerkiksi matkapuhelidataa.
- Rakentamisessa tavoitellaan sitä, että rakennukset ovat kiinni kadun varressa, mikä osaltaan auttaa priorisoimaan jo rakennettua tilaa rakentamisen alueena.
- Vuorovaikutus alueen asukkaiden kanssa tulee olla elimellinen osa suunnittelua ja suunnittelussa tulee huomioida ympäröivän alueen arkkitehtoninen luonne ja se, että uusi kerros toimii hyvin suhteessa vanhaan.

Lautakunnan hyväksymä vastaehdotus pitää sisällään linjauksia, jotka koskevat hanketta kokonaisvaltaisesti, eikä vastaehdotus sellaisenaan sovellu varausehdoksi. Lautakunnan vastaehdotusta on pidettävä hankkeen jatkosuunnitteluohjeena, joka on huomioitava, kun alueen kehittämistä tehdään yhteistyössä kaupungin ja varaussensaajan kanssa.

Toimivalta

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

Esittelijä



11.01.2021

Asia/33

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Alppilan_pohjoisosa_varausehdot_200903

Oheismateriaali

- 1 Hakemus 15.6.2020
- 2 Hakemus 15.6.2020, liite, UNIO52 esite
- 3 Savonkadun_kehittamisvaraus_Arviointi
- 4 Suunnitteluvaraushakemus-Savonkatu-Skanska
- 5 Esitys-Savonkatu-Skanska

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 14.12.2020 § 875

HEL 2020-009944 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle 11.1.2021 kokoukseen.

Käsittely

14.12.2020 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anna Vuorjoen ehdotuksesta 11.1.2021 kokoukseen.



11.01.2021

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 559

HEL 2020-009944 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Alppilan pohjoisosan Savonkadun alueen varaamista NCC Property Development Oy:lle (y-tunnus 1765519-3) toimitila- ja asuntoalueen suunnittelua varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 7 hehtaaria.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(varaustunnus L1112-3)

Lautakunta toteaa, että kohdan varausehtojen kohdan 3 c tulee huomioida seuraavat linjaukset: kallioalueita säilytetään mahdollisimman laajoina painottaen sitä, miten asukkaat käyttävät suunnittelualan kallioita ja puistoja. Käyttäjien kokemuksia käytetään suunnittelun pohjana samoin kuin muuta käyttäjädataa – esimerkiksi matkapuhelindataa. Rakentamisessa tavoitellaan sitä, että rakennukset ovat kiinni kadun varressa mikä osaltaan auttaa priorisoimaan jo rakennettua tilaa rakentamisen alueena. Vuorovaikutus alueen asukkaiden kanssa tulee olla elimellinen osa suunnittelua ja suunnittelussa tulee huomioida ympäröivän alueen arkkitehtoninen luonne ja se, että uusi kerros toimii hyvin suhteessa vanhaan.

Käsittely

29.09.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta toteaa, että kohdan varausehtojen kohdan 3 c tulee huomioida seuraavat linjaukset: kallioalueita säilytetään mahdollisimman laajoina painottaen sitä, miten asukkaat käyttävät suunnittelualan kallioita ja puistoja. Käyttäjien kokemuksia käytetään suunnittelun pohjana samoin kuin muuta käyttäjädataa – esimerkiksi matkapuhelindataa. Rakentamisessa tavoitellaan sitä, että rakennukset ovat kiinni kadun varressa mikä osaltaan auttaa priorisoimaan jo rakennettua tilaa rakentamisen alueena. Vuorovaikutus alueen asukkaiden kanssa tulee olla elimellinen osa suunnittelua ja suunnittelussa tulee huomioida ympäröivän alueen arkkitehtoninen luonne ja se, että uusi kerros toimii hyvin suhteessa vanhaan.



11.01.2021

nittelun pohjana samoin kuin muuta käyttäjädataa – esimerkiksi matka-puhelindataa. Rakentamisessa tavoitellaan sitä, että rakennukset ovat kiinni kadun varressa mikä osaltaan auttaa priorisoimaan jo rakennettua tilaa rakentamisen alueena. Vuorovaikutus alueen asukkaiden kanssa tulee olla elimellinen osa suunnittelua ja suunnittelussa tulee huomioida ympäröivän alueen arkkitehtoninen luonne ja se, että uusi kerros toimii hyvin suhteessa vanhaan.

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinemäen vastaehdotuksen.

22.09.2020 Pöydälle

15.09.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, kiinteistökehitys, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi