



22.09.2020

Asia/5

## § 536

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Alppilan pohjoisosan Savonkadun alueen varaamiseksi NCC:lle

HEL 2020-009944 T 10 01 01 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Alppilan\_pohjoisosa\_varausehdot\_200903

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää 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)



## Tiivistelmä

Alppilan pohjoisosasta Savonkadun alueelta esitetään varattavaksi alue maankäytön kehittämishanketta varten.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

NCC pyytää 15.6.2020 päivätyllä hakemuksellaan kehittämisvarausta Savonkadun ympäristön kehittämiseksi. Hakemus on oheismateriaalissa.

### Tietoa alueesta

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

Alueen eteläosassa sijaitseva teollisuuden tuotanto- ja toimistorakennus Alppitalo on yksityisellä tontilla. Yhteen sovitettava viitesuunnittelualue ulottuu Alppitalon tontin lisäksi Senaatti-kiinteistöjen omistamalle alueelle Pasilan aseman eteläpuolella sekä Ratapihantien ja radan välissä.

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

### Hankkeen kuvaus

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

Alueelle tutkitaan myös asuinrakentamista. Asuinrakennusten massoit-telu ja arkkitehtuuri liittyvät viereiseen Alppilan rakennuskantaan. Asuinkortteleiden ja toimitilakortteleiden väliin jää vihervyöhyke ja -



yhteys, jossa säilytetään keskeisimmät avokalliot. Viheralue kallioineen liittyy asuintalojen pihoihin. Alueen läpi kulkeva polku- pyöräreitti kulkee vihervyöhykkeellä ja se yhdistää Pohjoisbaanan Vallilan baanaan. Kehittämisessä tutkitaan myös sijaintia, varausalueen ulkopuolelle, radan ylittävälle polkupyörä- ja jalankulkusillalle, joka olisi suora jatke Savonkadun ylittävälle sillalle. Sillalta olisi yhteys myös veturitalleille.

Pysäköinti on tarkoitus toteuttaa keskitettynä Savonkadun itäpuolen toimistorakennusten alle. Pysäköinti palvelisi kaikkia alueen uusien rakennuksien käyttäjien pysäköintitarpeita. Pysäköintijärjestelyihin tutkitaan yhteiskäyttöautoilun ja sähköautoilun tarpeet. Savonkadun varren rakennuksien huolto toteutettaisiin maanlaiseksi 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.

Arkkitehtuurilla haetaan kestävää ja korkealaatuista arkkitehtuuria. Kehityssuunnittelussa arkkitehtina toimii JKMM Arkkitehdit.

Kehittämissuunnittelun ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää keskeisellä sijainnilla oleva alue kantakaupunkimaiseksi, aktiiviseksi ja monipuoliseksi kokonaisuudeksi uusine työpaikkoineen, asuinalueineen ja palveluineen huomioiden korkeatasoinen arkkitehtuuri ja Hiili-neutraali Helsinki 2035-ohjelman tavoitteita.

Varattavalle alueelle tutkitaan toimisto-, hotelli-, liike- tila-, pysäköinti-, hybridi-, opetustila- ja asuinrakennuksien sijoittumista alustavasti yhteensä noin 160 000 k-m<sup>2</sup>:n verran, josta osa olisi asumista. Kaupungin maa-alueet ja yhteen sovitettavat kumppanuusalueet mukaan huomioiden alueen potentiaali on alustavasti arvioiden olla yhteensä noin 250 000 – 300 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakentamisella tuetaan monimuotoisesti Pasilan aseman vaikutusalueen modernien toimistotyöpaikkojen ja asumisen kysynnän täyttämistä. NCC on alustavasti kiinnostunut sijoittamaan myös oman pääkonttorinsa alueelle.

#### Varausehdot ja tontinluovutus

Alueen kehittämistä tehdään yhteistyössä kaupungin kanssa. Keskeisimpinä varausehtoina ovat:

- Alue suunnitellaan kaupunkimaisena kantakaupungin laajenemisa-alueena
- Uudisrakentaminen pääosin toimistotilaa



- Viheryhteyksien säilyminen
- Vähintään kolme erilaista viitesuunnitelmaa
- 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-m<sup>2</sup> toimitilarakentamista, josta päätetään erikseen tonttivarauksessa.

Varausehdot ovat liitteessä 2. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat toimitilatontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla osto-  
optioin. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen tonttivarauksissa.

#### Vuorovaikutus

Kehittämisvarausaikana järjestetään eri suunnitelmavaihtoehtoista vuorovaikutusta. Jos suunnitelmat johtavat asemakaavan muutosprosessiin, tehdään siinä vielä normaali vuorovaikutus.

#### Vaihtoehtoinen suunnitelma

Myös toinen rakennusliike 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. Alustavat suunnitelmat, kehittämiskonsepti ja luonnos varaushakemuksesta pyydettiin kahdelta alueen alustavissa kehittämiskeskusteluissa mukana olleelta toimijalta.

Asemakaavapalvelun arvion mukaan NCC:n kokonaisvaltaista ehdotusta ja otetta pidetään erittäin lupaavana ja kehittämisvaraus ehdotetaan tehtäväksi tähän varaushakemukseen perustuen.

#### Varauksen perustelut

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Kehittämisvaraushakemuksessa esitetty toimitilojen ja asuntojen täydennysrakentaminen vahvistaisi kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä. Elinkeinopolitiikan tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku. Kaupungin omis-



22.09.2020

Asia/5

tamat toimitilatontit Pasilassa ovat vähissä, joten Savonkadun kehittäminen on merkittävä laajentumissuunta Pasilan toimitilarakentamisessa.

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. Savonkadun alue varataan hakijan aloitteesta kehittämishankkeelle, jolla on merkittävää uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai julkisella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Alppilan\_pohjoisosa\_varausehdot\_200903

#### Oheismateriaali

- 1 NCC Savonkadun alueen varaushakemus 2020.06.15

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

#### Otteen liitteet

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



22.09.2020

Asia/5

---

Liite 1  
Liite 2

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia / Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.09.2020 § 517