



§ 559

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Alppilan pohjoisosan Savonkadun alueen varaamiseksi NCC:lle

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 suunnittelun alueen 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

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta toteaa, että kohdan varausehtojen kohdan 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 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



29.09.2020

Asia/3

mioida ympäröivän alueen arkkitehtoninen luonne ja se, että uusi kerros toimii hyvin suhteessa vanhaan.

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinemäen vastaehdotuksen.

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

Otteet

Ote

Hakija

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

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 oheismateriaalisena.

Tietoa alueesta

Savonkadun alue sijaitsee Alppilan pohjoisosassa vain muutaman sadan metrin päässä Pasilan asemalta. Varsinaista viitesuunnittelualuetta 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 au-



latilat, 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 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 liikunta-tiloiksi.

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-m²: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-m². 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

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



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-m² toimitilarakentamista, josta päätetään erikseen tonttivarauksessa.

Varausehdot ovat liitteessä 2. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat toimitilatontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla ostoptioin. 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. Kehittämiskaavakemuksessa esitetty toimitilojen ja asuntojen täydennysrakentaminen vahvistaisi kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä. Elinkeinpolitiikan tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku. Kaupungin omistamat 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

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu



29.09.2020

Asia/3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia / Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.09.2020 § 536

Kaupunkiympäristölautakunta 15.09.2020 § 517