



24.01.2023

Asia/12

§ 31

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle varauksen jatkamista Alppilan pohjoisosassa Savonkadun ympäristössä toimitila- ja asuntoalueen jatkosuunnittelua varten (Alppila)

HEL 2020-009944 T 10 01 01 00

Esitys

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

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2024 saakka
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.
(varaustunnus L1112-3)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Paula Leiwo, arkkitehti, puhelin: 09 310 23637
paula.leiwo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Savonkadun-ympäristö-varausehdot-2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

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



24.01.2023

Asia/12

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

NCC Property Development Oy on pyytänyt jatkamaan 31.12.2022 päättynyttä varausta Savonkadun ympäristön hybridihankkeen jatko-suunnittelua varten 31.12.2024 asti, sillä alueen asemakaavamuuto-sehdotus ei ole vielä valmistunut. Rakentaminen on suunniteltu aloitet-tavaksi syksyllä 2025.

Aiempi kehittämisvaraus

Kaupunginhallitus päätti 11.1.2021 varata Alppilan pohjoisosan Savon-kadun noin 7 ha alueen NCC Property Development Oy:lle toimitila- ja asuntoalueen suunnittelua varten (kehittämisvaraus).

Varauspäätös ehtoineen on päättynyt 31.12.2022.

Asemakaavoitus

Kaavaratkaisun tavoitteena on Keski-Pasilan kehittämistä tukien kau-punkimaisen tiivis, toimitilavaltaisen alue Savonkadun molemmin puolin sekä Alppilan asuinalueen täydentäminen suunnittelualueella. Savon-katua kehitetään viihtyisäksi katutilaksi nykyistä nelikaistaista läpiajo-väylää kaventamalla ja jalankulun sekä pyöräilyn poikittaisyhteyksiä li-säämällä. Alueen keskellä kulkeva merkittävä viheryhteys sekä maise-man ja kaupunkikuvan kannalta keskeiset avokalliot ja lakialueet säily-tetään.

Varauksen jatkaminen

Varauksen jatkaminen on perusteltua, sillä NCC Property Development Oy (jatkossa varauksensaaja) on tutkinut ja suunnitellut hanketta sekä edistänyt osaltaan varausalueen asemakaavoitusta varausehtojen mu-kaisesti yhteistyössä kaupungin ja viereisten kiinteistöjen kanssa.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Varauk-sensaaja hakee jatkoa varaukselle, sillä alueen asemakaavamuuto-sehdotuksen laadinta on vielä kesken.

Varausalue on yleiskaavassa osoitettu kantakaupungiksi (C2). Toteu-tuessaan hanke vahvistaa Savonkadun ympäristön vetovoimaa sekä tukee Pasilan aseman vaikutusalueen modernien toimistotyöpaikkojen



ja asumisen kysynnän täyttämistä. Suunnittelun tavoitteena on kehittää Savonkadun alue kantakaupunkimaiseksi, aktiiviseksi ja monipuoliseksi kokonaisuudeksi uusine työpaikkoineen, asuntoineen ja palveluineen huomioiden korkeatasoinen arkkitehtuuri ja Hiilineutraali Helsinki 2030 -ohjelman tavoitteet.

Vuorovaikutus

Kehittämisvarauksen yhtenä varausehtona on ollut laaja vuorovaikutus. Ennen kaavoituksen käynnistymistä NCC yhdessä kaupungin kanssa keräsi suunnittelun tueksi lähtötietoa alueesta ja sen käytöstä muun muassa tutkimuksen, kyselyjen, haastatteluiden ja asukastilaisuuden muodossa. Suosituista kulkureiteistä ja ajanviettopaikoista kerättiin matkapuhelindatan avulla tietoa kevään ja syksyn 2021 välisenä aikana.

Kaavoituksen käynnistyessä kesällä 2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelman myötä kaupunkilaisilla oli mahdollisuus antaa kolmesta viitesuunnitelmasta palautetta kaupungin Kerro kantasi -palvelussa, johon kommentteja saatiin lähes 600 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin myös kaikille avoin maastokävely suunnittelualueella. Kaupunkilaisten kannanotoista tehty yhteenveto on osana kaupunkiympäristölautakunnalle esiteltävää vuorovaikutusraporttia.

Kaupungin laatima kaavaehdotus on tarkoitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi keväällä 2023. Kaavaehdotuksessa on huomioitu laaditut selvitykset, saatu palaute sekä kehittämisvarauksen ehdot.

Varausehdot ja tontinluovutus

Erityiset ja yleiset varausehdot ovat liitteessä 2. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat toimitilatontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla osto-optioin. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään erikseen tonttivarauksissa. Varausehtojen mukaan NCC:lle tullaan luovuttamaan toimitilarakennusoikeutta noin 45 000 k-m². Asuntotontteja tullaan tarjoamaan ATT:lle.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



24.01.2023

Lisätiedot

Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Paula Leiwo, arkkitehti, puhelin: 09 310 23637
paula.leiwo(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta varausalueesta
2 Savonkadun-ymparisto-varausehdot-2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Tiedoksi

Kanslia

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 11.01.2021 § 35
Kaupunginhallitus 14.12.2020 § 875
Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 559
Kaupunkiympäristölautakunta 22.09.2020 § 536
Kaupunkiympäristölautakunta 15.09.2020 § 517