



## § 477

### Alppilan pohjoisosa, Savonkadun ympäristö, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12829) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-008027 T 10 03 03

Hankennumero 1661\_4

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Paula Leiwo, tiimipäällikkö Sinikka Lahti, johtava liikenneinsinööri Taneli Nissinen, maisema-arkkitehti Kaisa Solin, projektipäällikkö Valtteri Lankiniemi ja tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mika Raatikaisen ehdotuksesta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Paula Leiwo, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 23637  
paula.leiwo(a)hel.fi

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 76765

taneli.nissinen(a)hel.fi

Kaisa Solin, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 34757

kaisa.solin(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 22467

valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö, yleiskaavoitus, puhelin: 09 310 37483

heikki.salmikivi(a)hel.fi

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 36441

ilkka.aaltonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



3	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 kartta, päivätty 19.9.2023
4	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 selostus, päivätty 19.9.2023
5	Havainnekuva, 19.9.2023
6	Viitesuunnitelma
7	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7485 / 19.9.2023)
8	Tilastotiedot
9	Vuorovaikutusraportti 19.9.2023 liitteineen
10	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 19.9.2023 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12829 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 12. kaupunginosan (Alppiharju, Alppila) osaa korttelia 12576 sekä katualueita, 17. kaupunginosan (Pasila, Itä-Pasila, Keski-Pasila) osaa korttelia 12576 sekä katualueita ja asemakaavan muutos koskee 12. kaupunginosan (Alppiharju, Alppila) kortteleita 12369 ja 12392 sekä puisto-, rautatie- ja katualueita, 22. kaupunginosan (Vallila) katualueita, kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 12576–12580)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Helsingin Alppitalo Oy: 15 000 euroa



Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelylle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Savonkadun ympäristöä, joka sijaitsee Alppilan pohjoisosassa lähellä Pasilan asemaa. Kaavaratkaisun tavoitteena on Keski-Pasilan kehittämistä tuvien luoda viihtyisiä, tiivis ja urbaani toimitilavaltainen alue Savonkadun molemmin puolin sekä Alppilan asuinalueen täydentäminen suunnittelun alueen kaakkoisosassa.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan kaupunkirakenteen tiivistämisen ja viheryhteyden välinen yhteensovittaminen, lisäämään työpaikkoja eri liikennemuodoilla erinomaisesti saavutettavalle alueelle sekä mahdollistamaan laadukkaan kantakaupunkimaisen asumisen rakentaminen kuitenkin alueen keskellä kulkeva merkittävä viheryhteys, maiseman ja kaupunkikuvan kannalta keskeiset avokalliot ja lakialueet sekä kallioiden näkyminen katutilassa huomioiden.

Alueelle on suunniteltu neljä toimitilakorttelia, kaksi asuinkorttelia ja maanalainen pysäköintilaitos. Oleskeltavia puistoalueita kehitetään laadukkaana, kävelypainotteisena ja paikallista identiteettiä korostavana julkisen tilan kokonaisuutena.

Uutta asuntokerrosalaa on 30 850 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilaa on 1 500 k-m<sup>2</sup>. Uutta toimitilakerrosalaa on 61 600 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilaa on 5 500 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen aluetehokkuus on  $e = 1,38$ . Asuinkerrostalojen korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus on  $e = 2,95$ . Asukasmäärän lisäys on noin 750 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7485), jonka mukaan Savonkatu kavennetaan nelikaistaisesta kaksikaistaiseksi ohjaamalla Pasilan läpi kulkeva pohjois-eteläsuuntainen autoliikenne Veturitielle. Jalankulkuympäristön toimivuutta, viihtyisyyttä ja turvallisuutta kehitetään ja pyöräliikenteen laatutasoa parannetaan. Alueelle sijoitetaan maanalainen pysäköintilaitos.



Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Keski-Pasilan kaupunkirakenne täydentyy kohti etelää radan itäpuolella sijaitsevan Savonkadun varrelle. Viheryhteyden toisella puolella sijaitsevan Alppitalon tontille suunniteltu asuinrakentaminen kytkeytyy puolestaan osaksi Alppilan vanhaa rakennuskantaa.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Pienellä osalla asemakaava-alueesta on voimassa Keski-Pasilan osayleiskaava vuodelta 2006. Tämä alue sijoittuu Savonkadun eteläpäähän ja sen länsipuoliselle viheralueelle, joka rajautuu pohjoisessa nykyiseen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen ja lännessä pääraataan. Osayleiskaavassa alue on osoitettu osin julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi ja osin virkistysalueeksi ja on tältä osin vanhentunut. Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla (Kasko) ei enää ole tarvetta kehittää aluetta koulun tarpeisiin ja kaavan yhteydessä tehdyt selvitykset ja vaikutusten arvioinnit osoittavat, että kaavaratkaisu on asemakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen ja sopeutuu Helsingin yleiskaavalliseen kokonaisuuteen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja vuosilta 1901 - 2015. Rakentamattomat kallioalueet on osoitettu vuosien 1985 ja 1989 kaavoissa puistoiksi, ja Alppitalon tontti on osoitettu vuoden 2006 kaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi. Pisararadan asemakaavassa vuodelta 2015 Savonkadun länsipuolen tontit on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiksi ja alueen eteläisin kärki puistoksi. Alueen vanhimmat asemakaavat ovat voimassa enää osissa katualueita.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen maa-alueet lukuun ottamatta luoteis- ja itäosissa sijaitsevia Suomen valtion ja Senaatti-kiinteistöjen omistamia radan varren alueita sekä koillisosassa sijaitsevaa Helsingin Alppitalo Oy:n tonttia.

Helsingin Alppitalo Oy on vuonna 2017 hakenut tontilleen kaavamuu-  
tosta, jonka tavoitteena on nykyisen teollisuuden tuotanto- ja toimisto-  
rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudella asuinkorttelilla.



Muun alueen osalta kaavoitus on tullut vireille vuoden 2021 alussa, jolloin Helsingin kaupunki on myöntänyt NCC Property Development Oy:lle kehittämisvarauksen vuoden 2022 loppuun asti. Kehittämisvarauksista on 13.2.2023 päätetty jatkaa 31.12.2024 asti. Varattavalta alueelta on varauksensaajalle osoitettu alustavasti mahdollisuus toteuttaa noin 45 000 k-m<sup>2</sup> toimitilarakentamista. Kaupungin tavoitteena on suunnitella aluetta kokonaisuutena, jonka vuoksi kehittämisvarauksen alainen alue ja Alppitalon tontti on sisällytetty samaan asemakaavan muutokseen.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti; Kustannukset esitettynä kustannustasossa 10/2022, joka vastaa Maku-indeksin pistelukua 128,4 (2015=100), alv. 0 %.

Kadut, aukiot ja kevyen liikenteen väylät	8 574 000 €
Sillat ja muut taitorakenteet	1 855 000 €
Puistot	500 000 €
Purkutyöt (Stadin ammattiopisto)	1 000 000 €
<b>YHTEENSÄ 12 M€</b>	

#### Järjestelmät:

Kaukolämpö -ja jäähdytys	490 000 €
Vesihuolto	2 159 000 €
Sähköverkot - ja tietoliikenneverkot	1 300 000 €

**KAIKKI YHTEENSÄ 15 900 000 €**

Kustannukset sisältävät kaikki rakenteen rakentamiseen tarvittavat rakennusosat, urakoitsijan työmaatehtävät ja tilaajakustannukset eli suunnittelun ja rakennuttamisen sekä varaukset.

Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun edetessä. Kunnallistekniikan kustannusten jakautuminen kaupungin ja operaattorien välillä tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoiden arvo on karkeasti arvioiden noin 50 milj. euroa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Väylävirasto
- VR-Yhtymä Oyj
- Senaatti-kiinteistöt
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen joukkoliikenteeseen, vesi- ja jätehuoltoon, hulevesiratkaisuihin, Pasilan tornialueeseen, Eläintarhan kouluun, Alppitaloon sekä puistoihin ja kallioihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaratkaisua on työstyetty yhteistyössä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Senaatti-kiinteistöjen ja kaupunginmuseon kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat puistoihin, kallioihin ja alueen läpi kulkevaan viheryhteyteen, rakentamisen määrään, sijoittumiseen, laatuun ja massoitteluun, Alppitalon purkamiseen, toimitilojen tarpeeseen, liikenteeseen sekä rakennusten lintuystävällisyyteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä muun muassa siten, että rakentamisen määrää



ja sijoittumista alueelle sekä toimitilojen osuutta rakentamisen kokonaisuudesta on tarkistettu, suojeltu Eläintarhan koulu on otettu selkeästi irti muusta rakentamisesta ja säilytetty opetustoiminnassa, Alppitalon tontista on luovutettu alueita osaksi Savonpuistoa ja tontille suunniteltua asumista sovitettu Alppilan vanhaan rakennuskantaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 24 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Väylävirasto
- VR-Yhtymä Oyj
- Senaatti-kiinteistöt
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski



#### Lisätiedot

Paula Leiwo, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 23637  
paula.leiwo(a)hel.fi  
Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 76765  
taneli.nissinen(a)hel.fi  
Kaisa Solin, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 34757  
kaisa.solin(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 22467  
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi  
Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö, yleiskaavoitus, puhelin: 09 310 37483  
heikki.salmikivi(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 kartta, päivätty 19.9.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 selostus, päivätty 19.9.2023
- 5 Havainnekuva, 19.9.2023
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7485 / 19.9.2023)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 19.9.2023 liitteineen
- 10 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet
- 2 Viranomaisneuvottelun muistio

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

#### Otteet

**Ote**  
Hakija/hakijan edustaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto





19.09.2023

Asia/7

Kehittämisvarauksen saaja Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
KYMP Myyntilaskut

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto  
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

## Päätöshistoria

Nimistötoimikunta 18.01.2023 § 5

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 21.6.2022