



13.02.2023

Asia/12

## § 104

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

HEL 2020-009944 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus jatkoi Alppilan pohjoisosan Savonkadun alueen kehittämisvarausta 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.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Varauksensaaja

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



13.02.2023

Asia/12

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja aiempi kehittämisvaraus

NCC Property Development Oy on pyytänyt jatkamaan 31.12.2022 päättynyttä varausta Savonkadun ympäristön hybridihankkeen jatko-suunnittelua varten 31.12.2024 asti, sillä alueen asemakaavan muuto-sehdotus ei ole vielä valmistunut. Rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2025.

Kaupunginhallitus päätti 11.1.2021 § 35 varata Alppilan pohjoisosasta Savonkadun ympäristöstä noin 7 hehtaarin laajuisen alueen NCC Pro-erty Development Oy:lle toimitila- ja asuntoalueen suunnittelua varten (kehittämisvaraus).

### Asemakaavoitus

Alueella on vireillä asemakaavan muutoksen valmistelu, jonka tavoit-teena on Keski-Pasilan kehittämistä tukien mahdollistaa kaupunkimai-sen tiiviin, toimitilavaltaisen alueen rakentaminen Savonkadun molem-min puolin sekä Alppilan asuinalueen täydentäminen suunnittelualueen itälaidalla.

### 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 asemakaavan muuto-sehdotuksen laatiminen on kesken.

Varausalue on yleiskaavassa osoitettu kantakaupungiksi (C2). Hanke vahvistaa Savonkadun ympäristön vetovoimaa sekä vastaa modernien toimistotyöpaikkojen ja asumisen kysyntään Pasilan aseman vaikutusa-lueella. Suunnittelun tavoitteena on kehittää Savonkadun alue kanta-kaupunkimaiseksi, aktiiviseksi ja monipuoliseksi kokonaisuudeksi uusi-ne työpaikkoineen, asuntoineen ja palveluineen huomioiden korkeata-soinen arkkitehtuuri ja Hiilineutraali Helsinki 2030 -ohjelman tavoitteet.

### Vuorovaikutus

Kehittämisvarauksen yhtenä varausehtona on ollut laaja vuorovaikutus. Ennen kaavoituksen käynnistymistä NCC keräsi yhdessä kaupungin kanssa 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 tehtävä yhteenveto tulee osaksi kaupunkiympäristölautakunnalle esiteltävää asemakaavan vuorovaikutusraporttia.

Kaavaehdotus on tarkoitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle keväen 2023 aikana. Kaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu laaditut selvitykset, saatu palaute ja kehittämisvarauksen ehdot.

#### Varausehdot ja tontinluovutus

Erytyiset ja yleiset varausehdot ovat liitteenä 2. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat toimitilatontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla osto-optioin. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään erikseen. Varausehtojen mukaan varauksensaajalle tullaan luovuttamaan toimitilarakennusoikeutta noin 45 000 k-m<sup>2</sup>. Asuntotontteja tarjotaan kaupungin asuntotuotannolle (ATT).

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Erytyiset ja yleiset varausehdot

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet



13.02.2023

Asia/12

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 24.01.2023 § 31

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)

29.09.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

22.09.2020 Pöydälle

15.09.2020 Pöydälle

**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

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



13.02.2023

Asia/12

Kaupunginhallitus 11.01.2021 § 35

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.

14.12.2020 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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