



## § 224

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Alppilan pohjoisosa, Savonkadun ympäristö tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12829) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-008027 T 10 03 03

Hankenumbero 1661\_4

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 19.9.2023 päivätyn ja 16.4.2024 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 (liite nro 3) hyväksymistä. 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).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2017-008027>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Paula Leiwo, maisema-arkkitehti Kaisa Solin ja johtava liikenneinsinööri Taneli Nissinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

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, erityisasiantuntija, 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, muutettu 16.4.2024
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 selostus, päivätty 19.9.2023, muutettu 16.4.2024, päivitetty Kylk:n 16.4.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 16.4.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7485 / 16.4.2024)
- 7 Tilastotiedot (korjattu Kylk:n 16.4.2024 päätöksen mukaiseksi)
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 19.9.2023, täydennetty 16.4.2024, liitteineen
- 10 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Hakijat/hakijan edustaja

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9



## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## 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 tukien luoda viihtyisä, tiivis ja urbaani toimitilavaltainen alue Savonkadun molemmin puolin sekä Alppilan asuinalueen täydentäminen suunnittelualueen 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. Rakennusten sijoittamisessa on huomioitu alueen keskellä kulkeva merkittävä viheryhteys, maiseman ja kaupunkikuvan kannalta keskeiset avokalliot ja lakialueet sekä kallioiden näkyminen katutilassa.

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

Uutta kerrosalaa asuinkortteleissa on 30 700 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilaksi tulee varata vähintään 1 300 k-m<sup>2</sup>. Uutta kerrosalaa toimitilakortteleissa on 61 950 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilaksi tulee varata vähintään 2 800 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 päärrataan. 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. Pissarakadnan 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. Kehittämisvarau-  
sta on 13.2.2023 päätetty jatkaa 31.12.2024 asti. Varattavalta alu-



eelta on varauksensaajalle osoitettu alustavasti mahdollisuus toteuttaa noin 45 000 k-m<sup>2</sup> osuus alueen toimitilarakentamisen kokonaisrakennusoikeudesta (61 950 k-m<sup>2</sup>). 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 (kustannukset esitettynä kustannustasossa 10/2022, joka vastaa Makuindeksin pistelukua 128,4 (2015=100)) seuraavasti, alv. 0 %:

Kadut, aukiot ja kevyen liikenteen väylät	8 871 000 €
Sillat ja muut taitorakenteet	1 855 000 €
Puistot	501 000 €
Purkutyöt (Stadin ammattiopisto)	1 000 000 €
Hulevesiverkoston viivytyrakenteet	100 000 €
Sähkö- ja tietoliikenneverkkojen johtosiirrot	820 000 €
<b>YHTEENSÄ 13,1 M€</b>	

Lisäksi muille toimijoille aiheutuu kustannuksia seuraavasti:

#### Järjestelmät:

Kaukolämpö -ja jäähdytys	490 000 €
Vesihuolto	2 634 000 €
Sähköverkot - ja tietoliikenneverkot	680 000 €
<b>YHTEENSÄ 3,8 M€</b>	

**KAIKKI YHTEENSÄ 16 951 000 €**

Lisäksi kaavan toteuttaminen edellyttää kiinteistöllä 91-12-392-22 sijaitsevan Stadin ammattiopiston rakennuksen lunastamista. Lunastuksen kustannus kaupungille on alustavasti arvioituna 3,5 milj. euroa.

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

Kunnallistekniikan kustannusten jakautuminen kaupungin ja operaattorien välillä tarkentuu jatkosuunnittelussa.



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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.10. - 3.11.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 19.9.2023 ja lautakunta päätti 26.9.2023 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Päätöksessään lautakunta pyytää loppuvaiheen suunnittelussa kaventamaan Savonkatua edelleen ja siirtämään rakennuksia Savonkadun varressa länteen, joka mahdollistaa Savonpuiston säilymisen esitettyä hieman laajempaan. Lisäksi lautakunta pyytää tarkastelemaan Aleksis Kiven kadun katualueen ja puiston rajaa ja etsimään maiseman, virkistykseen ja hulevesien käsittelyn kannalta optimaalista ratkaisua. Lautakunta pyytää myös tutkimaan mahdollisuutta toteuttaa Saimaanpuistikon ja Savonpuiston alueelle lasten lähileikkipaikka tai muulla tavoin tukea lasten oleskelua Saimaanpuistikon ja Savonpuiston alueella.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 13 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 2 kirjettä.

Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt mielipiteet kohdistuivat erityisesti Savonkadun varren rakentamiseen, Alppitalon tontille suunniteltuun asuinkortteliin, puistoihin, kallioihin ja alueen läpi kulkevaan viheryhteyteen sekä Savonkadun kaistojen vähentämiseen ja yleiseen pysäköintilaitokseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat erityisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön, ilmastovaikutuksiin, meluntorjuntaan, kunnallistekniikkaan ja pelastusturvallisuuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin vanhusneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että lausunnon antaa kaupunginmuseo ja Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, että



ulkoilun lisäalueeksi tarvitaan jatkossa käyttöoikeussopimus Savonpuiston alueelle.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

#### 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, erityisasiantuntija, 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



16.04.2024

Asia/8

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 kartta, päivätty 19.9.2023, muutettu 16.4.2024
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 selostus, päivätty 19.9.2023, muutettu 16.4.2024
- 5 Havainnekuva, 16.4.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7485 / 16.4.2024)
- 7 Tilastotiedot, 16.4.2024
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 19.9.2023, täydennetty 16.4.2024, liitteineen
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirjeet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat/hakijan edustaja	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 30.10.2023

Kaupunkiympäristölautakunta 26.09.2023 § 490

Nimistötoimikunta 18.01.2023 § 5