



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

---

**KUMPULA, GADOLININKADUN ETELÄPUOLI  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12336**

Hankenro 0945\_2  
HEL 2014-011286

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 19.1.–  
8.2.2015**

Viranomaisyhteistyö  
– tiivistelmät viranomaisten kannanotoista sekä vastineet

Mielipidekirjeet  
– yhteenveto osallisten mielipiteistä ja vastineet

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 17.4.–18.5.2015**

Muistutus  
– Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine

Lausunnot  
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

---

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos  
nähtävillä 19.1.–8.2.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Arabianrannan kirjastossa 19.1.–8.2.2015 sekä viraston internetsivuilla.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

**Pelastuslaitoksella** (12.1.2015), **Kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla** (13.2.2015), **Kiinteistöviraston tilakeskuksella** (13.2.2015), **Helen Oy:llä** (29.12.2014) ei ole lausuttavaa tai huomautettavaa tai ottavat kantaa asiaan vasta lausuntovaiheessa.

**Kiinteistövirasto tonttiosasto** toteaa (12.1.2015), että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

**Rakennusvirasto** toteaa (6.2.2015), että asemakaavaselostuksen luonnoksessa on todettu, että muutosalue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Esteettömyydessä käytetään termejä perustaso ja erikoistaso. Tämä muutosalue on esteettömyyden perustason aluetta.

Pietari Kalmin kadun mutkaan sijoittuvan opiskelija-asuntojen pysäköintilaitoksen sisäänajon ympäristön näkymiin ja turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomioita erityisesti jalankulun ja pyöräilyn kannalta. Bussireittinä toimiva katu on nykyiselläänkin haastava erityisesti talvisin kadun jyrkkyyden ja kapeuden takia. Lisäksi rakennusvirasto esittää, että LPA-alueen ja AK-tontin p-alueen väliin jäävä kapea reittiyhteys

---

<b>Postiosoite</b> PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1673	<b>Faksi</b> +358 9 310 37409	<b>Tilinumero</b> 800012-62637	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6 Alv. nro FI02012566
---	---	-----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

---

osoitettaisiin osaksi tonttia, kuitenkin siten, että jalankulkuyhteys säilyisi.

Rakennusviraston toteaa, että kaikki prosessiin liittyvät asiakirjat kuten asemakaavaluonnos ja selostusluonnos, joista kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa, tulee viedä Ahjojärjestelmään lausuntopyynnön liitteinä.

### Vastine

LPA-tontin ja AK-tontin p-alueen väliin jäävä kapea reittiyhteys on muutettu osaksi tonttia esitetyn mukaisesti ja selostuksen esteettömyyttä käsittelevä kohta on päivitetty.

**Ympäristökeskus** toteaa (4.2.2015), että nykyisen kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen kantakaupungin alueella hyvien joukko-liikenneyhteyksien äärellä on kannatettavaa. Tiivistyvässä rakenteessa liikennöintitarve ja henkilöautoriippuvuus vähenevät. Kustaa Vaasan tien liikenne aiheuttaa kuitenkin erittäin merkittäviä ilmanlaatu- ja meluhaittoja kadun varteen rajoittuvalla AKS-korttelialueella.

Kustaa Vaasan tien liikennemääräennustetta ei ole käytössä ja alueen meluselvitys on vasta tekeillä. Luonnoksessa jo esitettyjen liikenteen haittojen torjuntatoimien riittävyttä ei siten voida täysin arvioida.

Ilmanlaadun arvioinnissa voidaan käyttää ilmanlaatuvyöhykkeitä. Kustaa Vaasan tien nykyinen liikennemäärä on noin 38 000 ajon./vrk, jolloin minimietäisyys ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle tai oleskelualueiden reunaan on noin 28 metriä. Kantakaupungin alueella minimietäisyyksistä voidaan joutua tinkimään. Suunnitteluratkaisuun tulee kuitenkin turvata riittävä ilmanlaatu.

Kustaa Vaasan tien liikenne aiheuttaa myös voimakasta melua kaavamuutosalueelle. Päiväajan keskiäänitason Kustaa Vaasan tien puoleisella julkisivulla voidaan olettaa nousevan yli 70 dB, mikä Helsinginkin mittakaavassa on erittäin voimakas melutaso.

Asumisen sijoittaminen Kustaa Vaasan tien varrelle vaatii erityisratkaisuja, jotta asuinympäristön terveellisyys voidaan turvata. Kustaa Vaasan tien suuntaan olevan julkisivun tulee lähtökohtaisesti olla esim. melulta suojaava kaksoisjulkisivu tai massiivijulkisivu, jolloin asuinhuoneet ja mahdolliset parvekkeet voidaan sijoittaa suojaisemmalle puolelle. Ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa alueella, jossa melutason ohjearvot (VNp 993/1992) alittuvat.



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

---

AKS-korttelialueelle on kaavaluonnoksessa annettu määräys, jonka mukaan on rakennettava keskitetty koneellinen suodattimella varustettu ilmanvaihto, jonka ilmanotto ei saa sijaita Kustaa Vaasan tien puolella. Määräystä on syytä täydentää siten, että tuloilma tulee ottaa kattotasolta mahdollisimman kaukaa Kustaa Vaasan tiestä ja lisäksi vaaditaan tehokasta tuloilman suodatusta.

Kaavaluonnoksessa on tuotu hyvin esiin se, että melun heijastumista Toukolan puolelle tulee pyrkiä välttämään.

### Vastine

Helimäki akustikot on laatinut meluselvityksen asemakaavan muutos-ehdotuksen valmistelun yhteydessä. Liikennemäärinä on käytetty Kustaa Vaasan tien osalta 61 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Luku vastaa vuoden 2035 liikennemäärän ennustetta. Muille ympäristön kaduille liikennemäärinä on käytetty vuoden 2012 lukuja: Väinö Auerin kadulla 1000 ajon./vrk, Pietari Kalmin kadulla 1000 ajon./vrk ja Gadolininkadulla 100 ajon./vrk. Meluselvitys on asemakaavaselostuksen liitteenä. AKS-tontille sijoittuvan rakennuksen Kustaa Vaasan tien puoleisella julkisivulla päiväajan keskiäänitaso on selvityksen mukaan n. 71 dB. Kustaa Vaasan tien melulle alttiiden julkisivujen ääneneristävydestä on määrätty asemakaavassa.

AKS-tontilla rakennuksen ilmanvaihdosta ja ilmanotosta on määrätty ympäristökeskuksen kannanottoa noudattaen. AKS-tontin pihalle sijoituvasta leikki- ja oleskelupaikan sijainnista sekä melusuojuuksesta on määrätty asemakaavassa.

### Mielipidekirjeet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä viisi mielipidettä koskien asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse. Yhdessä saaduista mielipiteistä (Mi1) allekirjoittaneina oli kokonaisen taloyhtiön osakkaat sekä 32 muuta lähialueen asukasta. Yksi mielipiteistä oli Kumpula-seuran johtokunnan allekirjoittama (Mi2). Kaksi mielipidettä oli yksittäisiltä lähialueen asukailta (Mi3 ja 4). Yksi mielipide oli Sato-Asunnot Oy:ltä (Mi5).

Kritiikkiä sai AKS-tontin asuinrakennuksen korkeus ja sen aiheuttama varjostusvaikutus sekä Kustaa Vaasan tien liikennemelun heijastuminen Toukolan pientaloalueelle.



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

---

Kritiikkiä sai myös uusien asukkaiden aiheuttamat häiriöt ja liikenneturvallisuuden heikkeneminen, kadunvarsipysäköinnin riittämättömyys, liikennemelun lisääntyminen ja se, että mielipiteitä on pyydetty kesken-eräisestä aineistosta. Vaadittiin myös hyvitystä asuntojen arvon alenemisesta.

Kumpula-Seuran johtokunnan mielipiteessä tiedusteltiin lisäksi eikö uusille yliopiston rakennuksille ole tarvetta, miksi verrattain uutta asemakaavaa muutetaan ja millaista asumismuotoa uudet rakennukset edustavat. Mielipiteessä esitettiin, että Kustaa Vaasan tien reuna-alueutta tutkittaisiin laajemmin soveltaen ns. mikroliikkumisen infrastruktuuria. Mielipiteessä todettiin, että nykytilanteessa lähipalveluilla ei ole menestymisen edellytyksiä.

Sato-Asunnot Oy:n mielipiteessä esitettiin ns. perheasuntomääräyksen poistamista kaavamuutoksesta.

### **Vastineet aihepiireittäin**

#### **Rakennukset ovat liian korkeita ympäristöön nähden ja AKS-tontin rakennus varjostaa Toukolan pientaloaluetta (Mi1 ja Mi2)**

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kaupunkirakenteellisesti eri mittakaavaisten alueiden rajapintaan. Alueen pohjoispuolelta alue rajautuu 90-luvulla rakennettuihin 3- ja 4-kerroksisiin asuinrakennuksiin. Eteläpuolella on kemian laitos, jonka räystäskorkeudet vaihtelevat pääosin korkotasojen +39.0 ja +46.0 välillä. Muut kampusalueen opetusrakennukset jatkavat samaa julkisen rakentamisen mittakaavaa. Asemakaavan muutos ehdotuksessa on otettu lähtökohdaksi uusien rakennusten liittäminen mittakaavallisesti kampuskokonaisuuteen. Räystäskorkeuksia on sovitettu viereisen kemian laitoksen mukaan. AKS-tontin Pietari Kalmin kadun puoleisen matalamman rakennuksen osan ylintä räystäskorkeutta on kaavaluonnoksesta laskettu, jotta rakennus sopeutuu paremmin kemian laitoksen jatkeeksi. Korkeamman rakennuksen osan räystäskorkeutta on vastaavasti korotettu puoli metriä suunnitelluista yläpohjarakenteista johtuen.

AKS-tontin rakennus sijoittuu tontilla olevan kallion päälle ja kohoaa 27–28 m Kustaa Vaasan tien tason yläpuolelle. Maasto kohoaa myös Toukolan pientaloalueen puolella. AKS-tontin rakennuksen ja lähimpien Toukolan pientaloalueen rakennusten välinen etäisyys on noin 55 metriä. Suunnitelmasta on tehty varjostus selvitys kevät- ja syyspäiväntasauksen, sekä kesä- ja talvipäivänseisausten ajoilta. Selvityksestä näh-



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

dään, että AKS-tontin rakennus varjostaa Toukolan pientaloalueen reunaa paikallisesti keskikesällä ilta-aikaan seitsemästä eteenpäin. Suurimman osan vuodesta aurinko ehtii laskea ennen varjon kääntymistä idän suuntaan.

**AKS-tontin rakennus heijastaa Kustaa Vaasan tien melua Toukolan pientaloalueelle (Mi1 ja Mi2), Toukolan puutaloalueen Intiankadun eteläpuolisella osalla melusuojaus Kustaa Vaasan tien suunnasta tulevaa liikennemelua vastaan on toteutumatta (Mi1)**

Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä on laadittu meluselvitys, jonka osana on tutkittu melun heijastumista Toukolan pientaloalueelle. Selvityksen mukaan AKS-tontin rakennuksesta aiheutuu paikallisesti korkeimmillaan 2 dB melutason kasvu Toukolan pientaloalueen reunavyöhykkeellä. Meluselvityksessä on tutkittu, että AKS-tontin rakennuksen Kustaa Vaasan tien puoleisen julkisivun suunnitteluratkaisulla voidaan vaikuttaa Toukolan pientaloalueen melutasoihin siten, että melutasonkasvua ei yleensä havaita. Asemakaavaehdotuksessa on kyseiselle julkisivulle annettu määräys, jonka mukaisesti se on rakennettava vaihtelevana pystyjakoisena reliefinä, jonka tulee vähentää melun heijastumista.

Intiankadun ja Floorantien välisellä Toukolan puutaloalueen osalla Kustaa Vaasan tien katualueelle sijoittuu puutaloaluetta reunustava rinnakkaiskatu, joka nousee korkeimmillaan n. 4 m varsinaisen Kustaa Vaasan tien katutasoa yläpuolelle. Graniittinen tukimuurin tasojen välissä vähentää osaltaan Toukolan pientaloalueelle suuntautuvaa liikennemelua. Nykyisten katujen ja alueiden välisen melusuojauksen järjestämistä ja toteutusjärjestystä ohjaa Helsingin kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma. Kaupungin hallitus on päättänyt voimassa olevasta toimintasuunnitelmasta 25.11.2013. Kustaa Vaasan tien meluntorjunnan parantamisesta välillä Toukola-Vanhakaupunki on laadittu hankekortti (kohde 11), jossa tukimuurin päälle on suunniteltu 1,5 m korkeata melukaidetta. Kyseinen hanke on sijoitettu kiireellisyydessä III-koriin (asteikko I-III, jossa I kiireellisin). Hankkeiden jako koreihin on tehty kustannushyötysuhteen perusteella.

**Eikö yliopisto tarvitse tontteja opetustoimintaan? (Mi2)**

Kaavamuutokseen on ryhdytty Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n aloitteesta. Kaavamuutoksen jälkeen Kumpulän kampukselle jää edelleen mahdollisuuksia laajentaa opetustoimintaa tarvittaessa. Kustaa Vaasan tien ja kampuksen välisellä alueella on n. 20 000 k-m<sup>2</sup> käyttämätöntä rakennusoikeutta opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa var-



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

ten. Vuonna 2005 käydyn Kumpulan kampuksen portti-  
arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen työn "Aksiooma" mukaisesti ky-  
seisen tontin rakennusoikeutta on mahdollista myös lisätä, mikäli tontille  
tehdään asemakaavan muutos.

### **Onko AK-tontille tulossa omistus- vai vuokra-asumista (Mi2)**

Asemakaavassa ei määrätä asuntojen omistusmuodoista. Sato-  
Asunnot Oy:n mielipiteessä (Mi5) todetaan, että Sato-Asunnot Oy on al-  
lekirjoittanut esisopimuksen Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n kanssa  
Helsingin kaupungin korttelin 24960 tontille 2 sijoittuvan uuden kerrosta-  
lotontin kaupasta. Kirjeessä todetaan, että Sato-Asunnot Oy:n tarkoi-  
tuksena on toteuttaa tontille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja edel-  
leen todetaan, että Sato-Asunnot Oy on valmis pitämään tontille raken-  
nettavat asunnot vuokra-asuntoina 10 vuotta.

### **Nykyisellään lähipalveluille ei tässä paikassa ole menestymisen edellytyksiä. Kampuksella olevat palvelut ovat kaiken aikaa supis- tuneet. (Mi2)**

Täydennysrakentaminen ja 350–400 uutta asukasta parantavat osal-  
taan lähipalveluiden menestymisedellytyksiä.

### **Olisiko tarkoituksenmukaista tarkastella muitakin Kustaa Vaasan tietä koskevia suunnitelmia? Olisi järkevää tutkia Kustaa Vaasan tien bulevardisoimista "mikroliikkumisen" infrastruktuuria hyödyn- täen ennen kuin asemakaavan muutos etenee seuraavaan vaihee- seen. (Mukana toimitetussa leikkauksessa esitetään, että Kustaa Vaa- san tieltä poistettaisiin ajokaistoja ja jäljelle jäisi yksi kaista kumpaankin suuntaan. Poistuvien kaistojen tilalle rakennettaisiin pikaraitiotie. Samal- la katualuetta kavennettaisiin. Nopeusrajoitusta alennettaisiin siten, että rajoitus olisi 12km/h.) (Mi2)**

Helsingin uuden yleiskaavan valmistelun yhteydessä on tarkasteltu  
Kustaa Vaasan tietä jatkavan Lahdenväylän bulevardisoimista ja tätä  
työtä tullaan jatkamaan yleiskaavan ehdotusvaiheessa. Tämän asema-  
kaavan muutoksen valmistelussa on otettu Lahdenväylän mahdolliset  
tulevaisuuden muutokset huomioon, eikä nyt laadittu asemakaavan  
muutos tuo uusia reunaehtoja Lahdenväylän kehittämislle bulevardiksi.

Kaupunkibulevardin toimivuuden turvaamiseksi yleiskaavassa varaudu-  
taan Lahdenväylän suuntaisen liikenteen siirtämistä tunneliin Lahden-  
väylän alle. Tunnelin alkupää olisi joko Hakamäentiellä tai Koskelantiel-  
lä ja loppupää Lahdenväylällä Viikin kohdalla. Tämän tunnelin toteutu-



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

essa liikennemäärä myös Kustaa Vaasan tiellä todennäköisesti vähenisi jolloin autoliikenteen tilantarpeita on syytä tarkastella näiden lähtökohtien pohjalta uudelleen. Lahdenväylän tunnelin toteuttaminen on kuitenkin näillä näkymin ajankohtaista vasta joidenkin vuosikymmenien päästä.

Kustaa Vaasan tie on niin nykyisin kuin yleiskaavaluonnoksen mukaan luokiteltu pääkaduksi. Pääkatu on seudullista ja kaupungin osa-alueiden välistä liikennettä palveleva katu, joten sen merkitys kaupungin katuverkossa on tärkeä. Autoliikenteelle tulee pääkadulla tarjota kohtalaisen sujuvat olosuhteet myös jatkossa.

Raitiotieliikenteen roolia pyritään Helsingissä uuden yleiskaavan myötä vahvistamaan. Malmin lentokenttäalueen mahdollinen rakentaminen nostaa esiin tarpeen suoralle raideyhteydelle Malmin lentokenttäalueen ja kantakaupungin välille. Tämä pikaraitiotieyhteys voisi kulkea pääasiassa Lahdenväylän käytävässä ja edelleen Kustaa Vaasan tiellä. Raideyhteyden toteutuminen parantaisi myös Kumpulan alueen joukkoliikennedyhteyksiä ja sen suunnittelun myötä voitaisiin Kustaa Vaasan tien liikkumisympäristöä tarkastella uudelleen. Pikaraitiotie ei kuitenkaan poista Kustaa Vaasan tien luokitusta pääkatuna eikä sen tärkeyttä myös autoliikennettä palvelevan katuna.

### **Mielipiteitä on pyydetty keskeneräisestä aineistosta. (Mi3 ja Mi4)**

Asemakaavan muutosprosessin alkuvaiheessa pyydetään mielipiteitä asukkailta ja muilta osallisilta. Aineisto on tässä vaiheessa vielä alustavaa ja luonnosvaiheessa. Tarkoituksena on, että mielipiteissä esiin tulleita asioita voidaan huomioida asemakaavaehdotuksen laatimisessa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltama asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, ja siitä voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana. Suunnittelun ja vuorovaikutuksen vaiheet on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### **Kuka on kaivannut alueelle elävyyttä? Uudet asukkaat ja lisääntyvä liikenne aiheuttavat häiriöitä. Lisääntyvä liikenne aiheuttaa riskejä erityisesti lapsille (Mi3 ja Mi4)**

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy on ilmaissut tavoitteekseen saada kampusalueelle elävyyttä myös iltaja- ja viikonloppuaikaan. Kaupunginvaltuuston hyväksymään strategiaohjelmaan on kirjattu tavoite kaupunginosien kehittymisestä eloisina ja houkuttelevina. Nykytilanteessa kampusalue vaikuttaa usein autiolta opetusajan ulkopuolella.





17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

Asemakaavan muutoksen mahdollistama lisärakentaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia liikennemääriin.

### **Kadunvarsipysäköintiä ei ole riittävästi/sitä ei riitä uusille asukkaille (Mi3 ja Mi4)**

Asemakaavan muutosehdotuksen vaikutus kadunvarsipysäköinnin määrään on pieni. Uusien asuintalojen asukkaat tulevat pysäköimään tonteille rakennettavissa pysäköintilaitoksissa ja -alueella. Vieraspysäköinti tosin hyödyntää pääosin kadunvarsipaikkoja.

### **Korvausvaade asuntojen arvon alenemisesta (Mi3 ja Mi4)**

On epätodennäköistä, että asemakaavan muutosehdotuksen toteutuminen aiheuttaisi ympäristössä asuntojen arvon alenemistä. Jos näin tapahtuisi, ei kaupunki siinä tilanteessa olisi korvausvelvoitteinen asuntojen hintakehityksessä tapahtuviin muutoksiin.

### **HSL:n ajatus siirtää bussilinja 506 pois alueelta (Mi4)**

Bussien reittejä suunnittelee Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), eikä niistä päätetä asemakaavojen yhteydessä.

### **Ns. perheasuntomääräyksen poistaminen asemakaavan muutosehdotuksesta (Mi5)**

Sato-Asunnot Oy:n kirjeessä todetaan, että Sato-Asunnot Oy on allekirjoittanut esisopimuksen Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n kanssa Helsingin kaupungin korttelin 24960 tontille 2 sijoittuvan uuden kerrostalotontin kaupasta. Kirjeessä todetaan, että Sato-Asunnot Oy:n tarkoituksena on toteuttaa tontille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja edelleen todetaan, että Sato-Asunnot Oy on valmis pitämään tontille rakennettavat asunnot vuokra-asuntoina 10 vuotta. Koska kaupunki on yleensä myöntänyt poikkeamisen ns. perheasuntomääräyksestä vuokratuotantohankkeille, voidaan tässä tapauksessa määräys jättää kokonaan pois sillä kyseessä on kaavamuuosalueen ainoa asuinkerrostalojen kortteli-alueen tontti.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 17.4.–18.5.2015

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.4.–18.5.2015.

Asemakaavan muutoksesta saatiin kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, Liikenne-



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

laitos –Liikelaitoksen (HKL), Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Säteilyturvakeskuksen (STUK) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

#### Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

**Muistutuksen (Mu1)** allekirjoittajat toteavat (13.5.2015), että Helsingin yliopiston ylioppilaskunnassa iloitaan siitä, että kampusalueen läheisyyteen ollaan kaavoittamassa uusia opiskelija-asuntoja. Helsingissä on kova tarve uusille opiskelija-asunnoille ja on hienoa, että niitä rakennutetaan erityisesti hyvien kulkuyhteyksien varrelle ja kampusalueiden läheisyyteen. Haluammekin kiittää Helsingin kaupunkia, Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:tä ja Hoas:a tästä kaavamuutosesityksestä ja mahdollisen rakennusprojektin starttaamisesta.

Haluamme kuitenkin muistuttaa autopaikkojen tarpeettomuudesta sekä siitä, että myös opiskelijat ansaitsevat terveellisen ja viihtyisän elinympäristön.

Esitämmekin Helsingin kaupunginsuunnitteluvirastolle kysymyksen siitä, onko autopaikkojen kaavoittaminen näin keskeisellä paikalla sijaitsevalle kiinteistölle välttämätöntä saatika tarpeellista. Viitesunnitelman piirroksessa on 41 autopaikkaa. Tämä ylittää jopa kaavan mukaiset vaatimukset yhdestä autopaikasta 400 kerrosneliometriä kohden, jolloin autopaikkoja tulisi olla 31. Opiskelija-asumista ja opiskelijoiden liikkumistottumuksia kartoittaneissa selvityksissä on havaittu, ettei opiskelijoilla juurikaan ole tarvetta autopaikoille. Lisäksi tontti sijaitsee loistavien joukkoliikennedyhteyksien varrella ja kampukselle on parin minuutin kävelymatka. Autolle tai autopaikoille ei siis tässä tilanteessa ole tarvetta. Autopaikat nostavat asunnon rakennuskustannuksia, jotka heijastuvat suoraan vuokratasoon. Opiskelija-asunnoille tulisikin määrittää omat autopaikkanormistonsa ja kaavoittaa 1 autopaikka tuhatta kerrosneliometriä kohden.

Meluselvityksessä todettiin Kustaa Vaasan kadun puoleisen julkisivun melutason ylittävän 70 desibelin rajan. Yli vuorokauden oleskelu 70 desibelin melussa tekee kuulovaurion riskistä todennäköisen. Ilmaisemmekin huolemme siitä, ettei opiskelijoiden hyvinvointia huomioida riittävästi. Vastaaville paikoille ei muunlaista asumista kaavoiteta suurien meluhaittojen takia. Toivoisimmekin, että vastaisuudessa opiskelija-asuntoja kaavoitettaessa löydettäisiin myös paikkoja, joissa melu- ja saastealtistus olisivat vähäisempiä.



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

---

## Vastine

Asemakaavoituksessa noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymää autopaikkojen laskentaohjetta. Ohjeen mukaan Kumpulan alueelle asemakaavoitettavien opiskelija-asuntojen autopaikkamäärä asemakaavan muutoksessa tulee olla vähintään 1 ap/400 k-m<sup>2</sup>. Määräyksen mukaan mikäli tontin 24960/4 koko rakennusoikeus 12 200 k-m<sup>2</sup> rakennetaan, tulisi tontille rakentaa vähintään 31 autopaikkaa. Asemakaavaselostuksen liitteenä olleet opiskelija-asuinrakennuksen suunnitelmat ovat alustavia ja ne tulevat kehittymään varsinaisen rakennussuunnittelun aikana.

Kaupunkisuunnitteluvirasto jakaa Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan huolen pääkaupunkiseudun korkeista asumiskustannuksista. Osittain tästä syystä hankkeeseen ryhtyvä voi teettää erillisen pysäköintiselvityksen, jonka perusteella voidaan pienentää autopaikkojen rakentamisvelvoitetta, mikäli selvitys osoittaa, ettei asemakaavan mukaisille paikoille ole tarvetta.

Liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden huomioimista on käsitelty selostuksen asemakaavamuutoksen kuvauksen kohdassa "Ympäristöhäiriöt".

Kaavoitus lähtee siitä, että kaikki asemakaavoitettavat tontit ovat toteutuskelpoisia. Asemakaavassa on AKS-tonttia 24960/4 koskien seuraavat määräykset: "Tulee asuinrakennukset varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka suodattimilla varustetun tuloilman otokohdan tulee sijaita rakennuksen vesikaton tasolla mahdollisimman kaukana Kustaa Vaasan tiestä.", "Asuinrakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneiden lämpöoloihin." ja "Pietari Kalmin kadun puoleisiin julkisivuihin ei saa sijoittaa asuntojen parvekkeita." Lisäksi määräyksellä on kielletty asuinhuoneen tuuletusikkunoiden tai parvekkeiden rakentaminen Kustaa Vaasan tietä lähimmällä julkisivulla.

Näillä määräyksillä pyritään varmistamaan, että alue täyttää asuinrakentamiselle asetetut määräykset terveellisyyden ja turvallisuuden osalta. Opiskelija-asumista koskevat tältä osin samat määräykset kuin asumista muutenkin.

## Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

---

**Yleisten töiden lautakunta** (6.5.2015) puoltaa asemakaavan muutosta. **Ympäristökeskuksella** (8.5.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus** toteaa (28.5.2015) lausunnossaan, että melun ja ilmanlaadun kannalta paikka on hankala. Melun osalta esitetyt torjuntatoimet ovat riittävät. Ilmanlaadun osalta esitetään tehtäväksi se, mitä on tehtävissä. Lopputulos meluntorjunnan ja ilmanlaadun kannalta on tyydyttävä.

**Kiinteistölautakunta** toteaa (25.6.2015) lausunnossaan, että kaavan toteuttaminen tonteilla 249560/4 ja 5 edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n välillä. Autopaikkojen tontilla 24962/3 kaavan toteuttaminen edellyttää huolto-, pelastus- ja tontille ajon sallimisen kortteliin 24960, sekä autopaikkojen uudelleen järjestelyjä. Tarvittavat aluejärjestelyt sekä muutokset autopaikkatontin vuokra- ja rasitesopimukseen tullaan tekemään kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan muutos korottaa yksityisen maanomistajan omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

### Vastine

Kiinteistöviraston kanssa on sovittu, että kaupunkisuunnittelulautakunta voi päättää muutetusta asemakaavaehdotuksesta ennen maanomistajan kanssa tehtävän sopimuksen laatimista. Asiaa ei tulisi kuitenkaan viedä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ennen kuin sopimus on tehty.

**Pelastuslautakunta** toteaa (19.5.2015) lausunnossaan, että mikäli hanke toteutetaan 17.3.2015 päivätyn asemakaavan muutoksen nro 12336 selostuksen mukaisesti, nostolavakaluston nostopaikka on suunniteltava erityisasumisen korttelialueen kohdalla myös Pietari Kalminkadun puolelle. Sekä kadun että pihan puolella kookkaiden puiden istuttamisen suunnittelua nostopaikkojen ja rakennuksen väliin tulee välttää.

### Vastine



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

Asemakaava mahdollistaa nostopaikan sijoittamisen Pietari Kalmin kadun puolelle ja ulkoalueiden suunnittelussa tullaan huomioimaan nostopaikkojen vaatimukset pelastuslaitoksen ohjeiden mukaisesti. Kaavaselistusta on lisäksi täydennetty tältä osin.

**Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)** toteaa (18.5.2015) kannanotossaan, että täydennysrakentaminen hyvien jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman HLJ 2015 tavoitteiden toteutumista.

HSL toteaa, että suunnitteluala sijaitsee erittäin hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrella. Kaava-alueella palvelevat lukuisat Kustaa Vaasan tietä liikennöivät bussilinjat, raitiolinjat 6 ja 8 sekä Kumpulanmäen kautta liikennöivät bussilinjat 55 ja 506. On suositeltavaa tiivistää maankäyttöä alueilla, joiden läpi esikaupunkialueiden bussilinjat kulkevat. Täydennysrakentamisen myötä kasvava joukkoliikenteen kysyntä ei täten edellytä erillisiä joukkoliikennejärjestelyitä, vaan joukkoliikennepalvelut voivat perustua jo olemassa olevien linjojen tarjontaan ja niiden kehittämiseen. Ratkaisu parantaa joukkoliikenteen kustannustehokkuutta.

Suunnittelualueen luoteisreunassa Väinö Auerin kadulla on bussipysäkki. Jos tarkemmassa suunnittelussa havaitaan, että olemassa olevaan bussipysäkkiin kohdistuu muutospaineita, tulee asiasta keskustella HSL:n kanssa. On tärkeää, että HSL voi osallistua suunnitteluun siltä osin kuin se koskee joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja sujuvuutta.

### Vastine

Kaava-alueen ja sen ympäristön suunnittelua tullaan jatkamaan yhteistyössä HSL:n kanssa joukkoliikenteen ja siihen liittyvien ratkaisujen osalta.

**Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)** toteaa (2.4.2015), että Kustaa Vaasan tiellä kulkee raitiotielinja, jota pitkin raitiovaunuja ajetaan Koskelan varikolle. Liikennelaitoksen kantana on, että kaavoituksessa tulee huomioida raitiovaunun liikkumisesta johtuvat melu- ja värinähaitat raitiolii- kennevien viereisiin kiinteistöihin.

### Vastine

Kustaa Vaasan tien ennusteliikennemäärä on 61 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tähän perustuen AKS-korttelialueen Kustaa Vaasan tien puoleisen julkisivun ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

---

vähintään 37 dBA. Määräyksen vaatimus on riittävä myös raitiovaunuliikenteen aiheuttaman melun osalta. Asemakaavan muutosehdotuksen laatimisen yhteydessä on arvioitu, että raitiovaunuliikenteen aiheuttama tärinä ja runkoäänet jäävät kaavamuutosalueella niin vähäisiksi, ettei erilliselle niitä koskevalle määräykselle ole tarvetta.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)** toteaa (1.6.2015), että kaavamuutos aiheuttaa hulevesiviemäriin siirron. Koska kaavoitus on käynnistetty Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n aloitteesta, siirto tulee rahoittaa hankkeen kustannuksella.

### Vastine

Selostuksen kohtaa *Kaavatalous* on täydennetty hulevesiviemäriin siirrotta aiheutuvien rakentamiskustannusten kohdentumisen osalta.

**Helen sähköverkko Oy** toteaa (12.5.2015), että erityisasumisen korttelialueen sähkönjakelu vaatii uuden jakelumuuntamon rakentamisen alueelle. Helen sähköverkko esittää, että kaavakarttaan tehdään Pietari Kalmin kadun puolelle, korttelin eteläosalle, viitteellinen jakelumuuntamomerkintä. Kaavakartan selostukseen pyydetään lisäämään muuntamoä käsittelevä teksti: Kortteliin on rakennettava Helen sähköverkon ohjeen mukainen jakelumuuntamotila.

### Vastine

Asemakaavaan on lisätty määräys: "AKS-korttelialueella tulee rakentaa sähkönjakelua palveleva muuntamo jakeluverkko-yhtiön ohjeen mukaan. Muuntamo on integroitava rakennukseen". Kaavaselostusta on lisäksi täydennetty muuntamon osalta kohdassa *Yhdyskuntatekninen huolto*.

**Säteilyturvakeskus** lähettää (18.6.2015) vastauksena lausuntopyyntöön kopion Helsingin yliopiston kemian laitokselle annetusta lausunnotta. Helsingin yliopisto on 29.5.2015 pyytänyt säteilyturvakeskukselta lausuntoa radiokemian laboratorion tiloihin suunnitellusta remontista sekä kaavamuutoksen mukaisesta rakentamisesta. Yliopiston lausuntopyyntöön liitteenä on kaksi selvitystä: *Radioaktiiviset kaasumaiset päästöt, niiden leviäminen ja väestölle aiheutuvat annokset - päivitys laskelmiin Kemian laitoksen remontiin ja ympäristön rakentamiseen liittyen 27.5.2015, Kerttuli Helariutta, Radiokemian laboratorio, Kemian laitos, Helsingin yliopisto, sekä Cyklone 11 Shielding Study for Vault, F. Stichelbaut, 7.4.2010*. Selvitysten lähtökohtana on kaksi radiokemian laboratorion turvallisuutta parantavaa muutosta: uuden 6m korkean poistoilmahormin rakentaminen ja laboratorion seinien vahvistaminen



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

siten, että uuden asumisen suuntaan rakennetaan 2m paksut betoni-seinät.

Lausunnoissaan Helsingin yliopistolle säteilyturvakeskus toteaa, että säteilyasetuksen 23§:ssä sanotaan seuraavaa: "Jos toiminnan laatu edellyttää radioaktiivisten aineiden vähäisiä päästöjä ilmaan, viemäri-verkkoon tai muutoin ympäristöön, on erityisesti varmistettava, että päästettävät ainemäärät pidetään Säteilyturvakeskuksen asettamien raja-arvojen alapuolella ja niin pieninä kuin käytännöllisin toimenpitein on mahdollista." Ohjeessa ST 6.2 "Avolähteiden käytöstä syntyvät radioaktiiviset jätteet ja päästöt" esitetyt radioaktiivisten jätteiden käsitteilyä koskevana yleisenä säteilyturvavaatimuksena on, että edustavalle henkilölle aiheutuva efektiivinen annos ei ylitä arvoa 10 µSv vuodessa. STUK:lle on esitetty arvio edustavalle henkilölle normaalitoiminnasta vuoden aikana aiheutuvasta säteilyaltistuksesta. Kaasumaisten radioaktiivisten aineiden leviämisen arviointiin on käytetty Gaussian plume -tyyppistä diffuusiomallia. Se soveltuu käytettäväksi arvioitaessa radioaktiivisten aineiden leviämistä etäisyyden ollessa lyhyt tai keskipitkä. Tehtyjen arvioiden perusteella edustavalle henkilölle normaalitoiminnassa vuoden aikana aiheutuva säteilyaltistus ei ylitä 10 µSv vuodessa. Lisäksi on esitetty arvio edustavalle henkilölle pahimmassa mahdollisessa onnettomuustilanteessa aiheutuvasta säteilyaltistuksesta. Esitettyihin arvioihin ei ole huomauttamista.

Lisäksi säteilyturvakeskus toteaa, että STUKille on esitetty arvio rakenteellisten säteilysuojauksien riittävydestä, kun kiihdytinhallin kahta seinää vahvistetaan siten, että niiden betonin paksuus on kaksi metriä. Esitettyihin laskelmiin ei ole huomauttamista. Esitetyllä kiihdytinhallin seinän betonipaksuudella kiihdytinhallin kahden vahvistettavan seinän taakse voidaan sijoittaa vain toissijaisia tiloja, joissa kukaan yksittäinen henkilö ei oleskele jatkuvasti (esim. asuin- tai työtiloja) tai jotka voidaan myöhemmin ottaa tällaiseen käyttöön.

### Vastine

Säteilyturvakeskuksen lausunnon johdosta kemian laitoksen sylkotronihallin vaikutusta koskeva kaavamääräys on täydennetty muotoon: "Tontille 24960/5 rakennettavia tiloja ei saa ottaa käyttöön ennen kuin kemian laitoksen sylkotronihallin rakenteet on vahvistettu ja poistoilmahormi korotettu säteilyturvakeskuksen hyväksymällä tavalla." Lisäksi maanalaisista tilaa ma-lpa koskeva määräys on täydennetty muotoon: "Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja. Alueelle ei saa rakentaa tiloja jatkuvaan tai pitkäaikaiseen oleskeluun ta-



17.3.2015, täydennetty 18.8.2015, täydennetty  
15.10.2015 HKL:n lausunnon osalta

---

son +27,5 alapuolelle." Samalla merkinnän rajausta on laajennettu myös syklotronihallin koillispuoliselle rakennusalan osalle.

Näillä määräyksillä turvataan säteily suojaus säteilyturvakeskuksen edellyttämälle tasolla kaava-alueella.