



04.11.2015

Kaj/17

§ 286

Kumpulan korttelin 24960, tontin 24962/3 ja katualueen asemakaavan muuttaminen (nro 12336, Gadolininkadun eteläpuoli)

HEL 2014-011286 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 24960, korttelin 24962 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muutoksen 17.3.2015 päivätyn ja 18.8.2015 muutetun piirustuksen nro 12336 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 kartta, päivätty 17.3.2015, muutettu 18.8.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 selostus, päivätty 17.3.2015, muutettu 18.8.2015 ja täydennetty 15.10.2015
- 3 Havainnekuva, 18.8.2015
- 4 Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy, 10.2.2015, sisältää pelastusajokaavion ja varjostus selvityksen)
- 5 Meluselvitys (Helimäki akustikot 6.2.2015)
- 6 Vuorovaikutusraportti 17.3.2015, täydennetty 18.8.2015 ja 15.10.2015
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Tilastotiedot
- 9 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1



04.11.2015

Kaj/17

	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
Säteilyturvakeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kumpulan kampuksella sijaitsevan Helsingin yliopiston kemian laitoksen tontin rakentamattomat osat muutetaan asuinkortteleiksi. Gadolininkadun päätteeksi, Kustaa Vaasan tien varteen on suunniteltu erityisasumisen korttelialue (AKS) opiskelija-asuntojen rakentamista varten ja Gadolininkadun varteen, sen eteläpuolelle, asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Asumiseen tarkoitettua kerrosalaa on yhteensä 16 800 k m², mikä mahdollistaa asuntojen rakentamisen noin 350 - 400 asukkaalle.

Lisäksi asemakaavan muutosalueeseen kuuluu kemian laitoksen vuodelta 1995 sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Kemian laitoksen käyttöön jäävän tontin osan rakennusoikeus (16 000 k-m² ja 1500 k-m²



maanalaista rakennusoikeutta) mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen pienimuotoisen laajentamisen. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan nähden yhteensä 3 300 k-m².

Kaavamuutos on tullut vireille korttelin 24960 omistavan Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n hakemuksesta. Kaavan toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin kanssa ja muutoksia viereisen asuinkerrostalojen korttelialueen pysäköintijärjestelyihin.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alue sijaitsee Kumpulan kampuksella Gadolininkadun eteläpuolella. Aluetta rajaavat Gadolininkatu, Kustaa Vaasan tie, Pietari Kalmin katu, Gustaf Hällströmin katu ja Väinö Auerin katu.

Lähtökohdat

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on osittain kerrostalovaltaista aluetta, asuminen/toimitila ja osittain hallinnon ja julkisten palvelujen aluetta.

Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat vuodelta 1988 ja 1992. Kortteli 24960 on opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOT). Korttelin rakennusoikeus on 31 000 k-m², mistä 3 000 k-m² on maanalaista rakennusoikeutta. Rakennusoikeudesta on käytetty 14932 kem2 maanpäällistä kerrosalaa ja 1123 kem2 maanalaista kerrosalaa. Tontti 24962/3 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), joka on osoitettu viereisen asuinkerrostalojen korttelialueen 24962 käyttöön.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy omistaa korttelin 24960. Helsingin kaupunki omistaa katualueen sekä autopaikkojen korttelialueen tontin 24962/3, joka on vuokrattu SATOkoti Oy:lle.

Alueella sijaitsee Arkkitehtitoimisto Kari Virran suunnittelema vuonna 1995 valmistunut opetusrakennus, jossa toimii Helsingin yliopiston kemian laitos.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa kemian laitoksen tontin rakentamattomien osien muuttamisen asuinkerrostalojen- sekä



erityisasumisen korttelialueiksi. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan nähden yhteensä 3 300 k-m².

Asumiseen tarkoitettua kerrosalaa 16 800 k-m², mikä mahdollistaa n. 350 - 400 asunnon rakentamisen.

Pysäköinti on järjestetty kellarissa, pihakannen alla sekä asemakaavakarttaan merkityllä pysäköimispaikalla. Autopaikkojen korttelialueelle sijoittuvien huolto-, pelastus- ja tontille ajo -järjestelyjen vuoksi poistuvat autopaikat korvataan tontille 24960/5 rakennettavalla pysäköintialueella.

Opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa on yhteensä 21 000 k-m², mikä mahdollistaa kemian laitoksen pienimuotoisen laajentamisen (yhteensä noin 1450 k-m²).

Kaavamuutoksen jälkeen Kumpulan kampukselle jää edelleen mahdollisuuksia laajentaa opetustoimintaa tarvittaessa. Kustaa Vaasan tien ja kampuksen välisellä alueella on n. 20 000 k-m² käyttämätöntä rakennusoikeutta opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa varten.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen vaikutukset ja kustannukset

Kaavan toteuttaminen myötä Kumpulan kampuksen kaupunkirakenne täydentyy alkuperäisen suunnitelman mukaisilla rakentamispaikoilla. Kampusalue tulee opiskelija-asuntojen rakentamisen myötä näkyvämmäksi Kustaa Vaasan tieltä tarkasteltuna ja uudet asukkaat lisäävät kampusalueen elävyyttä.

Kaavaehdotus luo edellytykset melun ja ilmanlaadun osalta terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kustaa Vaasan tieltä korttelin 24962 asuinrakennusten julkisivuille, parvekkeille ja pihalle suuntautuva liikennemelu vähenee. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota Kustaa Vaasan tien liikennemelun heijastumisen rajoittamiseen Toukolan pientaloalueen suuntaan asemakaavan määräyksen mukaisesti.

Hulevesiviemäriin rakentaminen uuteen paikkaan AKS-tontilla ja Kustaa Vaasan tiellä aiheuttaa n. 50 000 euron rakentamiskustannukset. Ns. aiheuttamisperiaatteen mukaisesti kyseiset kustannukset kohdennetaan rakennushankkeelle.

Kaavan toteuttaminen edellyttää kiinteistöjärjestelyjä kaupungin ja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n välillä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
F10680001200062637
Alv.nro
F102012566



Kaavamuutos on tullut vireille korttelin 24960 omistavan Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n hakemuksista. Autopaikkojen korttelialueen tontti 24962/3 on mukana kaavamuutoksessa kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien ja liikelaitosten sekä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Viranomaisten kannanotot kohdistuivat melu- ja ilmanlaatuolosuhteisiin ja ne on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on esitetty kirjeitse viisi mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat rakennusten kokoon ja niiden aiheuttamaan varjostukseen, Toukolan pientaloalueelle aiheutuvaan liikennemelun heijastumiseen, Kustaa Vaasan tien bulevardisoimiseen, pysäköintimahdollisuuksien riittävyteen sekä uusien asukkaiden ja lisääntyvän liikenteen aiheuttamiin häiriöihin. Lisäksi tiedusteltiin, eikö yliopisto tarvitse tontteja opetustoimintaan ja onko AK-tontille tulossa omistus- vai vuokra-asumista. Vaadittiin myös korvausta asuntojen arvon alenemisesta. Sato-Asunnot Oy:n mielipiteessä esitettiin ns. perheasuntomääräyksen poistamista kaavamuutoksesta.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että varjostusvaikutusta on tutkittu selvityksellä ja AKS-tontin Kustaa Vaasan tien puoleiselle julkisivulle on annettu määräys melun heijastumisen vähentämisestä. Lisäksi ns. perheasuntomääräys on poistettu asemakaavan muutosehdotuksesta.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 17.4.–18.5.2015.

Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus.



Ehdotuksesta on saatu kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, Helen Sähköverkko Oy:n, Liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL), Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Säteilyturvakeskuksen (STUK) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Helen Oy:ltä pyydettyä lausuntoa ei ole saatu. Lautakuntien lausuntojen käsittelyyn ei liittynyt äänestyksiä.

Muistutus

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan muistutuksessa iloitaan opiskelija-asuntojen kaavoittamisesta kampusalueiden läheisyyteen hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Ylioppilaskunta muistuttaa kuitenkin autopaikkojen tarpeettomuudesta sekä siitä, että myös opiskelijat ansaitsevat terveellisen ja viihtyisän elinympäristön.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on katsonut, ettei muistutus aiheuta muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen. Kaavamuutoksessa on noudatettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymää autopaikkojen laskentaohjetta. Hankkeeseen ryhtyvä voi teettää erillisen pysäköintiselvityksen, jonka perusteella autopaikkojen rakentamisvelvoitetta voidaan rakennusluvan yhteydessä pienentää, mikäli selvitys osoittaa, ettei asemakaavan mukaisille paikoille ole tarvetta. Kustaa Vaasan tien liikenteen aiheuttamista ympäristöhäiriöistä johtuen asemakaavassa on annettu määräyksiä tilojen, ikkunoiden sekä parvekkeiden sijoittumisesta, ilmanvaihdon järjestämisestä ja asuinhuoneiden lämpöolojen huomioimisesta. Määräyksillä pyritään varmistamaan, että alue täyttää asuinrakentamiselle asetetut määräykset terveellisyyden ja turvallisuuden osalta.

Lausunnot

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että melun ja ilmanlaadun kannalta paikka on hankala. Edellisen osalta esitetyt torjuntatoimet ovat riittävät. Jälkimmäisen osalta esitetään tehtäväksi se, mitä on tehtävissä. Lopputulos meluntorjunnan ja ilmanlaadun kannalta on tyydyttävä. Säteilyturvakeskuksen lausunnossa tarkennettiin kemian laitoksen syklotronihallin säteilyn aiheuttamia reunaehtoja tontin 24960/5 rakentamiselle.

Muissa lausunnoissa esitettiin täydennyksiä nostolavakaluston toimintaedellytyksiin varautumiseen (pelastuslautakunta), täsmennyksiä hulevesiviemärin siirrosta aiheutuvien kustannusten kohdentumiseen (HSY) ja muuntamon rakentamista tontille 24960/4 (Helen Sähköverkko).



Ympäristökeskuksella ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ollut ehdotukseen huomautettavaa. HSL pitää suositeltavana maankäytön tiivistämistä alueilla, joiden läpi esikaupunkialueiden bussilinjat kulkevat. Mikäli Väinö Auerin kadulla olevaan bussipysäkkiin kohdistuu tarkemmassa suunnittelussa muutospaineita, on tärkeää että HSL voi osallistua suunnitteluun siltä osin kuin se koskee joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja sujuvuutta.

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) toteaa, 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 raitioliikennetien viereisiin kiinteistöihin.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmä muistutuksesta ja lausunnoista sekä niiden vastineet. Lausunnot ilmenevät tarkemmin päätöshistoriasta.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen ja kaavaselostukseen on tehty lausuntojen ja jatkosuunnittelun johdosta tarkistuksia, jotka ilmenevät tarkemmin kaavaselostuksesta ja liitteestä tehdyt muutokset.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lopuksi

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnitteluviraston tarkistetun ehdotuksen mukainen. Päätös oli yksimielinen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on täydentänyt kaavaselostusta ja vuorovaikutusraporttia HKL:n lausunnon osalta.

Kaava-alueeseen liittyy maankäyttösopimusmenettely. Sopimus on allekirjoitettu 7.10.2015. Tarvittavat aluejärjestelyt sekä muutokset autopaikkatontin vuokra- ja rasitesopimuksiin tullaan tekemään kaavan saatua lainvoiman.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 kartta, päivätty 17.3.2015, muutettu 18.8.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 selostus, päivätty 17.3.2015, muutettu 18.8.2015 ja täydennetty 15.10.2015
- 3 Havainnekuva, 18.8.2015
- 4 Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy, 10.2.2015, sisältää pelastusajokaavion ja varjostus selvityksen)
- 5 Meluselvitys (Helimäki akustikot 6.2.2015)
- 6 Vuorovaikutusraportti 17.3.2015, täydennetty 18.8.2015 ja 15.10.2015
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Tilastotiedot
- 9 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Sopimus ja esisopimus (3812)

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Säteilyturvakeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



04.11.2015

Kaj/17

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 19.10.2015 § 981

HEL 2014-011286 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 24960, korttelin 24962 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muutoksen 17.3.2015 päivätyn ja 18.8.2015 muutetun piirustuksen nro 12336 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

19.10.2015 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jussi Pajunen

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.08.2015 § 211

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



HEL 2014-011286 T 10 03 03

Ksv 0945_2, Gadolininkatu

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 17.3.2015 päivätyn ja 18.8.2015 muutetun 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 24960, korttelin 24962 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 hyväksymistä ja etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheutta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta.
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

17.03.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308

tuukka.linnas(a)hel.fi

Juuso Aaltonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37076

juuso.aaltonen(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, kunnallistekniikka, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu- ja ilmanlaatuselvitykset, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 25.06.2015 § 318

HEL 2014-011286 T 10 03 03

Kiinteistökartta 89/676 498, Gadolininkatu

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 24960, korttelin 24962 tontin 3 ja

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12336 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy omistaa korttelin 24960. Kaupunki omistaa katualueen sekä autopaikkojen tontin 24962/3, joka on vuokrattu SatoKoti Oy:lle sekä Osuuskunta VVO-yhtymälle 31.12.2050 saakka.

Kaavoitustyö on käynnistetty Yliopistokiinteistöt Oy:n aloitteesta.

Asemakaavan muutosehdotuksessa YOT-korttelin 24960 rakentamattomista osista sekä katualueen osista (443m²/1 041 k-m²) muodostetaan erityisasumisen tontti 24960/4 (AKS) sekä asuin kerrostalojen tontti 24960/5 (AK). Tonteille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 16 800 k-m² ja liikerakennusoikeutta 50 k-m².

Kaavan toteuttaminen tonteilla 24960/4 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.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 19.05.2015 § 76

HEL 2014-011286 T 10 03 03

Lausunto



Pelastuslautakunta antoi Kumpulan (24.ko) asemakaavan muutoksesta nro 12336 seuraavan lausunnon:

Mikäli hanke toteutetaan 17.3.2015 päivätyn asemakaavan muutoksen nro 12336 selostuksen mukaisesti, nostolavakaluston nostopaikka on suunniteltava erityisasumisen korttelialueen kohdalla myös Pietari Kalmin kadun puolelle. Sekä kadun että pihan puolella kookkaiden puiden istuttamisen suunnittelua nostopaikkojen ja rakennuksen väliin tulee välttää.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224
markku.holopainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 06.05.2015 § 178

HEL 2014-011286 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 06.05.2015 § 214

HEL 2014-011286 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa kemian laitoksen tontin rakentamattomien osien muuttamisen asuinkerrostalojen sekä erityisasumisen korttelialueiksi. Uudet asukkaat lisäävät kampusalueen elävyyttä. Asuinrakentamisen myötä kampuskokonaisuus täydentyi alkuperäisen suunnitelman mukaisilla rakentamispaikoilla.



Asumiseen tarkoitettua kerrosalaa on suunnitteilla yhteensä 16 800 k-m². Pysäköinti on järjestetty kellarissa, pihakannen alla sekä asemakaavakarttaan merkityllä pysäköimispaikalla.

Sadevesiviemärin siirto AKS-tontilla aiheuttaa kaupunkisuunnitteluviraston arvion mukaan noin 50 000 euron rakentamiskustannukset kaupungille.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12336.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 2.4.2015

HEL 2014-011286 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa asemakaavan muutoksesta nro 12336. Suunnittelualue sijaitsee Kumpulán kampuksella Gadolininkadun eteläpuolella. Aluetta rajaavat Gadolininkatu, Kustaa Vaasan tie, Pietari Kalmin katu, Gustaf Hällströmin katu ja Väinö Auerin katu. Rakentamattomalle tonttialueelle suunnitellaan asuinrakennuksia.

Kustaa Vaasan tiellä kulkee raitiotielinja, jota pitkin raitiovaunuja ajetaan Koskelan varikolle. Liikennelaitoksen kantana on, että kaavoituksessa tulee huomioida raitiovaunun liikkumisesta johtuvat melu- ja värinähaitat raitioliikennetien viereisiin kiinteistöihin.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Rakennusvirasto 6.2.2015

HEL 2014-011286 T 10 03 03



Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta 8.2.2015 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee 24. kaupunginosan (Kumpula) tontteja 24960/2 ja 24962/3 sekä katualuetta. Alue sijaitsee Kumpulan kampuksella Gadolininkadun eteläpuolella. Aluetta rajaavat Gadolininkatu, Kustaa Vaasan tie, Pietari Kalmin katu, Gustaf Hällströmin katu ja Väinö Auerin katu. Kaavoitustyö on käynnistetty Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n aloitteesta.

Gadolininkadun päätteeksi, Kustaa Vaasan tien varteen, suunnitellaan erityisasumisen tonttia opiskelija-asuntojen rakentamista varten ja Gadolininkadun varteen, sen eteläpuolelle, suunnitellaan asuinkerrostalojen tonttia. Asumiseen tarkoitettua kerrosalaa on suunnitteilla yhteensä noin 16 000 k-m². Lisäksi asemakaavan muutosalueeseen kuuluu Helsingin yliopiston kemian laitos vuodelta 1995, jonka toteutettu kerrosala on noin 16 000 k-m² sekä autopaikkojen korttelialueen tontti 24962/3.

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 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 Ahjo-järjestelmään lausuntopyynnön liitteinä.

Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi