



## § 563

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kumpulanmäen tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muuto- sehdotus (nro 12744)

HEL 2019-001535 T 10 03 03

Hankennumero 0945\_3

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.12.2021 päivätyn ja 4.10.2022 muutetun asemakaava- ja asema-  
kaavan muutosehdotuksen nro 12744 hyväksymistä. Asemakaava  
koskee 24. kaupunginosan (Kumpula) osaa korttelia 24981 ja ase-  
makaavan muutos koskee 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin  
24973 tontteja 5 ja 6 sekä puisto- ja katualueita (muodostuvat uudet  
korttelit 24979–24985).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausun-  
toihin 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: Päätök-  
senteko

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

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

## Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan kolman-  
nen esityksen kokouksen kahdeksantena asiana.

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Petri Saarikoski, tiimipäällikkö  
Kaisa Jama, diplomi-insinööri Reetta Kuronen ja liikenneinsinööri Riik-  
ka Österlund. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokoukses-  
ta.



Palautusehdotus:

Marleena Isomaa: Kyseessä on asemakaavan muutosehdotus, jossa hävitettäisiin puustoalue vilkkaasti liikennöidyn tien varrelta, opiskelijakampuksen alueelta. Tämä on vastoin sitä kaupunkien rakentamisstrategiaa, jota noudatetaan tällä hetkellä kaikissa valvutuneissa EU-maissa. Opiskelijoiden asumisviihtyvyyteen ei tule suhtautua vähättelevästi. Kyseinen puustoalue vaikuttaa nuorten aikuisten henkiseen ja fyysiseen terveyteen, suojaten liikenteen melulta sekä parantaen alueen ilmanlaatua. Esitetyssä kaavaehdotuksessa annetaan virheellinen kuva siitä, että kortteleiden keskelle jäävä puustoalue säilyisi. Rakennusvaiheessa puut joudutaan kaatamaan, jotta työmaalla pystytään operoimaan. Kyseinen kaavaehdotus tuleekin palauttaa ja kaavaehdotukseen tulee tehdä muutokset, jossa Kustaa Vaasan tien ja kortteleiden väliin jätetään vähintään 30 metrin puustovyöhyke. On selvä että kaupunkia halutaan rakentaa ripeästi ja sujuvasti. Mutta esitetyissä asemakaavan muutosehdotuksissa tulee jo lähtökohtaisesti huomioida paremmin kaavan ominaisuudet ja sijainti, sekä alueella asuvien asumisviihtyisyys. Mikä tarkoittaa käytännössä myös sitä että samaa korttelimallia ei voida esittää toistuvasti, alueen ominaisuuksista riippumatta.

Marleena Isomaan palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta katsoo, että päiväkotihanketta ei tule käynnistää korvaamaan olemassa olevia päiväkoteja vaan että se käynnistetään silloin kun näille uusille paikoille on tarve.

Kannattaja: Otso Kivekäs

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 9

Silja Borgarsdottir Sandelin, Marleena Isomaa, Atte Kaleva, Olli-Pekka Koljonen, Hannu Koponen, Sami Kuusela, Otto Meri, Jenni Pajunen, Risto Rautava

Ei-äännet: 4

Otso Kivekäs, Noora Laak, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 9 - 4.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



11.10.2022

Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Petri Saarikoski, arkkitehti, puhelin: 73544

petri.saarikoski(a)hel.fi

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980

kaisa.jama(a)hel.fi

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312

riikka.osterlund(a)hel.fi

Reetta Kuronen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 27148

reetta.kuronen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12744 kartta, päivätty 7.12.2021, muutettu 11.10.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12744 selostus, päivätty 7.12.2021, muutettu 11.10.2022, päivitetty Kylk:n 11.10.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 7.12.2021
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7214/7.12.2021) päivitetty 4.10.2022
- 7 Tilastotiedot päivitetty 4.10.2022
- 8 Tehdyt muutokset 4.10.2022
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.12.2021, täydennetty 4.10.2022 ja asukastilaisuuden (11.9.2019) muistio ja Luonnonhoitosuunnitelman ja luontokartoituksen alueet
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

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

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kumpulanmäellä sijaitsevaa Helsingin yliopiston kampusaluetta sekä puisto- ja katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden toimintoiltaan monipuolisen asuinalueen rakentamisen Kumpulanmäelle sekä viereisten puistoalueiden kehittämisen.

Tavoitteena on rakentaa Kumpulanmäestä vetovoimainen, kestävä, toimintoiltaan monipuolinen ja elävä kampusalue ja liittää alue osaksi lähiympäristön kehittyvää ja täydentyvää kaupunkirakennetta. Kumpulanmäen täydennysrakentaminen on omaleimaista ja liittyy materiaaleiltaan alueen historiaan sekä ilmentää kestävästä rakentamisesta. Huolellisesti rinnemaastoon sovitettu uudisrakentaminen muodostaa vetovoimaista kaupunkitilaa ja liittyy toiminnallisesti ja tilallisesti ympäristöönsä.

Alue tukeutuu hyviin joukkoliikenneyhteyksiin, jotka täydentyvät tulevaisuudessa raideliikenteen osalta. Tavoitteena on rakentaa Kustaa Vaasan tien varteen uutta urbaania ja vihreää, katutasossa elävää bulevardikaupunkia.

Kaavaratkaisussa on erityisesti ratkaistu kaupunkirakenteen tiivistäminen ja kaupunkivihreän säilyttäminen, Vallilanlaakson maisematilan vaaliminen, esteettömät kulkuyhteydet ja kortteleiden rakentuminen vaativaan rinnemaastoon sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen.

Ilmastonäkökulma on otettu huomioon kaavaratkaisussa energiatehokkuusvaatimuksilla, viherkatoilla, puurakentamisella, viherkertoimella ja maanvaraisilla pihhoilla.

Alueelle on suunniteltu neljä asuinkorttelia, yksi toimitila- ja asuinkortteli, päiväkotit, pysäköintitalo, puisto- ja katualuetta.

Uutta asuinkorttelien kerrosalaa on 53 250 km<sup>2</sup>, josta liiketilaa on 1 300 k-m<sup>2</sup>, palveluiden (päiväkotit) kerrosalaa on 1 500 km<sup>2</sup> ja toimitilakerrosalaa on 9 500 km<sup>2</sup>, josta liiketilaa 200 k-m<sup>2</sup> ja yhteiskäyttöistä palvelutilaa 200 k-m<sup>2</sup>. Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=2,6. Asukasmäärän lisäys on noin 1 200 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro 7214), jossa korostetaan jalankulkuyhteyttä Kustaa Vaasan tieltä rinteeseen poikki kampukselle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että raideliikenteeseen tukeutuva kaupunkirakenne tiivistyy, Kumpulanmäki raken-



tuu toiminnoiltaan monipuoliseksi ja eläväksi kampusalueeksi ja jalan-  
kulun ja pyöräilyn yhteydet Kustaa Vaasan tieltä sekä Vallilanlaaksosta  
Kumpulanmäelle paranevat.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutu-  
mista siten, että toteutetaan täydennysrakentamista nykyisen ja tulevan  
raideliikenteen verkoston solmukohtaan ja edistetään asuntotuotanto-  
tavoitteiden ja AM ohjelman toteuttamista sekä lähipalveluiden saata-  
vuutta ja työpaikkojen elinvoiman tukemista. Kaavaratkaisu on Helsin-  
gin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueen historian vanhinta kerrostumaa edustaa Gumtäktin torpan paik-  
ka Nylanderinpuiston etelärinteellä. Alueen autioituneen itäosan metsä-  
rinteellä on terasseja ja kolme mahdollista rakennuksen pohjaa. Kum-  
pulan kartanon entinen leipomo 1800-luvulta on Jyrängöntien varrella.  
Sotien jälkeen Kumpulanmäelle Kustaa Vaasan tieltä nousevaan rin-  
teeseen rakennettiin 57 Ruotsista lahjoituksena saatua parakkitaloa.

Alue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta, metsittyä korttelia-  
luetta, puistoa ja katualuetta. Korttelialueella on kallioon louhittu kiihdy-  
tinlaboratorio sekä siihen kuuluva maanpäällinen osa, ilmakehän tutki-  
musta palveleva masto sekä mittauskenttä. Alueeseen kuuluu lisäksi  
osia Nylanderin puistosta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1985–2004. Kaa-  
vojen mukaan alue on opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa  
palvelevaa korttelialuetta, hallinto- ja tutkimuslaitosten korttelialuetta,  
puistoa, joukkoliikenteelle varattua katualuetta ja katualuetta.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy ja Senaatti-kiinteistöt omistavat tontit  
24973/5 ja 6. Helsingin kaupunki omistaa katu- ja viheralueet. Kaava-  
ratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on  
neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia il-  
man arvonlisäveroa seuraavasti:

Kadut ja aukiot	4 milj. euroa
Puistot	0,8 milj. euroa
YHT. n.	5 milj. euroa



Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Uusi kerrosala kohdistuu valtaosin yksityisellä maanomistuksen alueelle sekä pieneltä osin kaupungin maalle. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Voidaan todeta, että maankäyttökorvaukset ovat suuruusluokaltaan merkittävät.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.12.2021 – 3.2.2022

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 14.12.2021 ja lautakunta päätti 14.12.2021 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 9 muistutusta. Ennen nähtävilläoloaikaa saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lasipintojen linnustovaikutuksiin, metsien (Vaahterametsän), jalopuulehtojen ja puuston säilyttämiseen, luonto- ja maisemavaikutuksiin, luontovaikutusten arvioinnin puutteisiin sekä viheralueiden kaavamerkintöihin;

pienhiukkaspäästöihin ja asumisen terveellisyteen;

rakentamisen tarpeeseen, rakennusten mittakaavaan ja kulttuurimaisemaan soveltuvuuteen, puurakentamisen ympäristöön sopivuuteen, kerrosalan liialliseen määrään sekä päiväkodin sijaintiin;

suunniteltujen raitioteiden liittymäraiteen toteuttamisen tavoitteisiin ja laatuun Hämeentien ja Kustaa Vaasan tien risteysalueella, raitiotieverkoston vaihdottomiin sujuviin yhteyksiin, autoliikenteen tarpeiden huomioimiseen, kevyen liikenteen siltatarpeisiin Kustaa Vaasan Tien yli, portaikoiden sulana pitoon, viihtyisyyteen, työmaa-aikaisten häiriövaikutusten minimointiin, liikenne- ja liikkumisturvallisuuteen, joukkoliikenteen palvelutasoon ja yhteyksiin Kalasataman palveluihin sekä liikku-  
misen turvallisuuteen;

Kadun nimeen Geologinrinne / Geologbrinken muutosehdotus: Geotie-  
teittäjänrinne / Geovetarbrinken;

ekosysteemipalvelujen tarpeeseen ja ilmastonmuutoksen hillintään sekä

kaavamääräysten ja merkintöjen muutostoiveisiin.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat Kustaa Vaasan tien katutilaan ja esitettyyn rakentamistapaan kalliioleikkauksen päälle tien varrel-  
la.



Nähtävilläolon jälkeen saatiin palautetta liittyen korttelin 24985 tarkempaan viitesuunnitteluun liittyviin kaavamääräysten ja merkintöjen muutostoiiveisiin sekä tontin 24979/2 rajatarkistukseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat: huolevesiin liittyviin kaavamääräyksiin ja -merkintöihin, liikenne-, melu- ja tärinäselvitysten perusteisiin (mm. liikennemäärien ennustevuoden 2050 tarkistamiseen, tieliikenteen enimmäisäänitasoihin ja runkomeluun), puustoisien rinteiden eheyteen, metsän ja luonnonkallion säilyttämiseen, katutilan vehreän luonteen säilyttämiseen, rakennusten mittakaavaan, polkujen ja valaistuksen vaikutuksiin muinaisjäännösalueella sekä kulttuuriympäristön vaalimiseen Kustaa Vaasan tien varrella.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Säteilyturvakeskus (STUK)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY)
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Museovirasto (Lausunтовastuu siirretty Helsingin kaupunginmuseolle)

#### 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 yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla ja Teams-palavereissa

#### Tarkemmat perustelut

**Postiosoite**

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



11.10.2022

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta liitteineen.

#### Jatkotoimenpiteet

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Petri Saarikoski, arkkitehti, puhelin: 73544  
petri.saarikoski(a)hel.fi  
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980  
kaisa.jama(a)hel.fi  
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312  
riikka.osterlund(a)hel.fi  
Reetta Kuronen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 27148  
reetta.kuronen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12744 kartta, päivätty 7.12.2021, muutettu 4.10.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12744 selostus, päivätty 7.12.2021, muutettu 4.10.2022
- 5 Havainnekuva, 7.12.2021
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7214/7.12.2021) päivitetty 4.10.2022
- 7 Tilastotiedot päivitetty 4.10.2022
- 8 Tehdyt muutokset 4.10.2022
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.12.2021, täydennetty 4.10.2022 ja asukastilaisuuden (11.9.2019) muistio ja Luonnonhoitosuunnitelman ja luontokartoituksen alueet
- 10 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirje

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Hakijat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano





11.10.2022

Asia/3

Ne muistutuksen esittä-  
neet, jotka ovat ilmoitta-  
neet osoitteensa

Liite 8  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano  
Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.10.2022 § 545

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 31.1.2022