



18.08.2015

Akp/1

§ 211

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistettu esitys Gadolininkadun eteläpuolen asemakaavan muutokseksi (nro 12336)

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.

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 kartta, päivätty 17.3.2015, muutettu 18.8.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 selostus, päivätty 17.3.2015, muutettu 18.8.2015, päivitetty Kslk:n 18.8.2015 päätöksen mukaiseksi



5	Havainnekuva, 18.8.2015
6	Tehdyt muutokset
7	Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy, 10.2.2015, sisältää pelastusajokaavion ja varjostus selvityksen)
8	Meluselvitys (Helimäki akustikot 6.2.2015)
9	Vuorovaikutusraportti 17.3.2015, täydennetty 18.8.2015
10	Mielipidekirjeen ja muistutuksen lähettäneet -luettelo
11	Muistutus
12	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 6

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.3.2015 esittää kaupunginhallitukselle 17.3.2015 päivätyn 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 24960, korttelin 24962 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 hyväksymistä.

Kumpulan kampuksella sijaitsevan kemian laitoksen tontin rakentamattomille osille suunnitellaan asuinrakennuksia. Gadolininkadun päätteeksi, Kustaa Vaasan tien varteen, suunnitellaan erityisasumisen korttelialueen (AKS) tonttia opiskelija-asuntojen rakentamista varten ja Gadolininkadun varteen, sen eteläpuolelle, suunnitellaan asuin kerrostalojen korttelialueen (AK) tonttia. Asumiseen tarkoitettua kerrosalaa on suunnitteilla yhteensä 16 800 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. Kaavamuutos on tullut vireille korttelin 24960 omistavan Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n hakemuksesta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 17.4.–18.5.2015.

Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus.

Muistutus

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

Saadun muistutuksen ei katsota aiheuttavan muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen. Kaavamuutoksessa on noudatettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymää autopaikkojen laskentaohjetta. Hankkeeseen ryhtyvää voi teettää erillisen pysäköintiselvityksen, jonka perusteella voidaan pienentää autopaikkojen rakentamisvelvoitetta, 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 terveellisuuden ja turvallisuuden osalta.

Lausunnot

Lausunnoissa esitettiin täydennyksiä nostolavakaluston toimintaedellytyksiin varautumiseen, täsmennyksiä hulevesiviemärin siirrosta aiheutuvien kustannusten kohdentumiseen ja esitettiin muuntamon rakentamista tontille 24960/4. Säteilyturvakeskuksen lausunnossa tarkennettiin kemian laitoksen syklotronihallin säteilyn aiheuttamia reunaehtoja tontin 24960/5 rakentamiselle.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että asemakaavan muutosehdotuksen selostuksen yhdyskuntateknistä huoltoa, kemian laitoksen syklotronihallin säteilyä sekä kaavataloutta koskevia kohtia on täydennetty. Asemakaavaan on lisätty määräys muuntamon rakentamisesta. Säteilyturvakeskuksen lausunnon johdosta kemian laitoksen syklotronihallin vaikutusta koskeva määräys on täydennetty muotoon: "Tontille 24960/5 rakennettavia tiloja ei saa ottaa käyttöön



ennen kuin kemian laitoksen syklotronihallin rakenteet on vahvistettu ja poistoilmahormi korotettu säteilyturvakeskuksen hyväksymällä tavalla." Lisäksi maanalaista 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 tason +27,5 alapuolelle." Samalla merkinnän rajausta on laajennettu myös syklotronihallin koillispuoliselle rakennusalan osalle.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmä muistutuksesta ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Jatkotoimenpiteet

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

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 kartta, päivätty 17.3.2015, muutettu 18.8.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 selostus, päivätty 17.3.2015, muutettu 18.8.2015
- 5 Havainnekuva, 18.8.2015
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy, 10.2.2015, sisältää pelastusajokaavion ja varjostusselvityksen)
- 8 Meluselvitys (Helimäki akustikot 6.2.2015)
- 9 Vuorovaikutusraportti 17.3.2015, täydennetty 18.8.2015
- 10 Mielipidekirjeen ja muistutuksen lähettäneet -luettelo
- 11 Muistutus
- 12 Osa päätöshistoriaa

Otteet



18.08.2015

Akp/1

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 6

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 6

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola

Päätöshistoria

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 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.



18.08.2015

Akp/1

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

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



18.08.2015

Akp/1

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 täydentyy 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



18.08.2015

Akp/1

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2015 § 73

HEL 2014-011286 T 10 03 03

Ksv 0945_2, Gadolininkatu

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 17.3.2015 päivätyn 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 24960, korttelin 24962 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12336 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

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

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



18.08.2015

Akp/1

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu- ja ilmanlaatuselvitys, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(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.

Asemakaavaselvityksen 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 näkyymiin 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 reitti yhteys 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.



18.08.2015

Akp/1

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