



§ 682

Kumpulanmäen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12744) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2019-001535 T 10 03 03

Hankenumero 0945_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Salla Hoppu, projekti-päällikkö Riikka Österlund ja ympäristötarkastaja Tuomas Lahti. Asian-tuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Salla Hoppu, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37240

salla.hoppu(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
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12744 selostus, päivätty 7.12.2021
- 5 Havainnekuva, 7.12.2021
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7214/7.12.2021)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 7.12.2021 ja asukastilaisuuden (11.9.2019) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 7.12.2021 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12744 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 24. kaupunginosan (Kumpula) osaa korttelia 24981 ja asemakaavan muutos koskee 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 24973 tontteja 5 ja 6 sekä puisto- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 24979–24985)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy: 20 000 euroa
 - Senaatti-kiinteistöt: 20 000 euroa
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12744 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lau-



sunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

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 vaatimaan rinnemaastoon sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen.

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

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

Uutta asuntokerrosalaa on 52 650 km², palveluiden kerrosalaa on 1500 km² ja toimitilakerrosalaa on 10 000 km². Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=2,5. Asukasmäärän lisäys on noin 1200 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 rakentuu 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 toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueen historian vanhinta kerrostumaa edustaa Gumtäktin torpan paikka Nylanderinpuiston etelärinteellä. Alueen autioituneen itäosan metsärinteellä on terasseja ja kolme mahdollista rakennuksen pohjaa. Kumpulan kartanon entinen leipomo 1800-luvulta on Jyrängöntien varrella. Sotien jälkeen Kumpulanmäelle Kustaa Vaasan tieltä nousevaan rinteeseen rakennettiin 57 Ruotsista lahjoituksena saatua parakkitaloa.

Alue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta, metsittyä korttelialuetta, puistoa ja katualuetta. Korttelialueella on kallioon louhittu kiihdytinlaboratorio sekä siihen kuuluva maanpäällinen osa, ilmakehän tutkimusta palveleva masto sekä mittauskenttä. Alueeseen kuuluu lisäksi osia Nylanderin puistosta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1985–2004. Kaavojen 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. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman 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.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltojärjestelmään, hulevesien hallintaan, joukkoliikenteen pysäkkien kulkuyhteyksiin, kaupunkikuvaan, maisemaan, muinaisjäänösalueeseen, kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin ja arvoihin, rakentamisen korkeuteen kampuksen säätutkan kaupunkikuvalliseen asemaan.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueelle on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa on suunniteltu vesihuolto ja hulevesien hallintasuunnitelma, lisäksi on suunniteltu hyviä kävely-yhteyksiä joukkoliikenteen pysäkeille. Viheralueita on säilytetty ja suojelumerkinnät on lisätty asemakaavaan myös muinaismuistoalueen osalta, rinteisiin on osoitettu mahdollisimman paljon uutta viherrakentamista poistuvan puuston tilalle, rakentamisen korkeutta on rajoitettu ja tutkapallo säilyttää asemansa kampuksen maamerkinä. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat päiväkotiin, liiketiloihin, yritystoimintaan, luontoarvoihin, maisemaan, rakentamisen mittakaavaan ja tehokkuuteen, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin, esteettömyyteen, joukkoliikenteen pysäkkien saavutettavuuteen, pysäköintiin, meluun, kampuksen mitauslaitteisiin, vuorovaikutukseen ja kaavaprosessin kulkuun.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakentamista on sovittu maisemaan, alueen eteläosassa oleva Nylanderipuiston metsäinen rinne jää puistoksi ja Kustaa Vaasan tien varteen sekä umpikortteleiden välisille rinnealueille on osoitettu istutettavia puita ja muuta kasvillisuutta, rakentamisen korkeutta on madallettu toimitilarakennuksen osalta 12 kerroksesta 9 kerrokseen ja alueen rakentamiselle on määrätty enimmäiskorkeus, rakentamisen kerrosalaa on vähennetty, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä on parannettu, alueen esteettömät reitit on esitelty esteettömyyskaaviossa, joukkoliikenteen pysäkkien saavutettavuutta parannetaan, meluntorjunnan osalta on lisätty määräyksiä melun heijastumisen torjuntaan liittyen ja kampuksen mitauslaitteet on otettu huomioon määräyksillä louhinnasta sekä rakentamisen korkeudesta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl. Lisäksi palautejärjestelmään saapui 4 mielipidettä. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Säteilyturvakeskus STUK
- Museovirasto
- sekä muut mahdolliset tahot



07.12.2021

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Salla Hoppu, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(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
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12744 selostus, päivätty 7.12.2021
- 5 Havainnekuva, 7.12.2021
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7214/7.12.2021)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 7.12.2021 ja asukastilaisuuden (11.9.2019) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



07.12.2021

Asia/7

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa
Kymp/Taloudentuki

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
töntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 24.6.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 20.9.2019