



§ 46

Kumpula, Pietari Kalmin katu 5, poikkeamishakemus

HEL 2020-012249 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-10046, hankenumero 5046_73

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 24959 tonttia 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10690 seuraavasti:

- Poikkeaminen rakennuksen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (IV) yhdellä kerroksella.
- Poikkeaminen rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta +42,5. Suunnitelman mukainen korkeusasema on +48,9.
- Poikkeaminen rakennusosalasta n. 15 metrillä. Suunniteltu rakennus ulottuu Ernst Lindelöfin katualueen reunaan.
- Poikkeaminen kaavamerkinnästä yo, jonka mukaan korttelialueen osalle saa rakentaa vain yliopiston tarpeita palvelevia rakennuksia.
- Poikkeaminen autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Hulevesiä on viivytettävä tontilla.
- Tontille osoitettua huoltopihaa tulee pienentää. Rakennuksen huoltoliikenne voidaan osittain jäljestää Ernst Lindelöfin kadulta eikä kuorma-autojen kääntöpaikkaa tarvitse osoittaa tontille.
- Rakennuksen toteutussuunnittelussa tulee huomioida kaupunkivatoimikunnan esille nostamat asiat. Julkisivuaukotuksessa tulee korostaa rakennuksen julkista luonnetta, sisäänkäyntiä sekä maantasokerroksen toimintoja ja rakennuksen julkisivujen väritystä tulee kehittää.

Maksu



1 569,75 euroa

Hakija

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy

Rakennuspaikka

24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 24959 tontti 2

Hakemus

Hakija hakee lupaa oppilaitosrakennuksen (4 980 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 10690 siten, että poiketaan rakennuksen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta, julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta, rakennusalan rajasta, kaavamerkinnästä yo sekä autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Seuraavassa haetut toimenpiteet käsitellään kohta kohdalta poikkeamishakemuksessa mainitussa järjestyksessä. Kussakin kohdassa todetaan poikkeaminen, hakijan perustelut sekä perustelut poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeaminen 1

Poiketaan rakennuksen ylimmästä sallitusta kerrosluvusta IV yhdellä kerroksella. Uudisrakennus on suunniteltu viisi kerrosta korkeaksi.

Hakijan perustelut

Kerrosluvun ylittäminen yhdellä kerroksella mahdollistaa tontin tarkoituksenmukaisen käytön. Käyttämättömän rakennusoikeuden sijoittuminen rakennuspaikalle viisikerroksisena mahdollistaa piha- ja huoltotoimintojen tarkoituksenmukaisemman ja laadukkaamman toteuttamisen. Suunnitteluratkaisulla saavutetaan rakennuksen tilojen hyvä toiminnallisuus. Lukion tilaohjelman mukaiset tilat jakautuvat toiminnallisesti luontevasti viiteen kerrokseen. Tontin viherkerroin toteutuu suurempana rakentamisen pohjapinta-alan ollessa pienempi viisi- kuin nelikerroksisessa rakennuksessa. Tontin viereisen alueen (Kumpulanmäki) kaavoitus on vireillä ja suunniteltu ratkaisu tukee kaavahankkeen kokonaisratkaisua.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska yhden kerroksen korkeampi ja pohjapinta-alaltaan pienempi rakennus tukee tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja vireillä olevan kaavahankkeen kokonaisratkaisua sekä mahdollistaa hulevesien viivyttämisen tontilla.



Poikkeaminen 2

Poiketaan julkisivun ja vesikaton ylimmästä korkeusasemasta.

Hakijan perustelut

Räystääskorkeuden ylitys johtuu pääasiassa kerrosluvun ylityksestä, jota on perusteltu edellisessä kohdassa. Uudisrakennuksen suunniteltu kerroskorkeus on neljä metriä, jota ei ole mahdollista olennaisesti madallata, huomioiden nykyisten ilmanvaihtoa koskevien määräysten ja hankkeen asettamien energiatavoitteiden vaikutus taloteknisten asennusten tilan tarpeelle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa edellisessä kohdassa esitetyin perustein.

Poikkeaminen 3

Rakennuksen lounaissivu on kiinni tontin rajassa ja rakennusalan raja ylittyy n. 15 metrillä.

Hakijan perustelut

Rakennuksen sijoittuminen kiinni katualueen rajaan on kaavahanketta valmistelleen arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen ratkaisu.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska ratkaisu tukee alueen kokonaissuunnittelua ja vireillä olevan Kumpulanmäen asemakaavan tavoitteita. Kaavoituksen tavoitteena on rakentaa Pietari Kalmin kadun katu ympäristö nykyistä kaupunkimaisemmaksi, rakennuksin rajatuksi katutilaksi. Kaavahanketta edistetään alueen suunnittelusta järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Poikkeaminen 4

Poiketaan kaavamerkinnästä yo, jonka mukaan kyseiselle korttelialueen osalle saa rakentaa vain yliopiston tarpeita palvelevia rakennuksia.

Hakijan perustelut

Tontin olemassa oleville ja rakennettaville tiloille suunniteltu yhteiskäyttö. Sijainti samalla tontilla palvelee luonnontiedelukion ja matemaattisluonnontieteellisen tiedekunnan välistä yhteistyötä. Lukio käyttää opetuksessaan myös yliopiston opetustiloja sekä liikuntatiloja.



Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska ratkaisu on asemakaavan tavoitteiden mukainen ja tukee tontin tarkoituksenmukaista käyttöä.

Poikkeaminen 5

Poiketaan autopaikkojen vähimmäismäärästä. Kaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/370 km². Kaavan mukaan autopaikkoja tulisi rakentaa 99 ap, suunnitelman mukainen autopaikkojen määrä on 71 ap. Poikkeama kaavasta on -28 ap.

Hakijan perustelut

Tontin autopaikkamäärä on mitoitettu Helsingin yliopiston sekä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan antamien autopaikkoja koskevien tarveselvitysten perusteella. Helsingin yliopiston tonteilla olevat nykyiset asemakaavan mukaiset autopaikat ovat osittain käyttämättä. Autopaikkojen vähentämisenkin jälkeen ylikapasiteettia jää. Rakennettava lukio ei Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala mukaan tarvitse autopaikkoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska pysäköintipaikkojen laskentatavassa voidaan noudattaa Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää (kslk 28.2.2017) laskentatapaa.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 5.1.2001 hyväksytty asemakaava nro 10690. Asemakaavan mukaan korttelin 24959 tontti 2 on osoitettu opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 37 800 km² maanpäällistä rakennusoikeutta ja 13 000 km² maanalaista rakennusoikeutta. Tontille on osoitettu kolme rakennusala nelikerroksisille rakennuksille ja yksi rakennusala kolmikerroksiselle rakennukselle. Rakennuspaikalle on osoitettu nelikerroksinen rakennus, jolle on merkitty kaavamerkintä yo, korttelialueen osa, jolle saa rakentaa vain yliopiston tarpeita palvelevia rakennuksia. Rakennusalan Pietari Kalmin katua vasten olevalla rajalla on merkintä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton ylimmästä korkeusasemasta, +42,5. Tontin läpi on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Poikkeamisluvan mukainen rakennus asettuu osin rakennusosalalle ja



osin yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle. Asemakaavassa osoitettu autopaikkojen vähimmäismäärä opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavia toimintoja varten on 1 ap/370 k-m².

Helsingin yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin C2-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoituneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Nykytilanteessa rakennuspaikka on asfaltoitua pysäköintialuetta ja huoltopihaa sekä puustoista piha-alueita Exactum-rakennuksen edustalla. Tontti, jolla rakennuspaikka sijaitsee, on suurimmalta osin rakennettu. Tontilla olevat rakennukset Exactum, Physicum ja kampuskirjasto ovat osa Kumpulan kampuksen eksaktien luonnontieteiden tutkimuksen ja opetuksen keskusta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (18.11.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

Hakemuksesta on tiedotettu Helen Oy:tä ja Helen Sähköverkko Oy:tä.

Perustelut

Poikkeamisen erityinen syy on alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen sekä tontin tarkoituksenmukaista käyttöä.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §



Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15 a

Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Katunäkymä Pietari Kalmin kadulta

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä: Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta: Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija / Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1



02.02.2021

Asia/14

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Katunäkymä Pietari Kalmin kadulta

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä: Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta: Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija / Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen, Salla Hoppu
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie