

Helsingin yliopistokiinteistöt Oy ja Senaatti-kiinteistöt
Maankäytön ehdotussuunnitelma
Viitesuunnitelma



KOTO
PIKKU HUOPALAHDEN POHJOISOSA
TONTTI 16742/2

13.05.2015

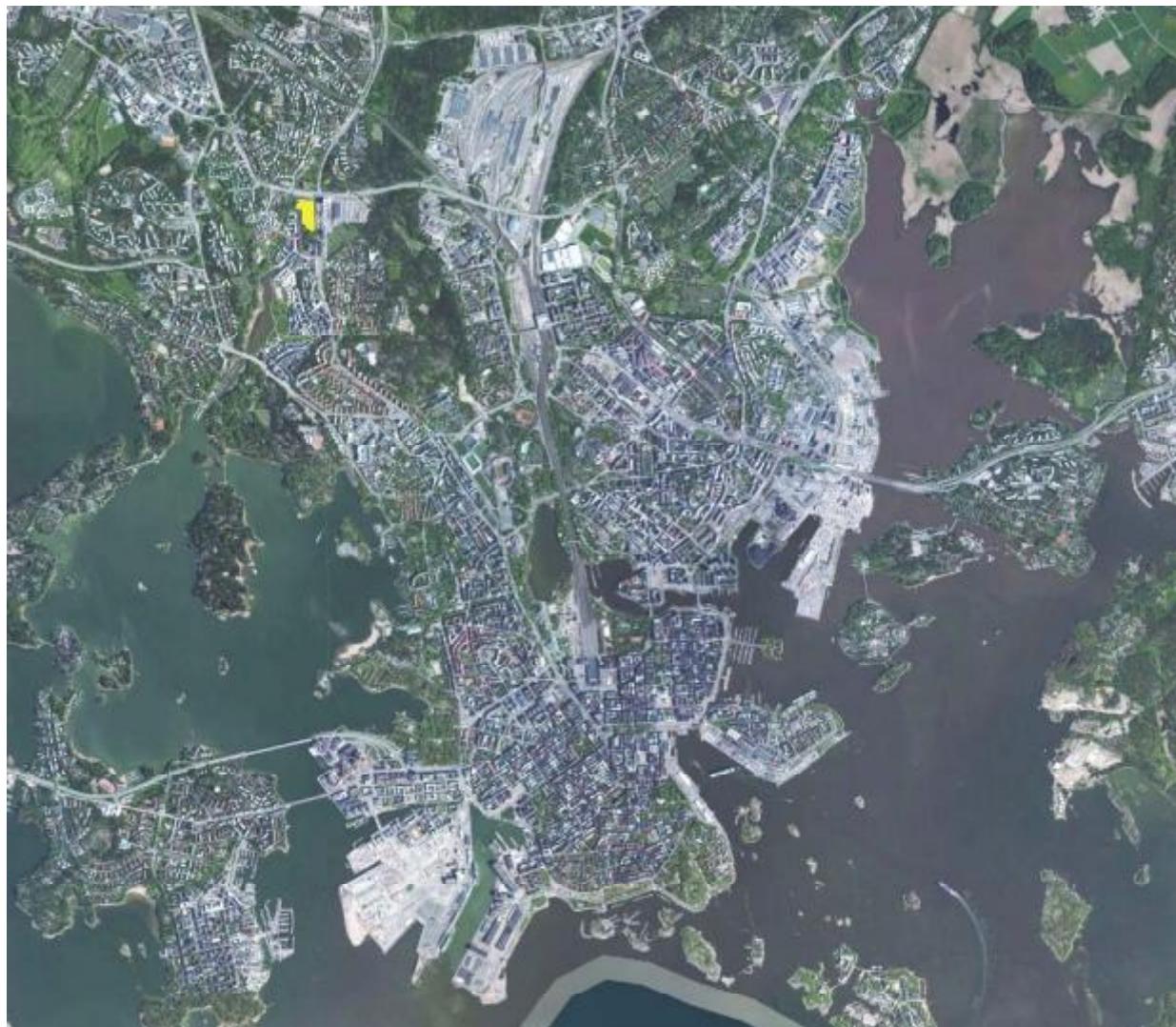
serum

SERUM ARKKITEHDIT OY | NILSIÄNKATU 11-13 F 6 | FIN-00510 HELSINKI FINLAND | WWW.SERUM.FI

LÄHTÖKOHTA

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy ja Senaatti-kiinteistöt omistavat Mannerheimintien pohjoispäässä sijaitsevan tontin, jonka pinta-ala on 5,595 ha. Kiinteisto on pääosin Helsingin Yliopiston käytössä ja sillä olevien rakennusten nykyinen käyttö tulee lähivuosina päättymään. Tontin omistajat ovat yhdessä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa valmistelemassa uuden käytön edellyttämää kaavamuutosta. Kaavatyön pohjaksi teetettiin kolme rinnakkaista ehdotussuunnitelmaa, joista jatkokehittelyyn valittiin tämä suunnitelma.

Työn tekemiseen ovat osallistuneet Sami Heikkinen (projektiin vetäjä), Antti-Markus Lehto, Vesa Humalisto, Emilia Ellilä ja Ville Mellin.



Suunnittelalueen sijainti

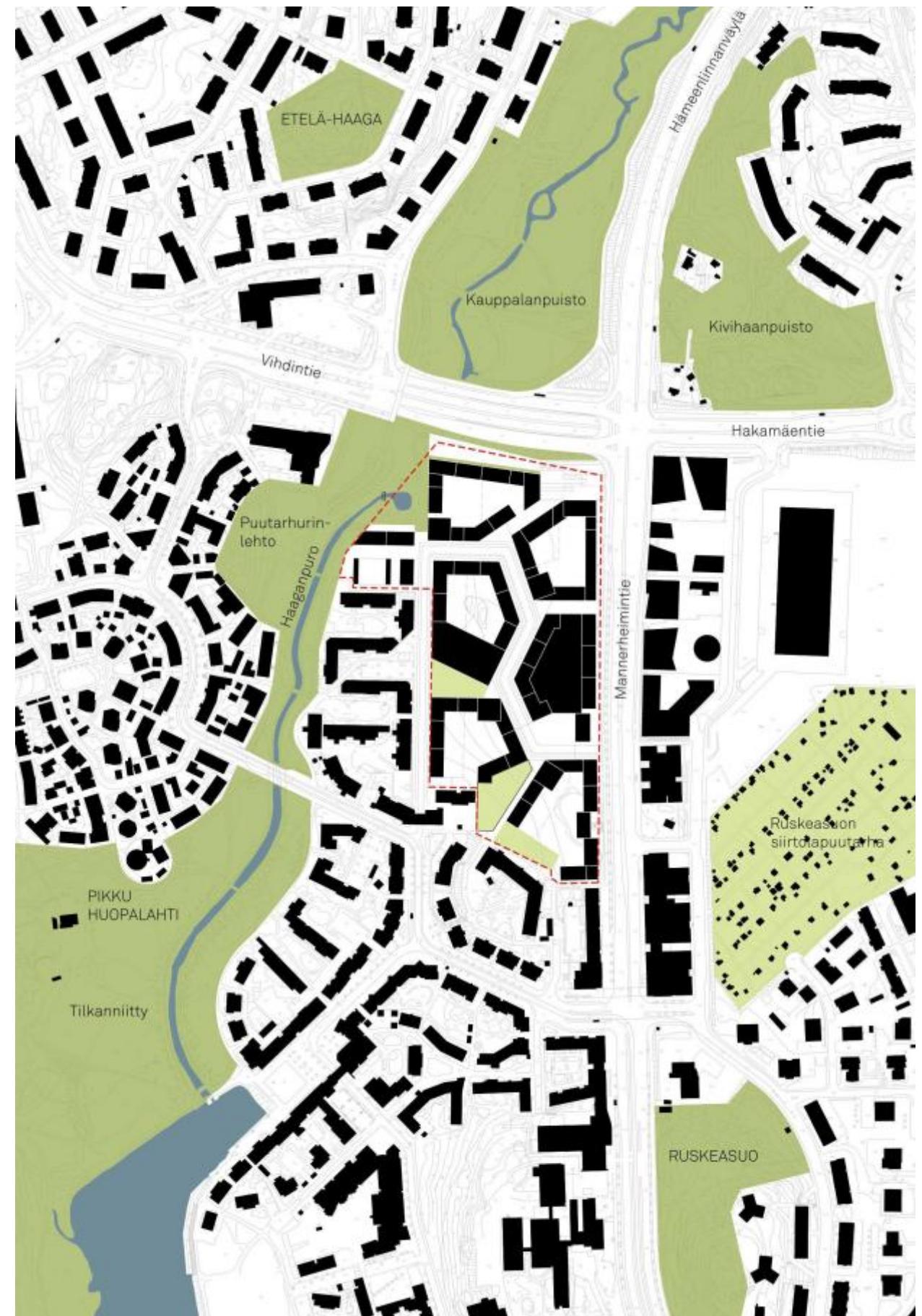
Työtä ovat ohjanneet:

Antti Kari, Senaatti-kiinteistöt
Jukka Kumara, Hgin yliopistokiinteistöt Oy
Outi Saario, Helsingin yliopisto

Juha Sarakorpi, Saraco D&M Oy

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto:

Anu Kuutti, projektipäällikkö
Tuomas Eskola, toimistopäällikkö
Leena Paavilainen, arkkitehti
Mika Kaaikoski, liikennesuunnittelija
Niina Strengell, maisema-arkkitehti

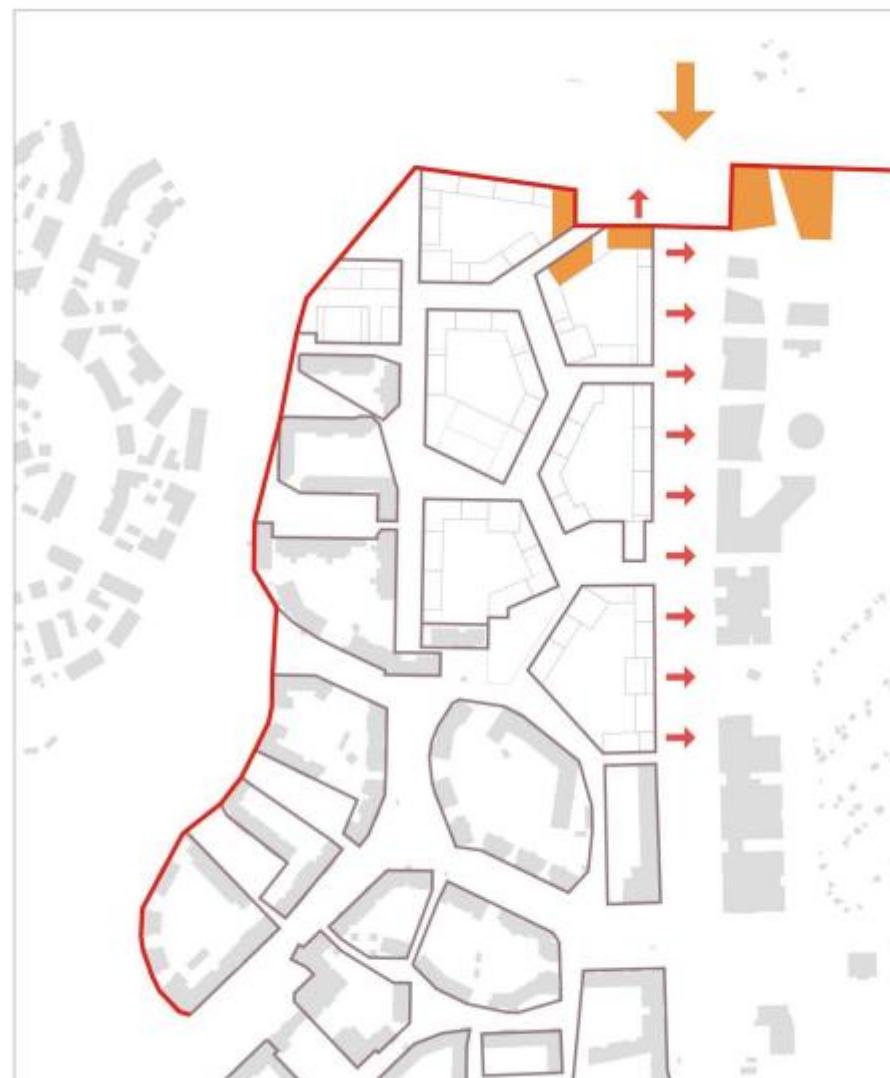


Viherrakenne ja rakesisuus 1:5000

ELÄVÄ KAUPUNKIKUDOS

Kantakaupungin reuna

Suunnittelalueen reuna muodostaa selkeän kantakaupungin rajan pohjoiseen. Koilliskulman kolmen korkean asuintalon ryhmä aukioineen täydentää toimistotalojen aloittamaa kaupungin mittakaavaista porttia kantakaupunkiin. Mannerheimintielle aukeaa useita liiketiloja ja katutila jatkaa eteläisempien kaupunginosien kadunvarsien mittakaavaa. Alueen korttelit ovat monikulmaisia kuten Pikku Huopalahdessaakin. Rakentamisen korkeus laskee Kytösuoontielle mentäessä, mikä liittää alueen Pikku Huopalahden mittakaavaan. Kytösuoontien luoteiskulman kortteli täydentää ja rajaa Haaganpuron puistotilaan.



- "KANTAKAUPUNGIN RAJA"
- KANTAKAUPUNGIN PORTTI
- MONIKULMAISET KORTTELIT

Kaupunkitila

Pikku Huopalahden kaupunkilan ominaisuuksia sovelletaan suunnittelalueella. Alueen sisäinen katu mutkittelee, tarjoten vaihtelevia näkymiä ja muodostaen ympärilleen monimuotoisia kortteleita. Kortteleiden kulmauksiin muodostuu mittakaavaltaan pieniä aukioita ja puistikoita. Rajatut katunäkymät ja vaihteleva mittakaava muodostavat miellyttävää jalankulkuympäristöä. Uusi alue liittyy verkostona olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.



- AUKIO / PUISTO
- SISÄINEN KATU
- KAUPUNKIBULEVARDI

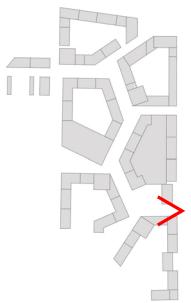
Kulkijaa johdattava sisäkatu

Alueen sisäisen kadun kulmauksissa on erilaisia näkymän päätepisteitä, jotka auttavat orientoitumaan alueella. Neljässä kulmauksessa näkymän pääteenä on pistetalo. Muutamassa kohdin näkymän pääte on lamellitalo, jonka julkisivu on ympäristöstä esii nouseva. Keskvaiheilla yksi kadun pääteistä on pysäköintitalon köynnösseinä. Kytösuoontietä kohti kuljettaessa kadun pääteenä on rakennusten kehystämä näkymä puistoon. Kytösuoontien eteläpäässä näkymän pääteenä on olemassa oleva portti ja pohjoispäässä pistetalo.

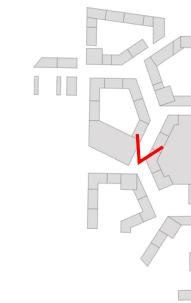
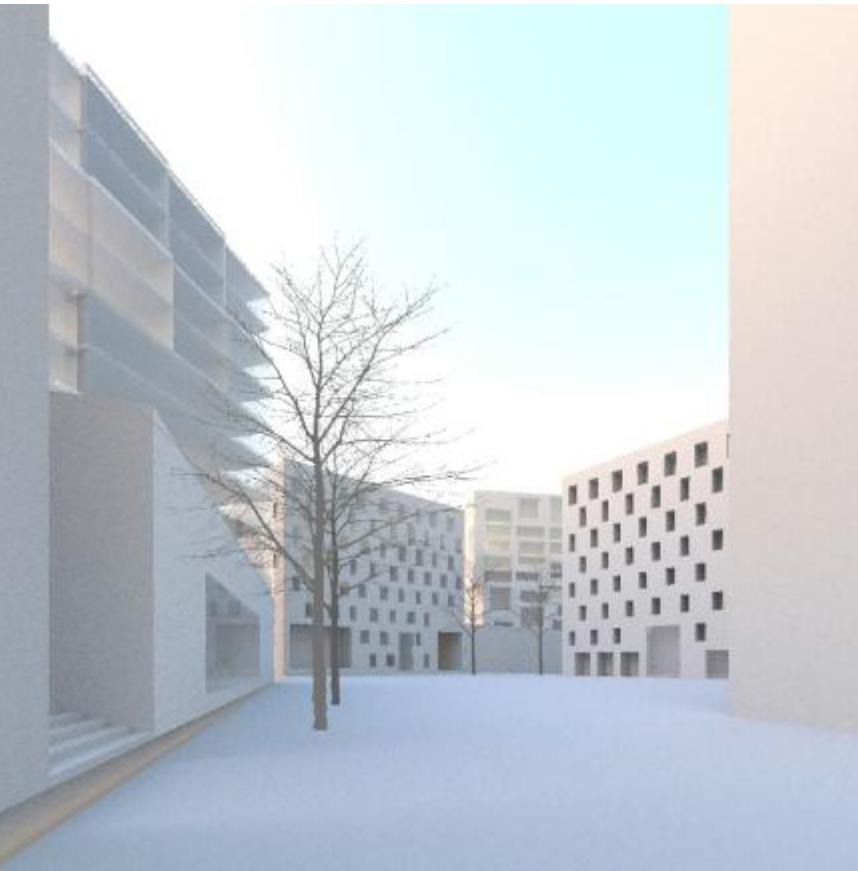


- PISTETALO KADUN PÄÄTEENÄ
- YMPÄRISTÖSTÄ ESIIN NOUSEVA JULKISIVU

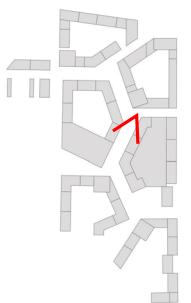
NÄKYMIEN PÄÄTTEITÄ



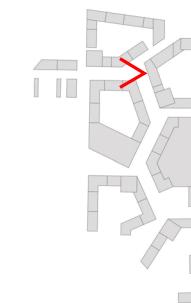
Sisääntulo alueelle



Korttelin 5 pistetalo
näkymän pääteenä



Korttelin 2 pistetalo
näkymän pääteenä

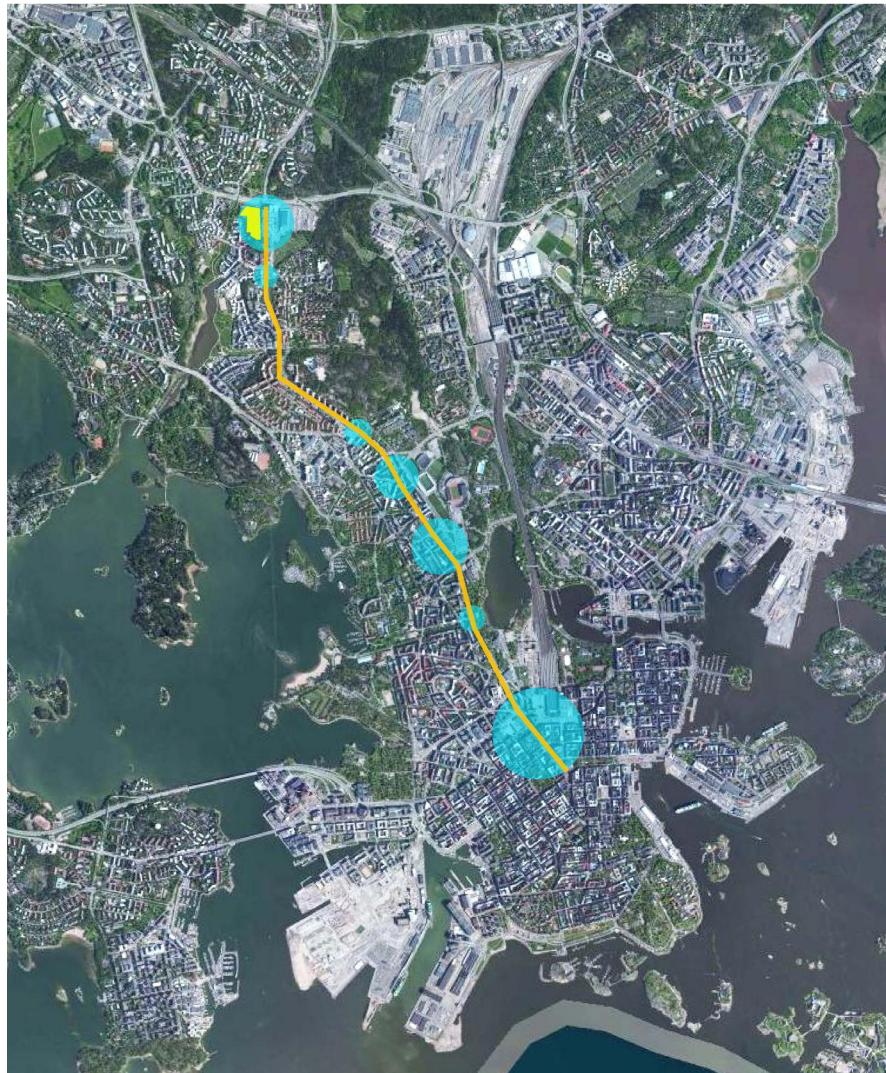


Rakennusten kehystämä
näkymä Puutarhurinlehtoon

JULKISEN TILAN AKTIIVISUUS / AKTIIVINEN KAUPUNKIELÄMÄ

Mannerheimintien aktiiviset paikat

Mannerheimintien varrella sijaitsee useita aktiivisia liiketilojen ja palveluiden keskittymiä. Suunnittelalueesta on mahdollista tehdä uusi aktiivinen alue kaupungissa. Tulevan yleiskaavan tavoitteissa Mannerheimintie on vilkas kaupunkibulevardi, joten suunnitelmassa on varauduttu Mannerheimintien kaupunkibulevardiksi muuttamisen mahdollisuteen. Mannerheimintien katutaso aktivoitaa runsailla liiketiloilla. Suunnittelalueelta tulevan Mannerheimintien liittymän läheisyydessä on aukio, johon aukeaa muun muassa marketin pääsisäänkäynti.



Aktiivinen katutaso

Suunnitelmassa on kiinnitetty erityistä huomiota maantason tekemiseksi aktiiviseksi suhteessa julkiseen kaupunkitilaan. Aktiivisella maantason tähdätään tiiviiseen ja elävään kaupunkiympäristöön eli tavoitteena on tehdä alueesta osa kantakaupunkia. Maantasokerrokseen on sijoitettu runsaasti erikokoisia liiketiloja. Liiketilat aukeavat kaduille ja aukioille. Liiketilat on sijoitettu sellaisiin kohtiin, jotka eivät ole edullisimpia asuintiloille.



LIIKETILA	MARKET	AUKIO
TYÖTILA	PÄIVÄKOTI	AKTIIVINEN KATUOSUUS
KERHOTILA		

Aukiot ja puistikot

Kortteleiden kulmaisiin muodostuu mittakaavaltaan pieniä aukioita ja puistikkoita. Liiketiloja on pyritty keskittämään ja avamaan aukioille, jolloin ne elävöittävät aukioita. Eri aukioilla on oma luontensa, ja aukioiden sarja rytmittää katua. Mannerheimintien liittymän läheisyydessä sijaitsee alueen pääaukio, jolle aukeaa marketin pääsisäänkäynti, päiväkodin sisäänpäynti sekä liiketiloja. Alueen koilliskulman "Kolmen sisaren aukio" toimii porttina alueelle ja aukiolla voi olla ympäristötaidetta.



HYVÄ / TIIVIS ASUMINEN

Talotyypit

Korttelimallissa on tavoiteltu joustavuutta. Saman piha-alueen ympärillä voi olla mittakaavaltaan useita erilaisia rakennustypologioita. Kortteleiden sisältö reagoi ympäröivään tilanteeseen. Mannerheimintien ja Vihdintien varrella asuinrakentaminen sijoittuu sivukäytäväläloon ja lamellitaloihin, joissa asunnot on suunnattu pois liikenteen haitoista. Kyötösuohtien varrella rakentaminen on matalampaa ja kytkeytyy näin Pikku-Huopalahden kortteleihin. Alueella on myös vähäisessä määrin rivitaloja ja townhouseja lisäämässä mittakaavan vaihtelua.



PISTETALO
LAMELLITALO
LUHTIKÄYTÄVALO
TOWNHOUSE / RIVITALO

Pitkät näkymät

Rakennusten ja maaston vaihtelevat korkeudet sekä eri kulmiin käännyvät korttelit mahdollistavat pitkät näkymät lähes kaikista asunnoista. Mannerheimintien ja Vihdintien varrella rakentaminen on korkeampaa ja Kyötösuohtien varrella matalampaa. Pistetalot nousevat kortteleissa korkeimmalle. Kiillekadun ja Mannerheimintien varren rakennusten ylemmistä kerroksista aukeaa pitkiä näkymiä alempaan olevien kortteleiden yli Haaganpuron puistoon.



11-14 KERROSTA
7-8 KERROSTA
4-6 KERROSTA
1-3 KERROSTA
KORTTELIPIHA

Korttelipihat

Kortteleiden sisälle jää suuria sisäpihoja. Osalla korttelipihoista on pystytty säästämään avokallioita, jotka antavat luonnetta sisäpihoille. Vihreät sisäpihat tuovat vastapainoa tiiviille rakentamiselle. Keskuskorttelissa (3) piha sijaitsee marketin katolla.



TILA- JA TOIMINTAKAAVIO



SUUNNITELMA



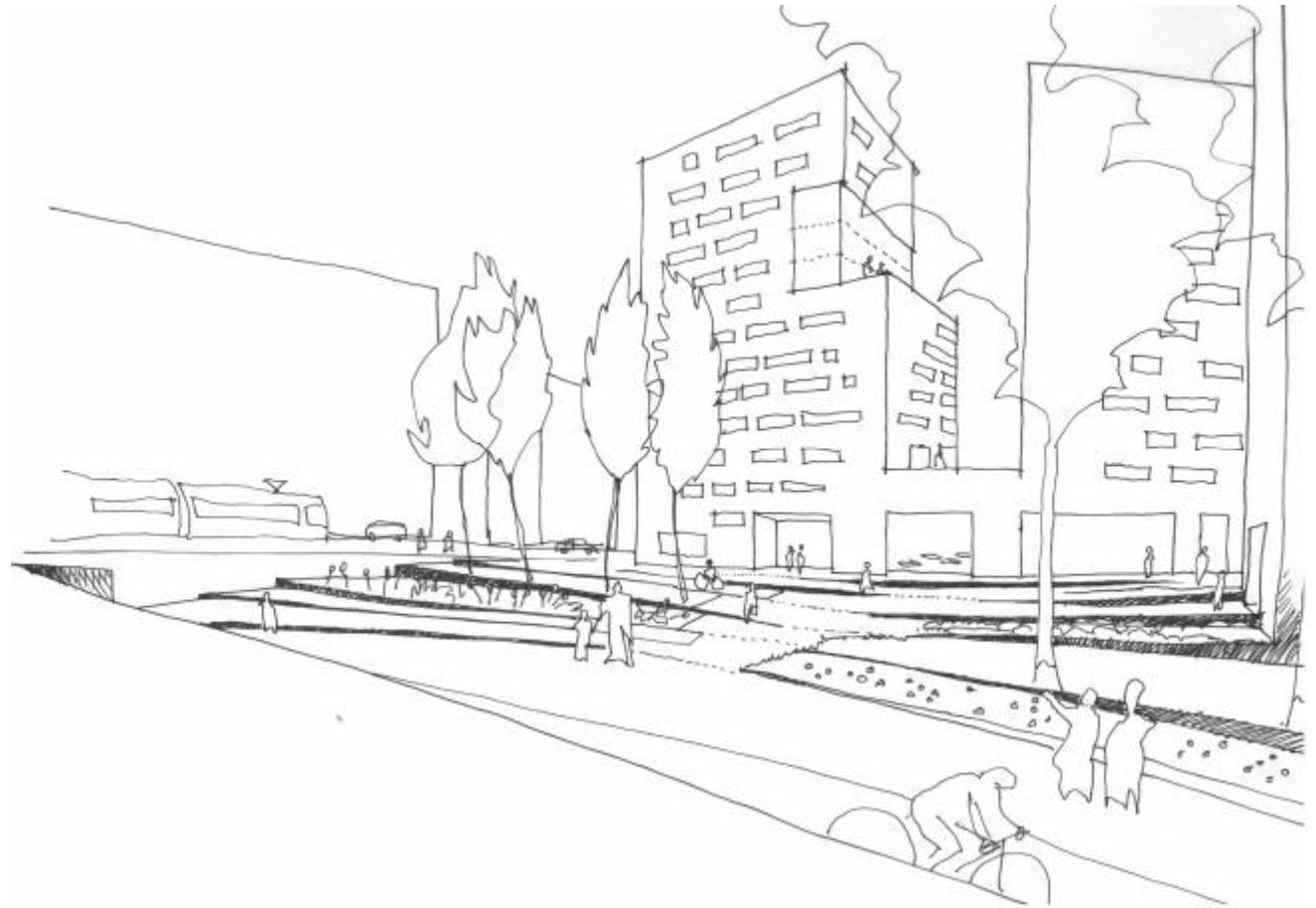
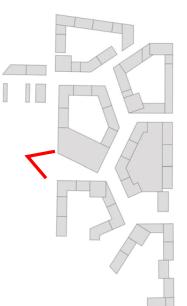


Näkymä lännestä

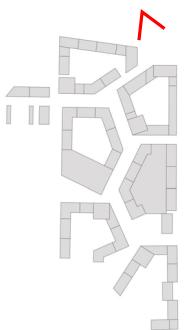
HAMMASPEIKONPUISTO JA KOLMEN SISAREN AUKIO



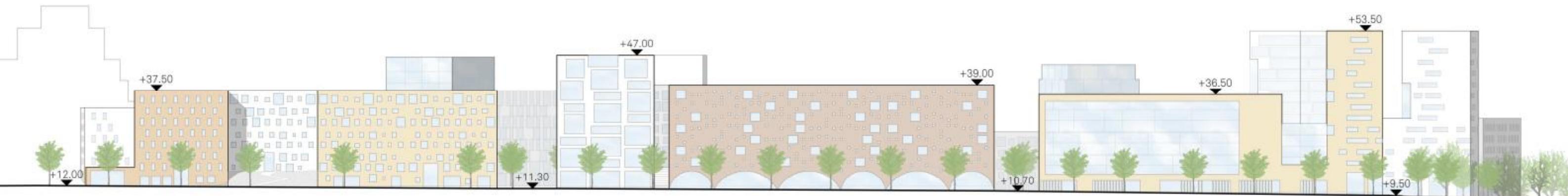
Hammaspelkonpuisto



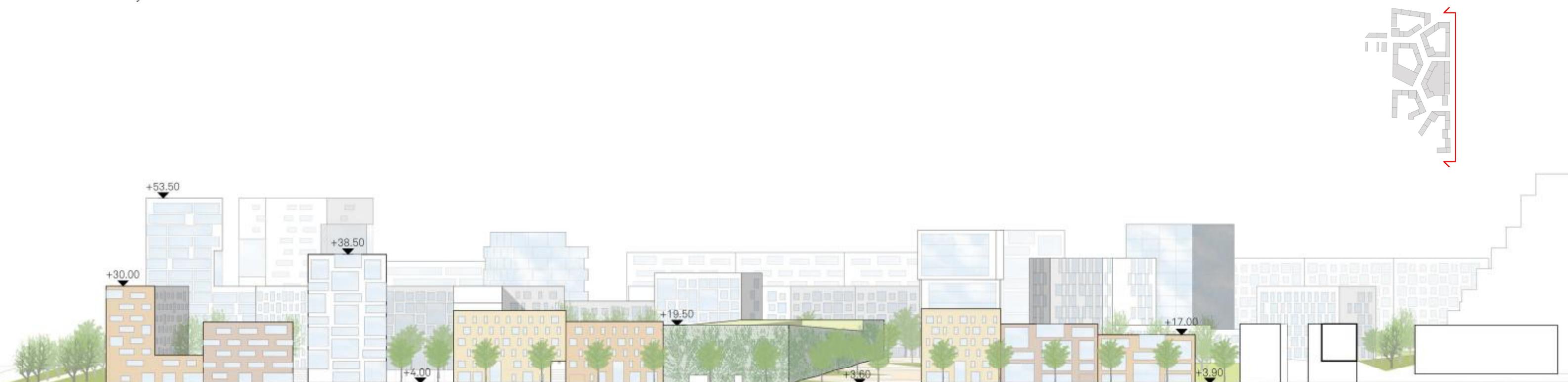
Kolmen sisaren aukio



ALUEJULKISIVUT MANNERHEIMINTIELLE JA KYTÖSUONTEILLE



Aluejulkisivu Mannerheimintielle



Aluejulkisivu Kytösontielle

LASKELMAT

RAKENTAMINEN

	Pinta-ala (m ²)	Pistetalot (k-m ²)	Lamellit (k-m ²)	Matalat osat (k-m ²)	Liike- ja työtilat + päiväkoti (k-m ²)	Pysäköintilaitos (k-m ²)	Kokonaiskerrosala (k-m ²)	Korttelitehokkuus (e)
Kortteli 1	7030	4121	11554	332	811		16800	2,39
Kortteli 2	7880	4091	7296	381	1586		13400	1,70
Kortteli 3	6440	0	18463	0	3762		22200	3,45
Kortteli 4	7460	0	11183	0	485	10101	21800	2,92
Kortteli 5	6000	4076	15841	464	1090		21500	3,58
Kortteli 6	5940	4095	15537	417	554		20600	3,47
Kortteli 7	2360	0	3576	0	123		3700	1,57
yhteensä		16400	83400	1600	8400	10000	119800	

Suunnittelualue (m²) 60000
 Aluetehokkuus 2,00
 Asuinrakentaminen (k-m²) 101400
 Liiketilat (k-m²) 8400

PYSÄKÖINTI

	Autopaikkatarve, asukkaat (kpl)	Autopaikkatarve, liiketilat (kpl)	Autopaikkatarve yhteenä (kpl)	Toteutuneet autopaikat (kpl)	Nimeämättömät laitospaikat (kpl)
Kortteli 1	128	8	136	34	0
Kortteli 2	94	10	104	40	0
Kortteli 3	148	75	223	254	180
Kortteli 4	90	5	95	457	428
Kortteli 5	163	11	174	123	0
Kortteli 6	160	6	166	56	0
Kortteli 7	29	1	30	0	0
Yhteensä	812	116	928	964	608

Vieraspakkatarve / kadunvarsipaikat	101	86
Nykyisten asukkaiden ap-tarve (LPA Kytösuoontie)	97	36
Yhteensä	1126	1086

Kokonaistarve 10% vähennyksellä laitospaikoista
 ja 20% vähennys kaupungin as. (20 000 k-m²)
 1066
 1034

Autopaikkojen mitoitus

asukaspaikat 1 ap/ 125 as-k-m²
 liiketilat kortteli 3: 1 ap/ 50, muut: 1 ap/ 100 k-m²
 vieraspyskointi 1 ap/ 1000 k-m²
 päiväkoti 1 ap/ 250 brm²



Näkymä Kiillekadun varrelta: katua jaksottavat pienet aukiot, joille avautuu liiketiloja

PYSÄKÖINTI

Alueella sijaitsee kaksi pysäköintilaitosta: korttelin 3 maan-alainen laitos ja korttelin 4 pysäköintitalo. Pysäköintilaitoksiin on keskitetty useamman korttelin pysäköintiä. Korttelissa 3 pysäköintilaitoksen ylin kerros on osoitettu liiketilojen käyttöön ja kaksi alinta kerrostoa asukkaille. Autopaikkojen kokonaistarpeessa on huomioitu pysäköintilaitosten tuoma 10% helpotus sekä 20 000 k-m² kohdalla 20% helpotus (kaupungin asunnot). Korttelikohtaisissa laskelmissa ei ole huomioitu helpotuksia.

- Pysäköinti yhdessä kerroksessa kannen alla
- Pysäköinti kahdessa kerroksessa kannen alla
- Pysäköinti kolmessa kerroksessa kannen alla
- P-talo
- maanvarainen piha-alue
- kallion pinta

Autopaikkatarve yhteensä (vähennykset huomioiden):

Asukkaat:	720 ap	Kansien alla:	536 ap
Liiketilat:	116 ap	P-talo:	428 ap
Vieraspaikeat:	101 ap	Kadunvarsit:	86 ap
Nykyinen LPA:	97 ap	LPA-alue:	36 ap
Yhteensä:	1034 ap	Yhteensä:	1086 ap

Autopaikat yhteensä:

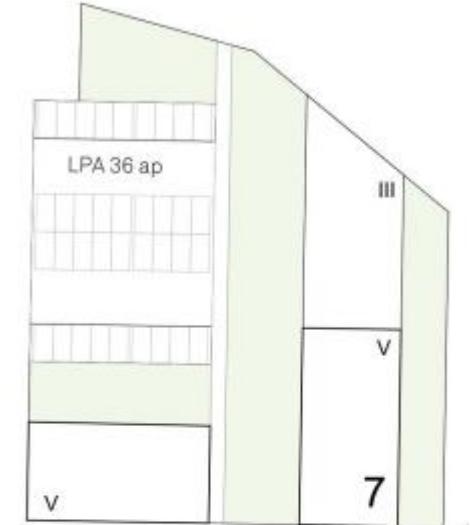
Kansien alla:	536 ap
P-talo:	428 ap
Kadunvarsit:	86 ap
LPA-alue:	36 ap
Yhteensä:	1086 ap

Liiketilojen paikat:

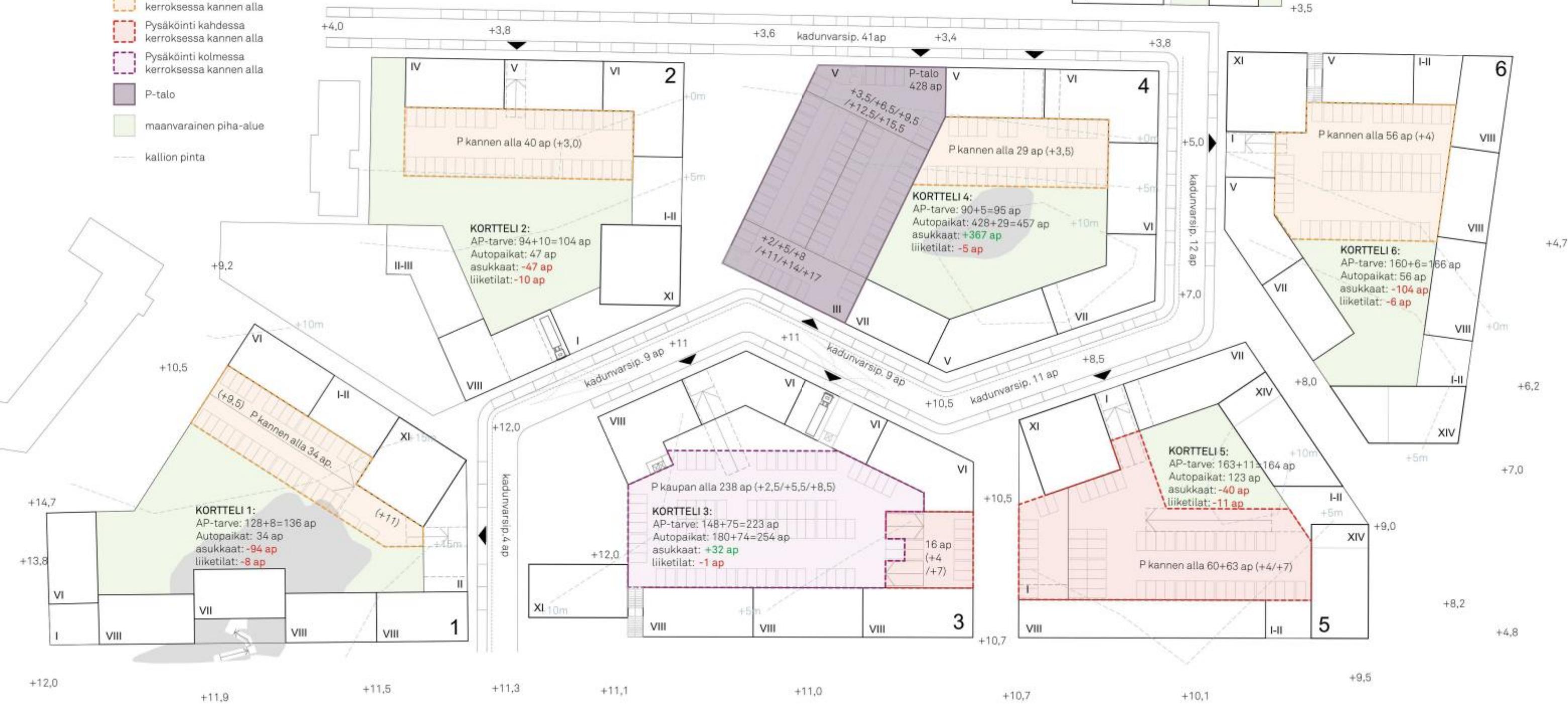
74 ap korttelin 3 P-hallissa
44 ap kadunvarressa

Nykyisen LPA:n paikat:
61 ap korttelin 4 P-talossa

Vieraspaikeat:
42 ap kadunvarressa
32 ap korttelin 3 P-talossa
27 ap korttelin 4 P-talossa



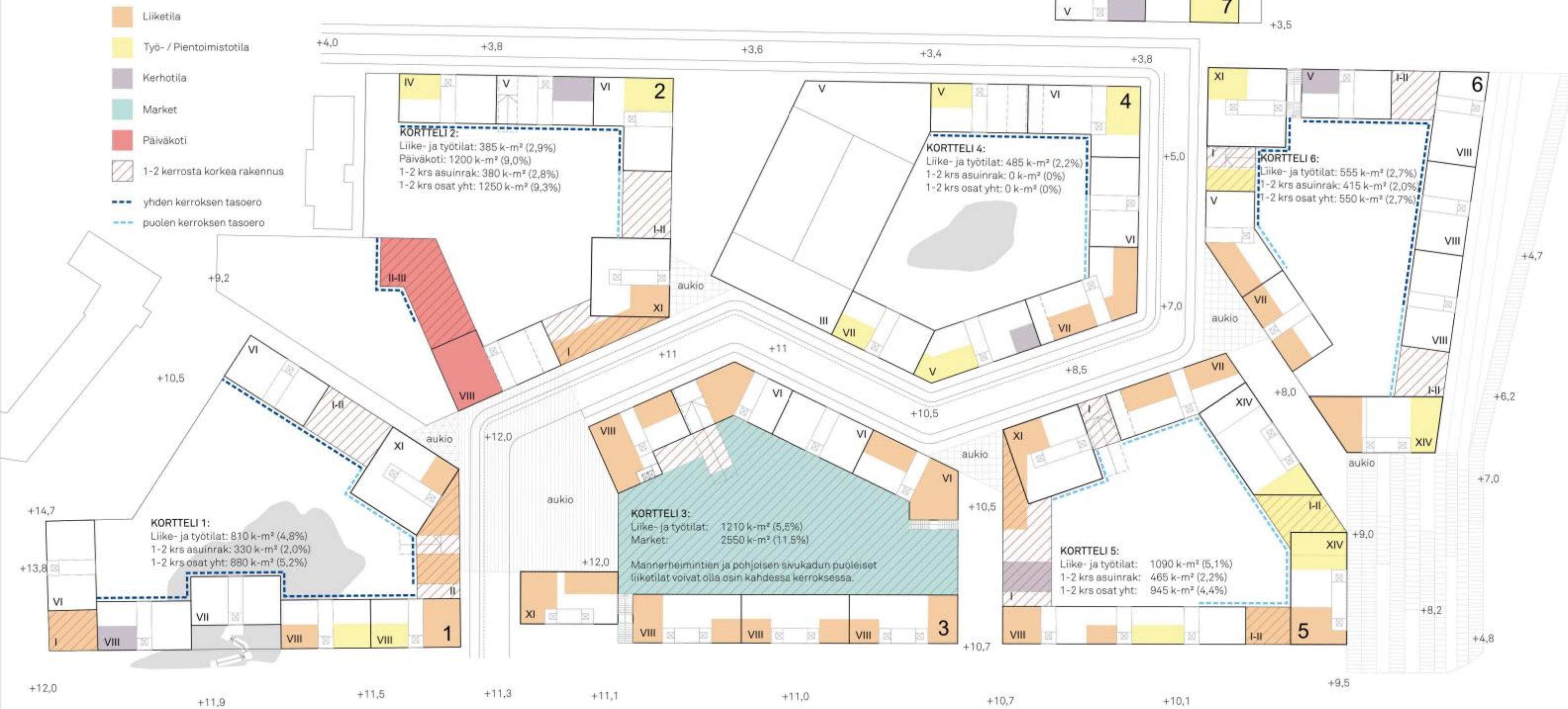
KORTTELI 7:
AP-tarve: 29+1=30 ap
Autopaikat: 0 ap
asukkaat: -29 ap
liiketilat: -1 ap



MAANTASOKERROS

Katutasosta tehdään kaupunkimaisen elävää sijoittamalla maantasoon liike- ja työtiloja. Liiketilat on keskitetty Kiilekadun, aukioiden ja Mannerheimintien varteen. Kauempaan aukioista sijaitsevat tilat ovat pääosin työtiloja. Loput tilat ovat joko asumista tai asumista palvelevia tiloja. Kerhuoneiden paikat on määritelty erikseen kaaviossa.

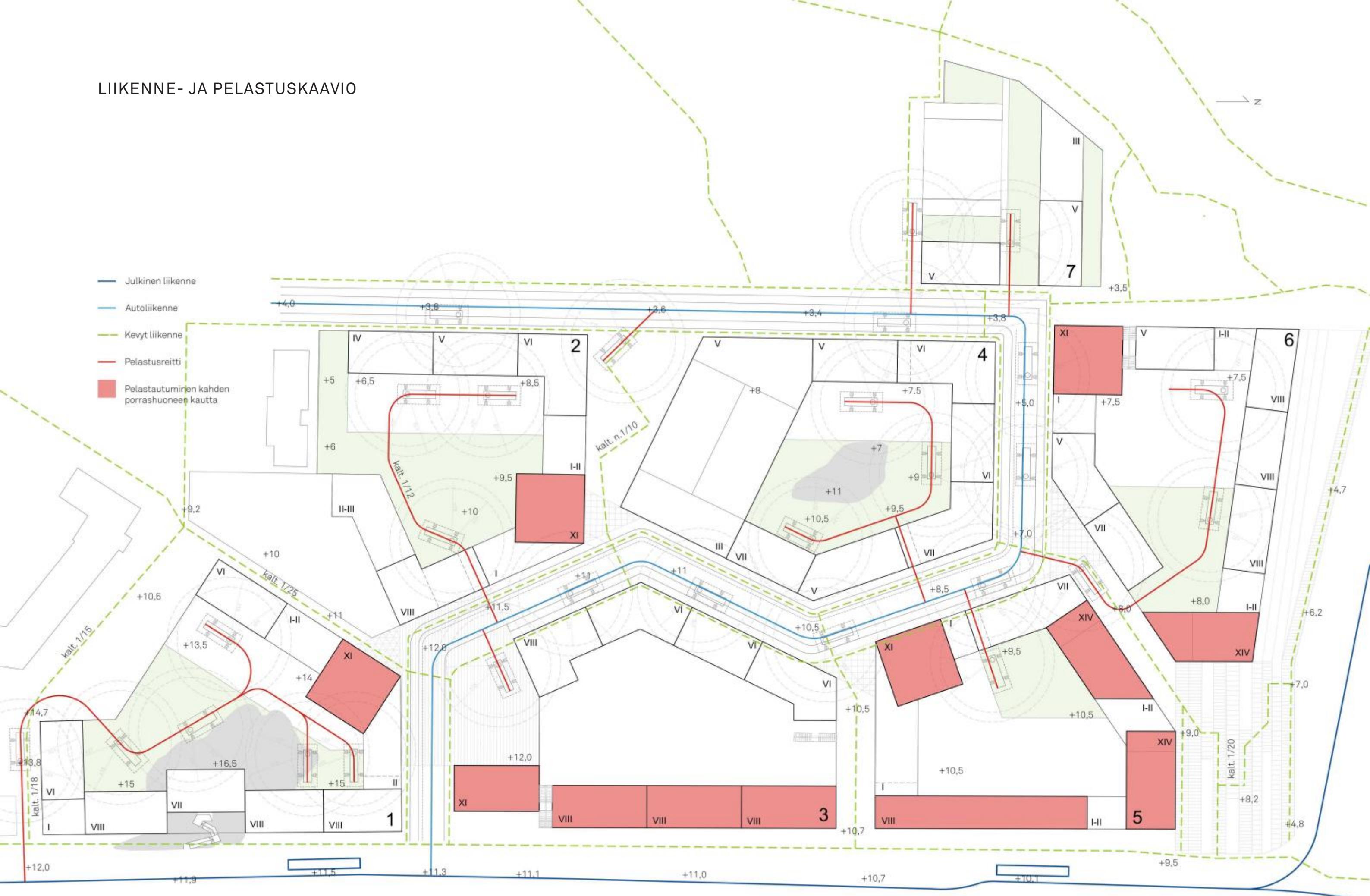
(Suluissa olevat luvut kertovat, kuinka monta prosenttia kyseinen luku on korttelin kokonaiskerroslasta.)





Näkymä Mannerheimintien varrelta: Mannerheimintien katutasoon on sijoitettu runsaasti liiketiloja

LIIKENNE- JA PELASTUSKAAVIO

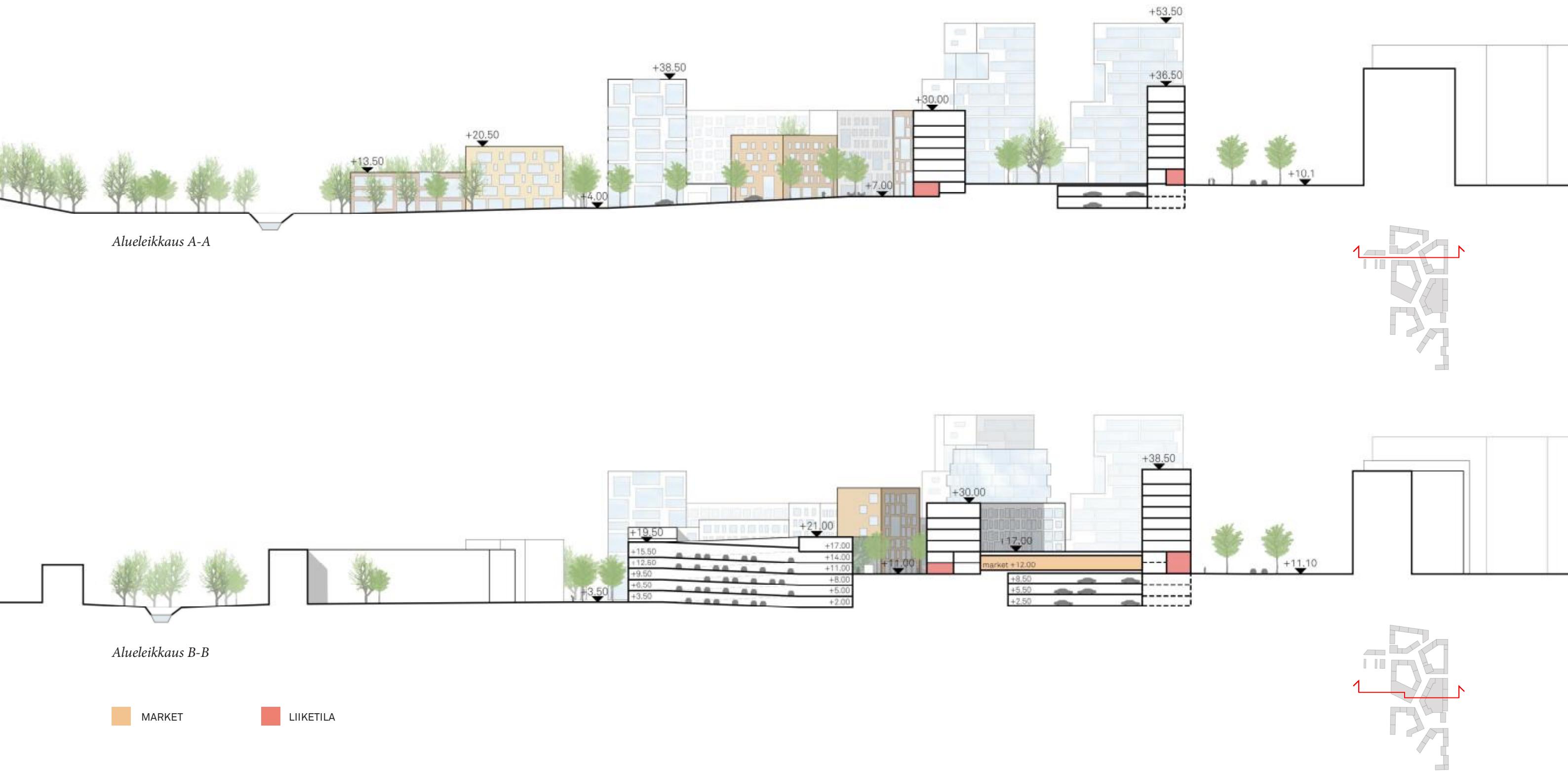


ARKEOLOGISET KOHTEET

— Arkeologinen kohde



ALUELEIKKAUKSET





Näkymä pohjoisesta Hämeenlinnanväylältä: Kolme sisarta muodostavat portin alueelle