

# Maankäytön ehdotussuunnittelun työohjelma alueen viitesuunnitelmia laativille arkkitehtikonsulteille

## Kohde ja alue

Kohde käsittää noin 5,5 ha laajuisen tontin Mannerheimintien pohjoispäässä Ruskeasuon kaupunginosassa. Tontin sijainti on koko pääkaupunkiseutua ajatellen keskeinen. Alueella on hyvät julkisen liikenteen palvelut ja se on myös autolla hyvin saavutettavissa.

Tontti rajautuu länsipuolelta Pikku Huopalahden asuinalueeseen ja itä- sekä pohjoispuolelta pääkatuihin Mannerheimintiehen ja Vihdintiehen. Pikku Huopalahden asuinalue on rakentunut asemakaavojen osalta valmiiksi. Tonttia vastapäätä Mannerheimintien itäpuolella on uusi toimistokeskitymä, jonka voidaan odottaa rakentuvan valmiiksi muutaman vuoden sisällä.

Tontilla sijaitsee kaksi Helsingin Yliopiston käyttöön rakennettua rakennusta, joiden nykyinen käyttö on päättymässä. Rakennuksiin soveltuvia uusia käyttötarkoituksia ei ole tiedossa, minkä johdosta alueen suunnittelu uuteen käyttöön on käynnistetty. Kiinteistön omistajat Helsingin Yliopisto-kiinteistöt Oy ja Suomen valtio edustajanaan Senaatti-kiinteistöt ovat Helsingin kaupungin kanssa valmistelleet uuden käytön suunnittelua ja asemakaavamuutoksen käynnistämistä.

## Rinnakkaistoimeksiannot ja jatkotyöskentely

Kiinteistön omistajat teettävät tontille kolme vaihtoehtoista maankäyttösuunnitelmaa, kolmen eri arkkitehtiryhmän toimesta. Tavoitteena on löytää erilaisia näkökulmia, erilaisia ratkaisumalleja, selvittää paikan kehittämispotentiaalia ennakkoluulottomasti ja laaja-alaisesti ja löytää kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia ja toiminnallisesti toteuttamiskelpoisia ratkaisuvaihtoehtoja.

Jokaista laadittua suunnitelmaa ja sen eri osia voidaan osaltaan hyödyntää alueen jatkosuunnittelussa. Kolmesta suunnittelijaryhmästä valittaneen yksi avustamaan kiinteistön omistajia ja kaavoittajaa rinnakkaistoimeksiannotvaiheen jälkeen asemakaavaluonnosta ja -ehdotusta laadittaessa.

## Lähtökohdat

Maankäytön idea- ja ehdotussuunnittelun lähtökohtien ja reunaehtojen täsmentämiseksi on teetetty selvityksiä ja alustavia suunnitelmia seuraavasti:

- Pikku Huopalahden pohjoisosa, liikennesuunnittelu (Trafix Oy)
- Kiinteistön ja rakennusten rakennushistoriallinen inventointi (Ark-byroo)
- Museoviraston lausunto (rakennusten purkamisesta)
- Helsingin ympäristökeskuksen alustava ohje melu- ja hiukkaspäästöjen suojaetäisyyksien soveltamisesta

Liikenteen ja katuverkon tarkastelun perusteella kaavoittaja ja liikennesuunnittelija ovat alustavasti päätyneet siihen, että kohdealueelle tultaisiin rakentamaan uusi katu, joka liittyy Mannerheimintiehen valo-ohjatulla risteyksellä.

Museoviraston lausunnon ja Ark-byroon laatiman rakennushistoriallisen inventoinnin perusteella voidaan todeta, että tontilla sijaitsevilla rakennuksilla ei ole erityistä suojeluarvoa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen mukaan Mannerheimintien ja Vihdintien melupäästöiltä on suositeltavaa suojata alue muurimaisella rakentamisella. Samalla on huolehdittava, että muo-

dostuvassa Mannerheimintien katukuilussa ilman haitta-ainepitoisuudet eivät ylittäisi raja-arvoja. Ympäristökeskus toteaa, että Vihdintien ja Mannerheimintien risteuksen alue ja erityisesti tunnelin suuaukon lähialue soveltuu erittäin huonosti asumiseen. Muilla kohdin ympäristökeskus kiinnittää huomiota asuintilojen suuntaukseen sekä raittiin ilman tehokkaaseen suodatukseen ja ilman ottamiseen minimisuojaetäisyyksien ulkopuolelta.

## Tavoitteet

Toiminnallisena päätavoitteena on löytää pitkälti asumiseen painottuva ja mahdollisesti jossain määrin työpaikka- ja liikerakentamista sisältävä, toteuttamiskelpoinen periaatteellinen suunnitteluratkaisu. Kaupunkikuvallisena päätavoitteena on löytää periaateratkaisu, joka täydentää ja rikastuttaa Pikku Huopalahden pienimittakaavaisen asuinalueen ja vastapäätä rakentuvan tehokkaammin rakennetun toimistoalueen kokonaisuuden ja muodostaa näiden kanssa kantakaupungin pohjoisen reunan.

## Toiminnot

Asumisen suurta määrää kohteessa puoltavat Helsingin ja koko pääkaupunkiseudun asuntopoliittiset tavoitteet ja ongelmat. Myös tontin sijainti ja liikenneyhteydet soveltuvat asumiseen erinomaisesti.

Toimisto- tai muiden työpaikka- tai palvelurakennusten sijoittamista pääkatujen varteen puoltaa osaltaan liikenteen haittojen rajaaminen asuinalueen ulkopuolelle. Sen sijaan vallitseva toimistotilojen suuri vajaakäyttöaste ja ennakoitu toimistotilojen kokonaistarpeen väheneminen eivät puolla laajamittaista toimistorakentamista.

Pikku Huopalahdessa ja aivan lähialueella on vajausta päivittäistavarakaupan tarjonnassa. Sen lisäksi alueelle tulisi sijoittaa ainakin alueen omaa kysyntää palvelevia lähipalveluja ja mahdollisesti muuta liiketilaa.

Toteutuvan asumisen määrästä riippuu tuleeko alueelle sijoittumaan perusopetusta, päiväkoteja ja mahdollisesti muita sote-lähipalveluja. Pienimittakaavaisina näitä toimintoja voisi ajatella sijoitettavan asuntotonteille kivijalkatiloihin.

Pysäköintiä voi esittää ratkaistavaksi niin maanalaisina (kannen alainen ja/tai kalliopysäköinti) kuin muina rakenteellisina ratkaisuin. Pysäköintitalot voivat tulla kysymykseen kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti hyvinä ratkaisuin. Pysäköinnin suunnittelussa on syytä ottaa huomioon vuorottaispysäköinnin edellytykset.

## Mitoitus

Kantakaupunkimainen aluetehokkuus noin  $e=2,0$  on lähtökohtaisena tavoitetasona, mutta ratkaisusta riippuen tästä voidaan poiketa. Lopputilanteen tonttitasolla tehokkuus voi vaihdella paljonkin, ottaen huomioon Pikku Huopalahden asuinalueen mittakaava ja toisaalta Mannerheimintien itäpuolen suuret tehokkuudet.

## Tulosteet

Alustavasti töistä tehdään seuraavia tulosteita:

Karttapohjalle 1/1000:

- illustraatio
- toimintakaavio
- liikennekaavio: ajoneuvoliikenne alueella, p-laitokset, kevyen liikenteen reitit
- suunnitelmaa selventävät teemakartat, kuten kaupunkikuvalliset lähtökohdat, viherrakenne, hulevedet tms.

Alueleikkaukset ja aluejulkisivut 1/500 tai 1/1000

Asuin- ja muiden rakennusten periaatepiirustuksia (1/400 leikkaukset, pohjat)

Havainnekuvia  
Eritellyt pinta-aratiedot, autopaikkamäärät, jne.

## **Aikataulu**

- I-vaihe maankäytön ehdotussuunnittelussa – ideavaihe marraskuu 2013 – joulukuu 2013
- Ideavaiheen suunnitelmien arviointi ja palaute tammikuu 2013
- II-vaihe maankäytön ehdotussuunnittelussa – suunnitelmien jatkokehitys ja tulosteidenlaadinta helmikuu 2014 – maaliskuu 2014
- Osallistuminen suunnitelmien esittelyyn asukastilaisuuksissa töiden palautuksen jälkeen