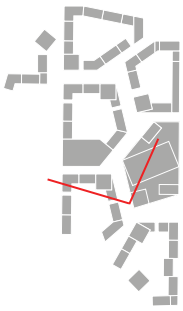




PIKKU HUOPALAHDEN POHJOISOSA, TONTTI 16742/2

MAANKÄYTÖN EHDOTUSSUUNNITTELMA 17.4.2014
"KOTO"

serum



KANSIKUVAN SIJAINTI SUUNNITELMASSA

KAUPUNKIRAKENTEN RAKEISUUSKUVA 1:5000

LÄHTÖKOHTIA

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy ja Senaatti-kiinteistöt omistavat Mannerheimintien pohjoispäässä sijaitsevan tontin, jonka pinta-ala on 5,595 ha. Kiinteistö on pääosin Helsingin Yliopiston käytössä, ja sillä olevien rakennusten nykyinen käyttö tulee lähivuosina päättyään.

Tontin omistajat ovat yhdessä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa valmistelemassa uuden käytön edellyttämää kaavamuutosta. Tämä suunnitelma on yksi kaavatyön pohjaksi teetetyistä kolmesta rinnakkaisesta ehdotussuunnitelmasta.

Työn tekemiseen ovat osallistuneet Sami Heikkinen (projektin vetäjä), Antti-Markus Lehto, Vesa Humalisto. Lisäksi työn projektiarkkitehtina on toiminut Ville Mellin.

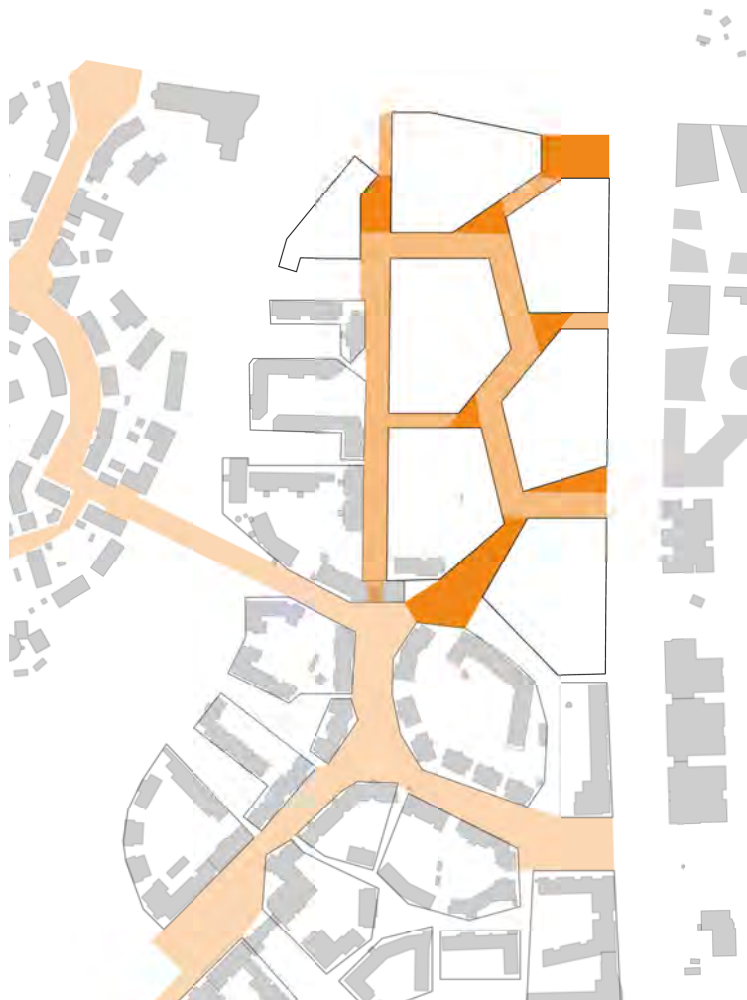
Työtä ovat ohjanneet:

- Jukka Kumara, Helsingin yliopistokiinteistöt Oy
- Outi Saario, Helsingin yliopisto
- Antti Kari, Senaatti-kiinteistöt
- Juha Sarakorpi, Saraco D&M Oy
- Anu Kuutti, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

©Serum arkkitehdit Oy



SUUNNITTELIALUEEN SIJAINTI



KAUPUNKITILA

Pikku-Huopalahden kaupunkitilan ominaisuuksia sovelletaan suunnittelualueella. Rajatut katunäkymät ja vaihteleva mittakaava muodostavat miellyttävää jalankulkuympäristöä. Kortteleiden kulmauksiin muodostuu mittakaavaltaan pieniä aukioita ja puistikkoja. Uusi alue liittyy verkostona olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.



KANTAKAUPUNGIN REUNA

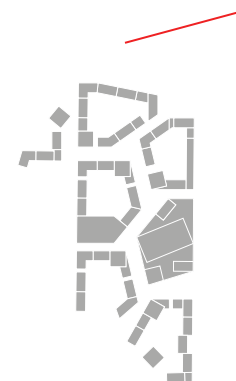
Koilliskulman korkeat rakennukset ja aukio muodostavat portin kaupunkiin. Mannerheimintien katutasosta tehdään aktiivinen osa kaupunkia.

YDINAJATUS

Alue muodostaa selkeän kaupungin reunan pohjoiseen. Kolmen korkean asuintalon ryhmä aukioineen täydentää toimistotalojen aloittamaa kaupungin mittakaavaista porttia kantakaupunkiin. Mannerheimintien katutasoa aktivoidaan runsailla liiketiloilla. Aktiivisella maantasolla tähdätään tiiviiseen ja elävään kaupunkiympäristöön eli tavoitteena on tehdä alueesta osa kantakaupunkia. Mannerheimintien katutila jatkaa eteläisempien kaupunginosien kadunvarsien mittakaavaa. Keskimäinen osin matala hybridikortteli lisää katutilan tuulettumista.

Alueen sisäinen katu mutkittelee, tarjoten vaihtelevia näkymiä ja muodostaa ympärilleen monimuotoisia kortteleita. Vaihtelevat korkeudet ja eri kulmiin kääntyvät korttelit avaavat ristikkäisiä ja pitkiä näkymiä asunnoista. Ylimmistä kerroksista aukeaa näkymä alempana olevien Pikku-Huopalahden kortteleiden yli. Korttelimallissa on tavoiteltu joustavuutta. Saman piha-alueen ympärillä voi olla mittakaavaltaan vaihtelevia ja useita erilaisia rakennustyyppisiä.







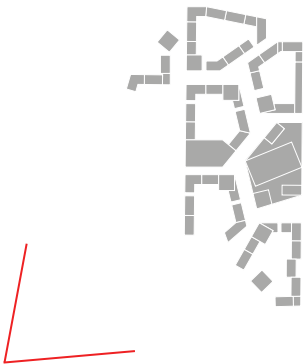
TILA- JA TOIMINTAKAAVIO 1:5000

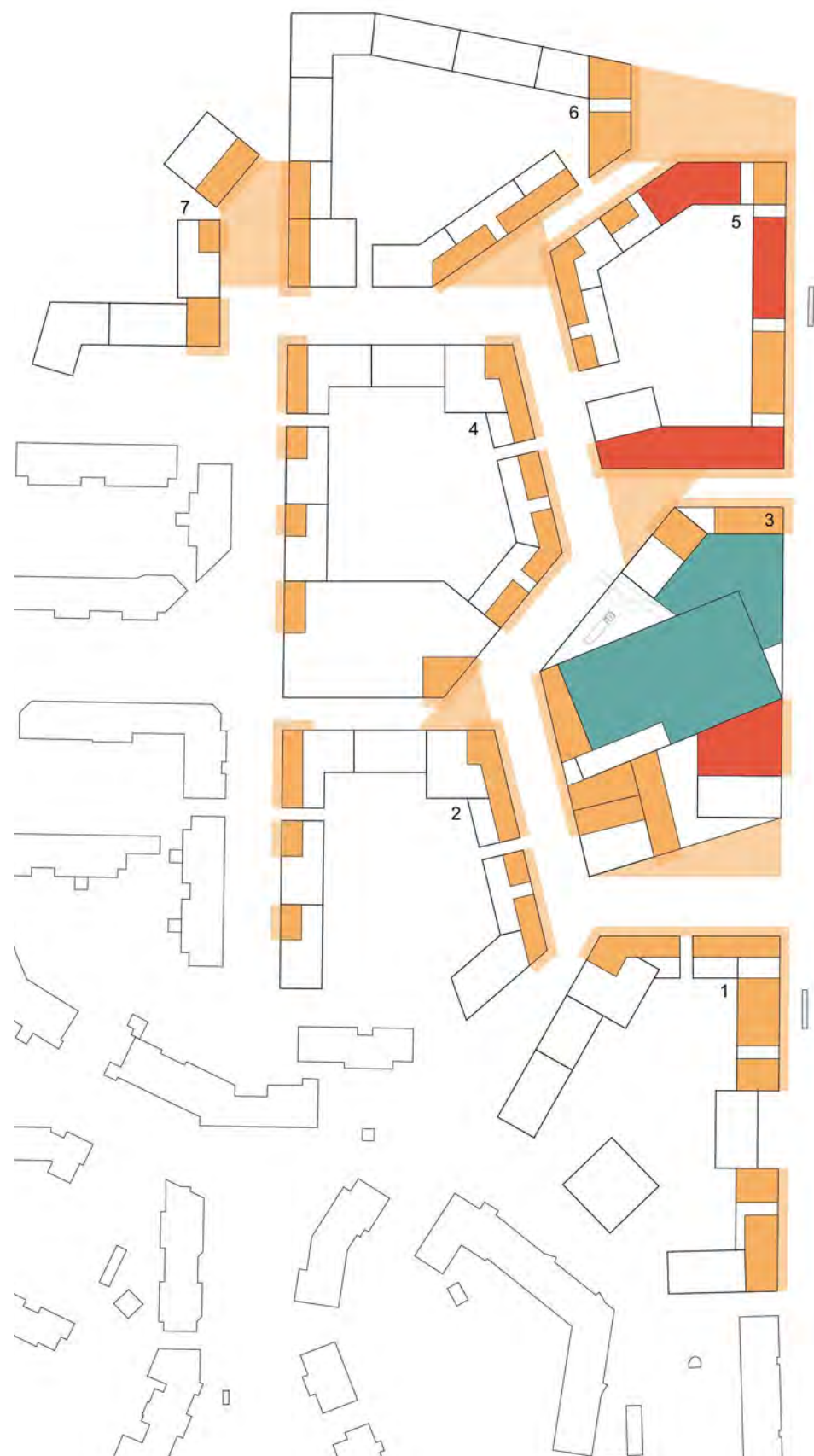


VIHERRAKENNE JA KEVYENLIIKENTENREITIT 1:5000



YLEISSUUNNITELMA 1:2000



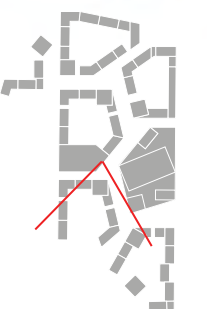


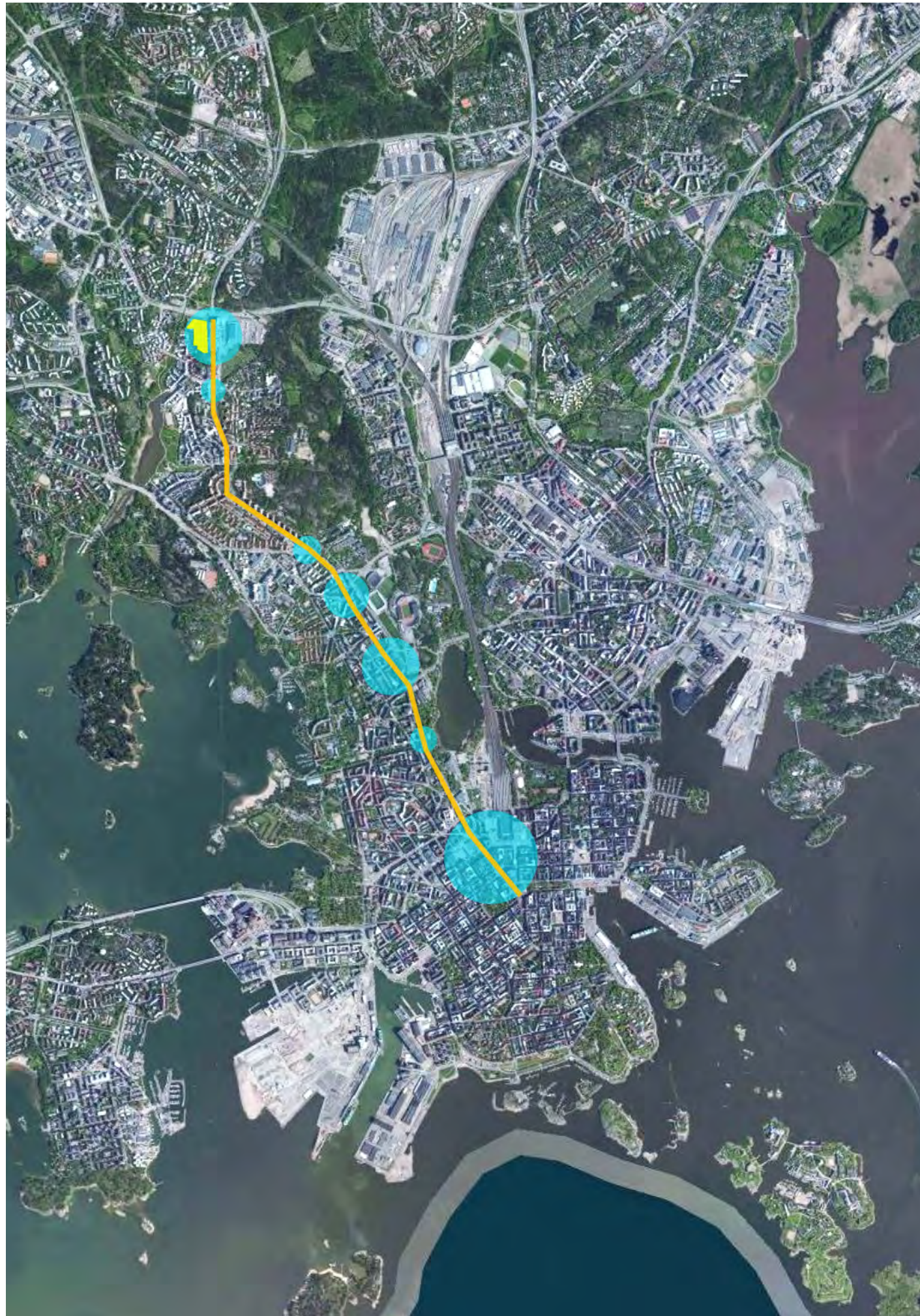
- LIIKETILA YLI 300m²
- LIIKETILA ALLE 300m²
- MARKET
- AKTIIVINEN KATUOSUUS, JOSSA LIIKETILAT ON MAHDOLLISTA AVATA KADULLE.

LIIKETILAT MAANTASOSSA

MAANTASON TOIMINNOT JA AKTIVOINTI

Suunnitelmassa on kiinnitetty erityistä huomiota maantason tekemiseksi aktiiviseksi suhteessa julkiseen kaupunkitilaan. Alueen sisällä pienten aukoiden sarja rytmittää katuja. Maantasokerrokseen on sijoitettu runsaasti eri kokoisia liiketiloja. Liiketilat aukeavat kaduille ja aukioille. Liiketilat on sijoitettu sellaisiin kohtiin, jotka eivät ole edullisimpia asuintiloille. Maantason liiketilojen runsaasta määrästä huolimatta suunnitelmassa on tavoitteen mukainen määrä asuinrakentamista. Ehdotamme tontinluovutusehtojen tekemistä sellaisiksi, että liiketilojen rakentamisesta muodostuu taloudellisesti kannattavaa myös kohteiden toteuttajalle. Näin voitaisiin edistää elävän kaupungin edellytyksien toteutumista.



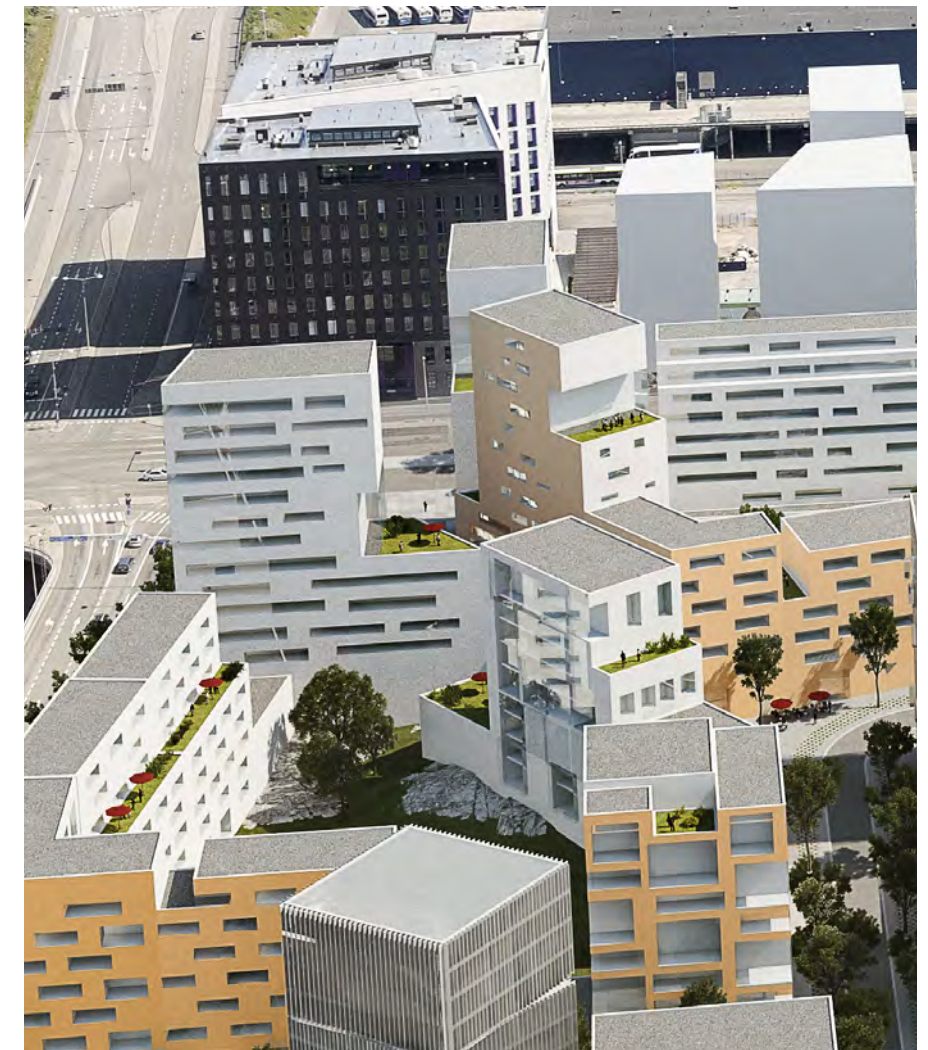


MANNERHEIMINTIEN LIIKETILOJA JA PALVELUJA SISÄLTÄVÄT KOHDAT (AKTIIVISET ALUEET KAUPUNGISSA).

MANNERHEIMINTIE

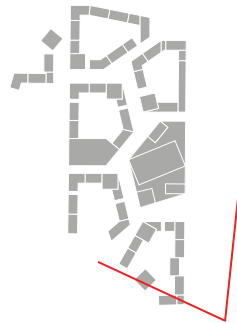
Rakentamisen tehokkuus kasvaa Kytösuontieltä kohti Mannerheimintietä. Suunnittelualueen reuna muodostaa Mannerheimintien lopusta kantakaupungin päätteen, joka huipentuu kolmen korkean rakennuksen rajaamaan aukioon.

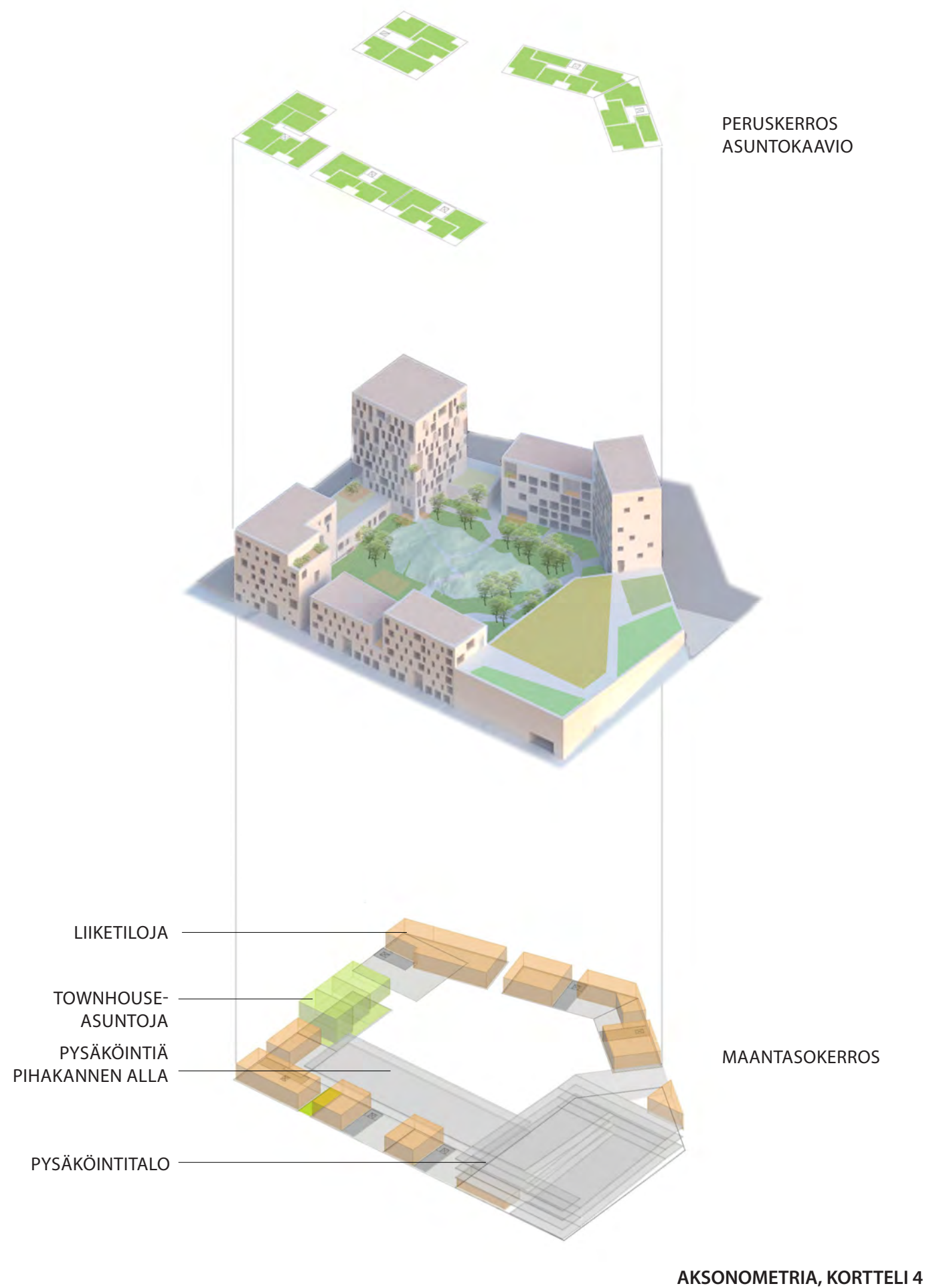
Suunnittelualueelta tulevan Mannerheimintien liittymän yhteydessä on aukio, johon aukeaa liiketiloja ja marketin pääsisäänkäynti. Mannerheimintien maantasossa on pääasiassa liiketiloja. Suunnitelmassa on varauduttu Mannerheimintien kaupunkibulevardiksi muuttamisen mahdollisuuteen. Mannerheimintien katutila pääsee tuulettumaan hybridikorttelin matalien osien kautta.





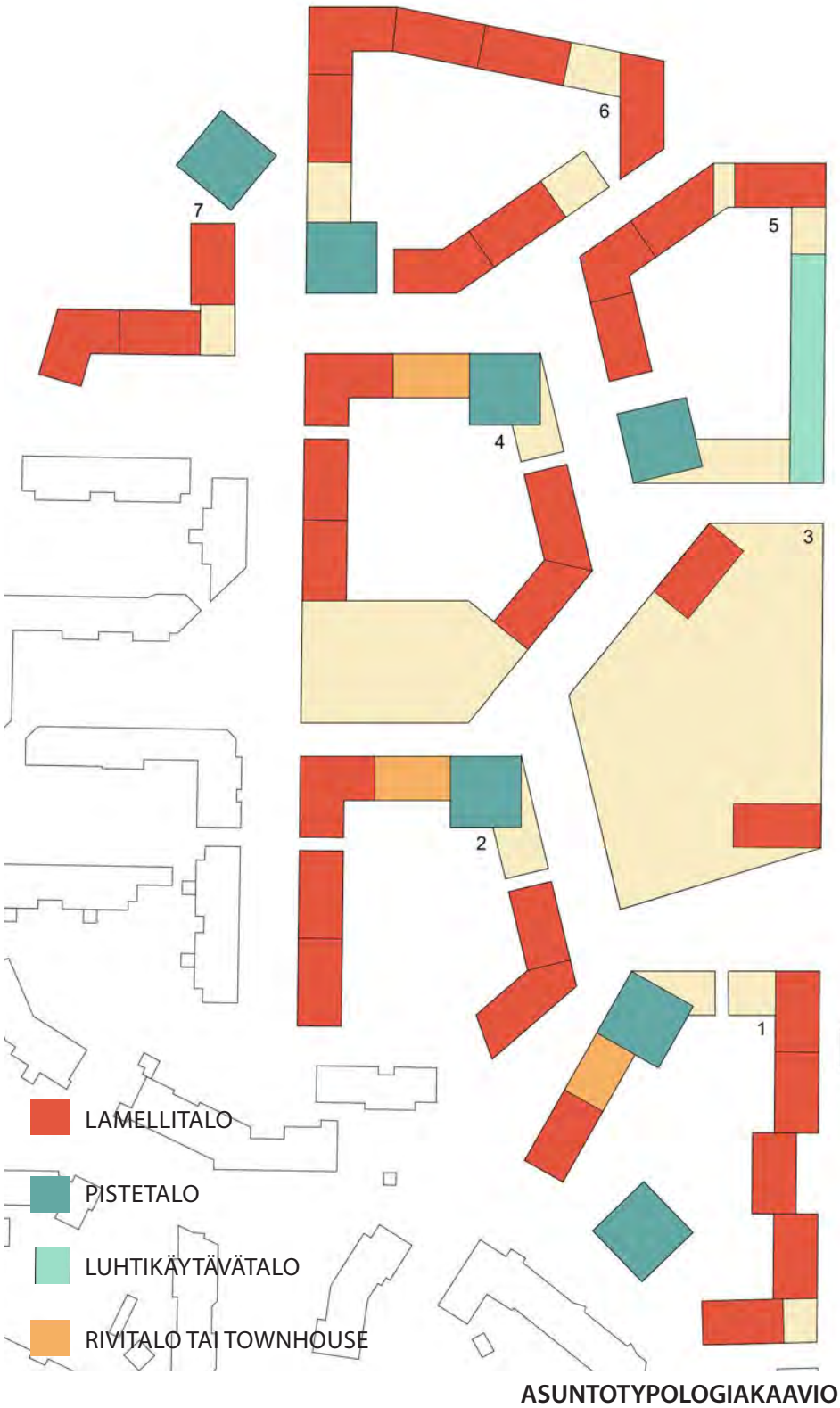
NÄKYMÄ MANNERHEIMINTIeltä pohjoiseen





ASUMINEN JA TALOTYYPIT

Kaikissa kortteleissa on mahdollista käyttää erilaisia rakennustypologioita. Mannerheimintien ja Vihdintien varrella asuinrakentaminen sijoittuu sivukäytävätaioon ja lamellitaloihin, jotka on suunnattu pois liikenteen haitoista. Kytösuontiehen liittyvät korttelit muodostuvat matalien liiketilojen ja apurakennuksien kytkemistä lamelli- ja pistetaloista. Pistetalot nousevat kortteleissa korkeimmalle. Alueella on myös vähäisessä määrin rivitaloja ja townhouseja lisäämässä mittakaavan vaihtelua. Luoteiskulman kortteli täydentää ja rajaa Mätäojan puistotilaa. Rakennusten ja kortteleiden sijoittelu sekä muotoilu mahdollistavat lähes kaikista asunnoista pitkät näkymät.



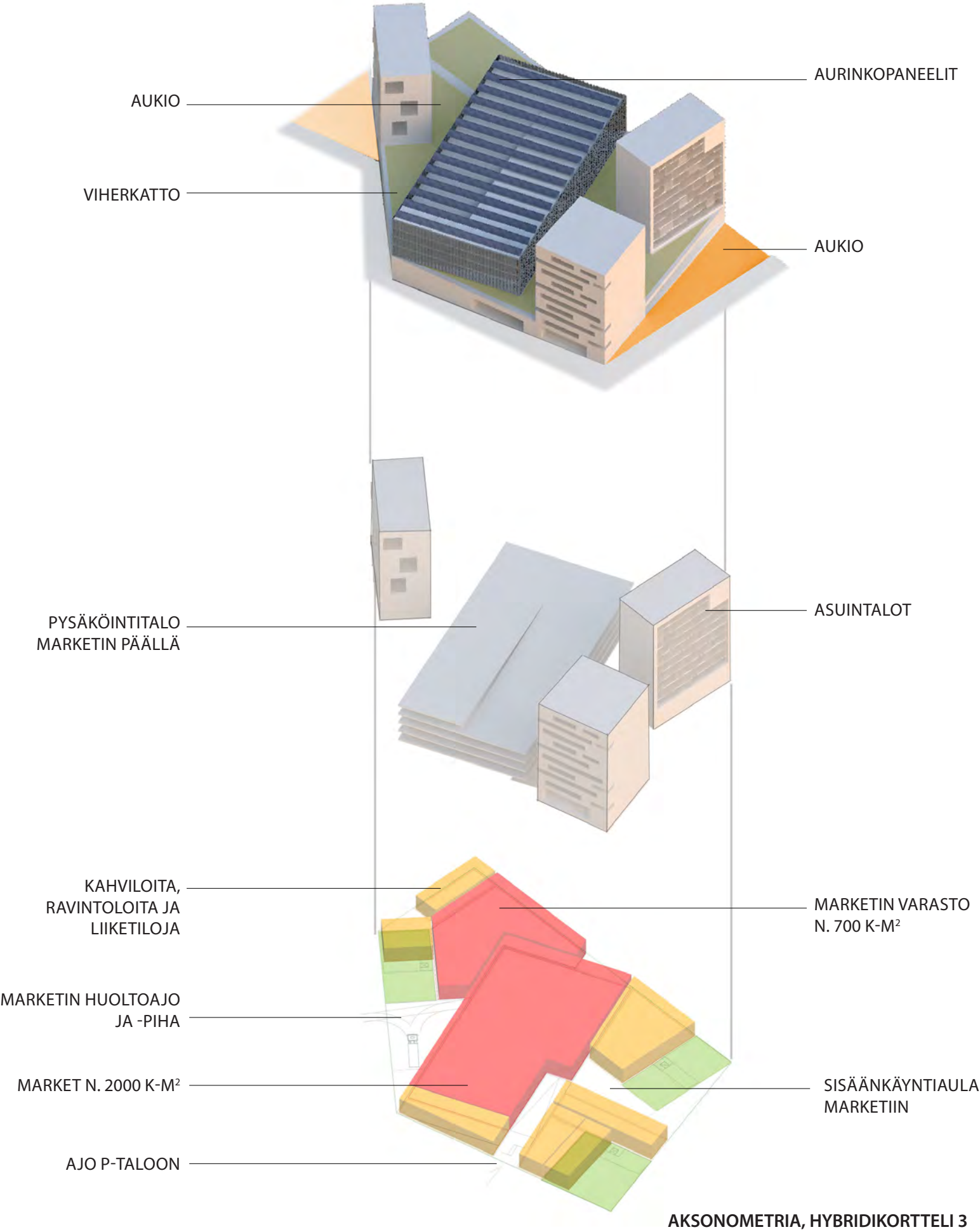


NÄKYMÄ KORTTELIN 4 SISÄPIHALTA

KORTTELI	PINTA-ALA (m²)	PISTETALOT (k-m²)	LAMELLIT (k-m²)	LIIKETILAT (k-m²)	MATALAT OSAT (k-m²)	PYSAKOINTI-LAITOS	KOKONAIS-KERROSALA (k-m²)	KORTTELI-TEHOKKUUS (e)
1	7290	5977	11167	1002	344		18490	2,54
2	6530	2924	7852	641	581		12000	1,84
3	6480	3513	6308	3853	0	12100	25770	3,98
4	7750	3595	9206	929	568	7009	21310	2,75
5	5800	3629	15299	1819	0		20750	3,58
6	7015	3664	15811	804	366		20640	2,94
7	2650	4386	4115	340	0		8840	3,34
		27690	69760	9390	1860	19110	127810	

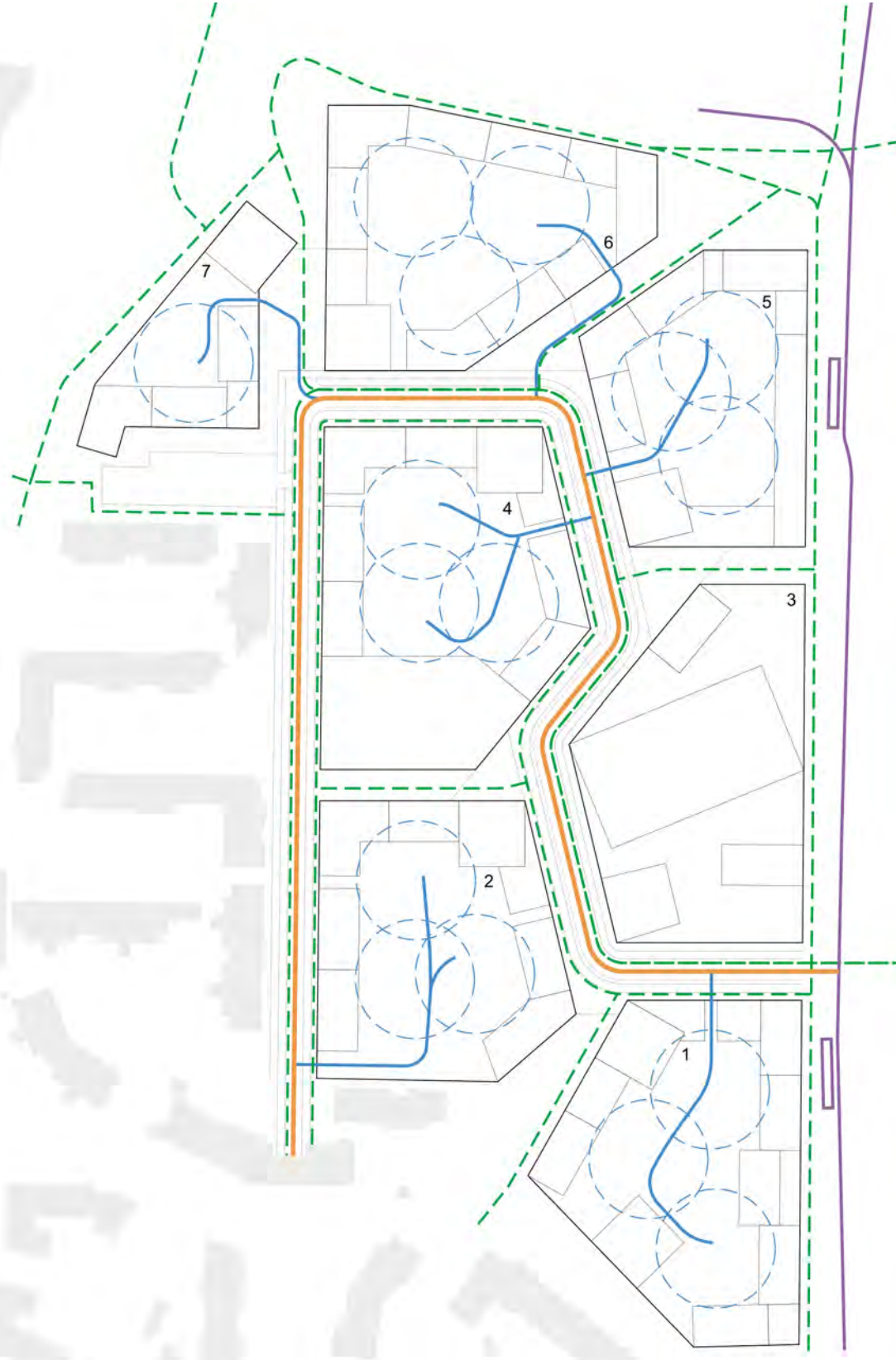
Suunnittelualue (m²)	58300
Aluetehokkuus	2,19
Asuinrakentaminen (k-m²)	99310
Liiketilat (k-m²)	9390

KERROSALALASKELMAT



HYBRIDIKORTTELI

Alueen kaupallisena ja toiminnallisena keskuksena toimii hybridikortteli. Korttelin maantasokerroksessa on market sekä lukuisia liiketiloja, joissa voi toimia monenlaisia kaupallisia palveluja. Liiketilat avautuvat ympäröiville aukioille ja Mannerheimintielle. Marketin päällä on pysäköintilaitos, joka toimii sekä asiakas-, että asukaspysäköintilaitoksena. Marketin huolto toimii maantasossa olevan huoltopihan kautta. Korttelissa on lisäksi kolme asuintaloa.



LIIKENNEKAAVIO 1:2000
autoliikenne, kevytliikenne, huoltoajo ja pelastusreitit

KORTTELI	AUTOPAIKKATARVE, ASUKKAAT (kpl)	AUTOPAIKKATARVE, LIIKETILAT (kpl)	AUTOPAIKAT (kpl)	NIMEAMATTOMAT LAITOSPAIKAT (kpl)
1	137	20	40	0
2	86	13	45	0
3	79	89	448	460
4	102	19	260	280
5	151	36	48	0
6	156	16	84	0
7	68	7	0	0
LPA			33	
kadunvarsi			90	
	780	200	1048	740
autopaikkatarve yht.		979		
autopaikkatarve 10% vähennyksellä ohjemitoituksesta		905		

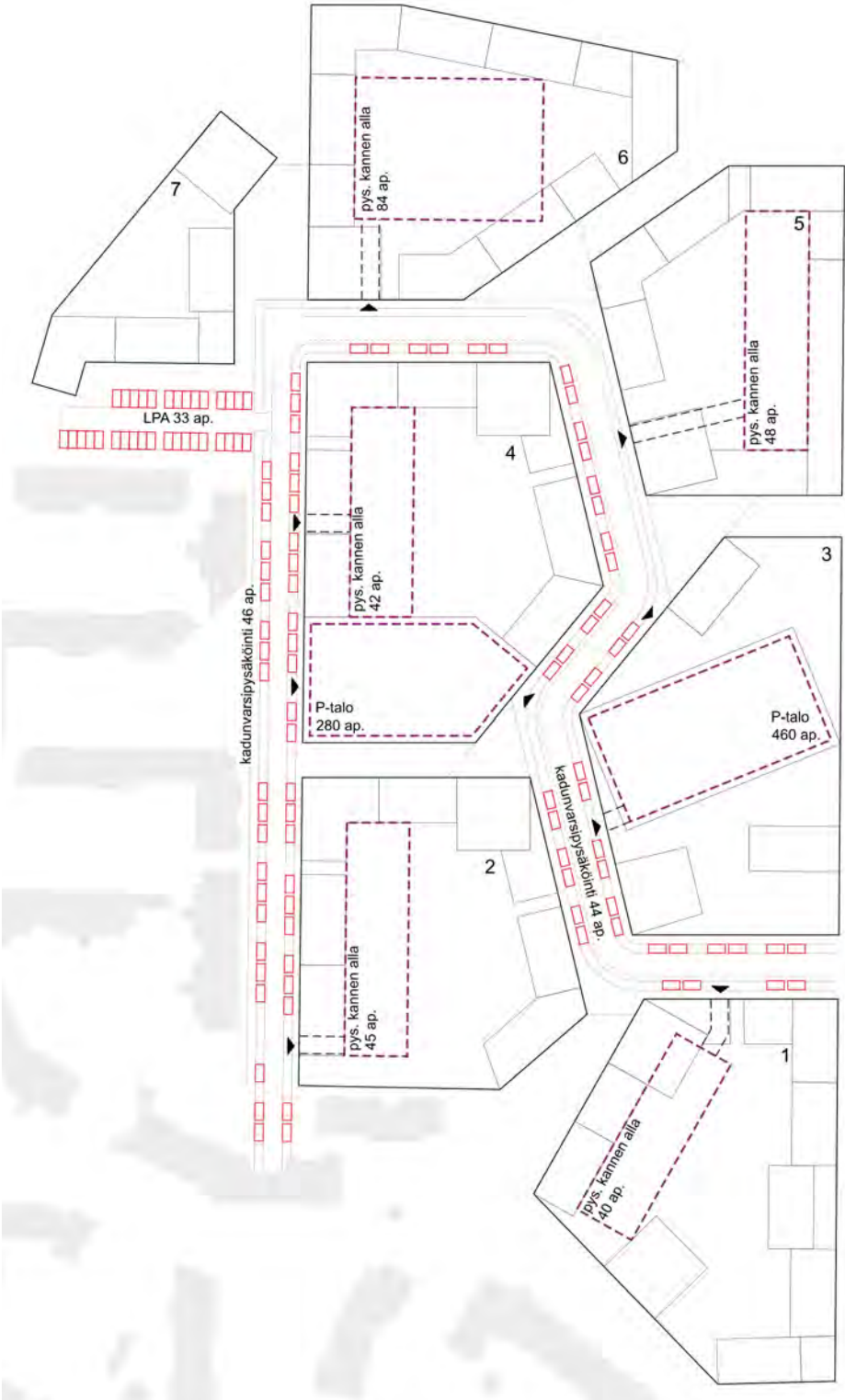
Autopaikkojen mitoitus	
asukaspaikat	1 ap/ 125 as-kem²
liiketilat	1 ap/ 35-50 k-m²
vieraspysäköinti	1 ap/ 1000 k-m²

PYSÄKÖINTILASKELMA

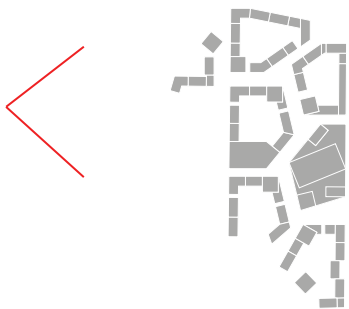
PYSÄKÖINTI

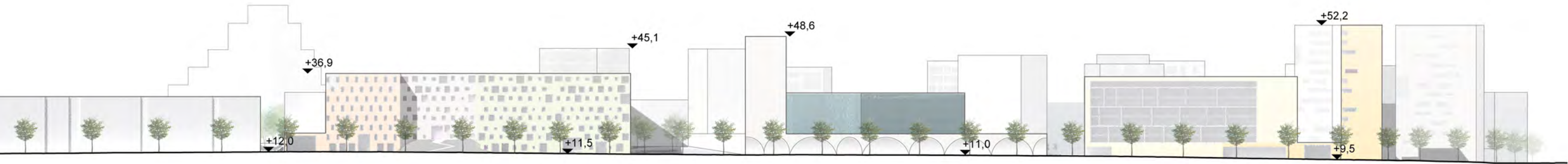
Pysäköinti on sijoitettu kahteen pysäköintitaloon ja kortteleiden yksikerrok-
sisiin pihakansien alle jääviin paikoitushalleihin. Lisäksi katujen varsilla on
vieras- ja asiointipysäköintiä.

Kytösuontien pohjoispäässä olevan LPA-alueen osittain poistuvat paikat on
osoitettu pysäköintitaloon. Jäljellä jäävät paikat liitetään osaksi alueen vieras-
ja asiointipysäköintiä.



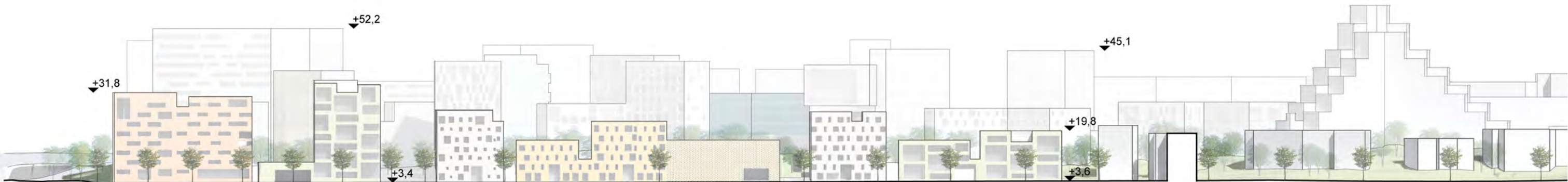
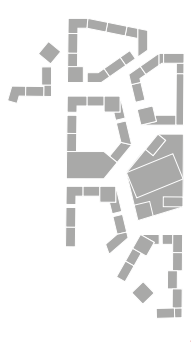
PYSÄKÖINTIKAAVIO 1:2000





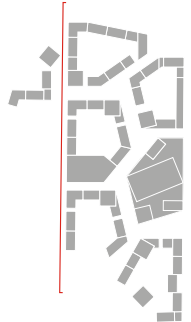
10 20 m

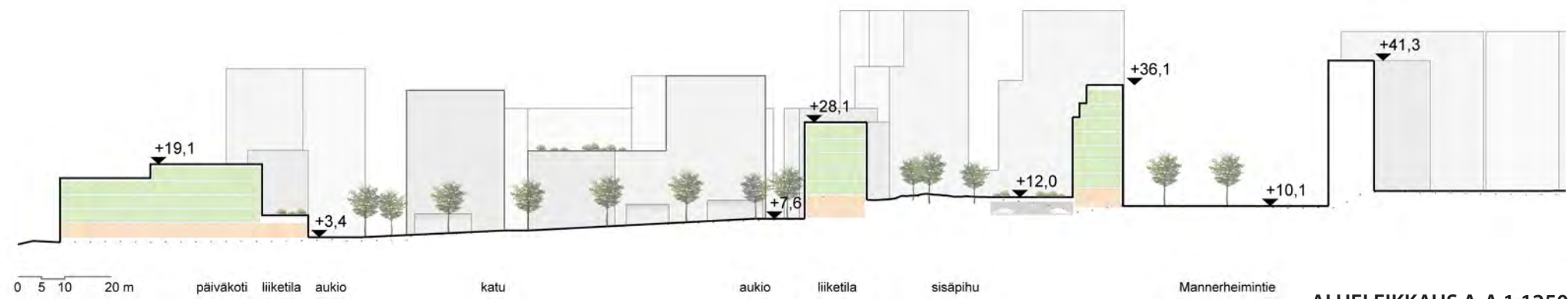
KATUJULKISIVU JA ALUELEIKKAUS MANNERHEIMINTIETÄ PITKIN C-C 1:1250



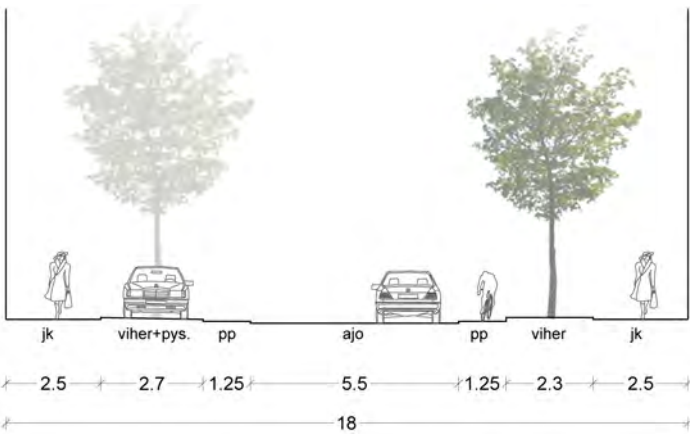
0 5 10 20 m

KATUJULKISIVU JA ALUELEIKKAUS KYTÖSUONTIETÄ PITKIN D-D 1:1250

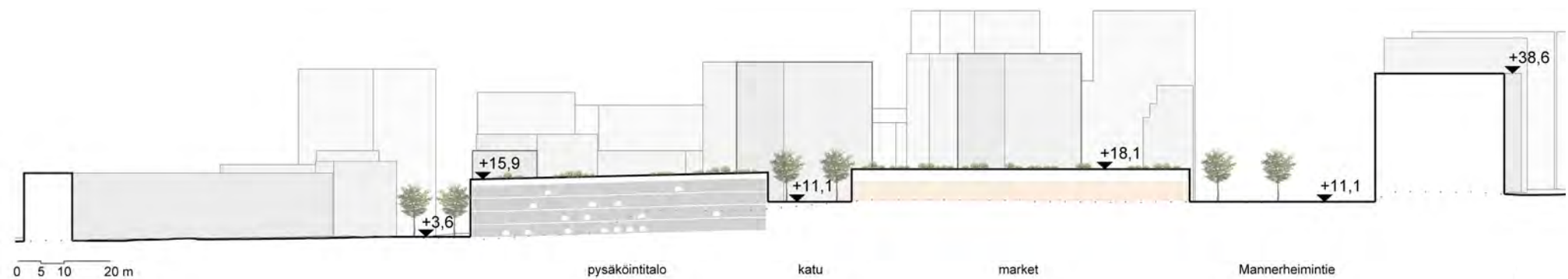
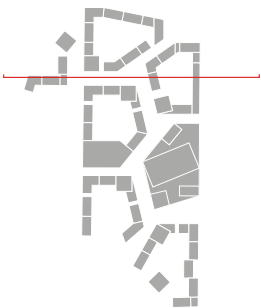




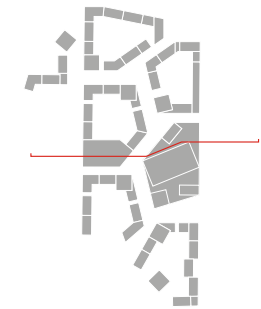
ALUELEIKKAUS A-A 1:1250



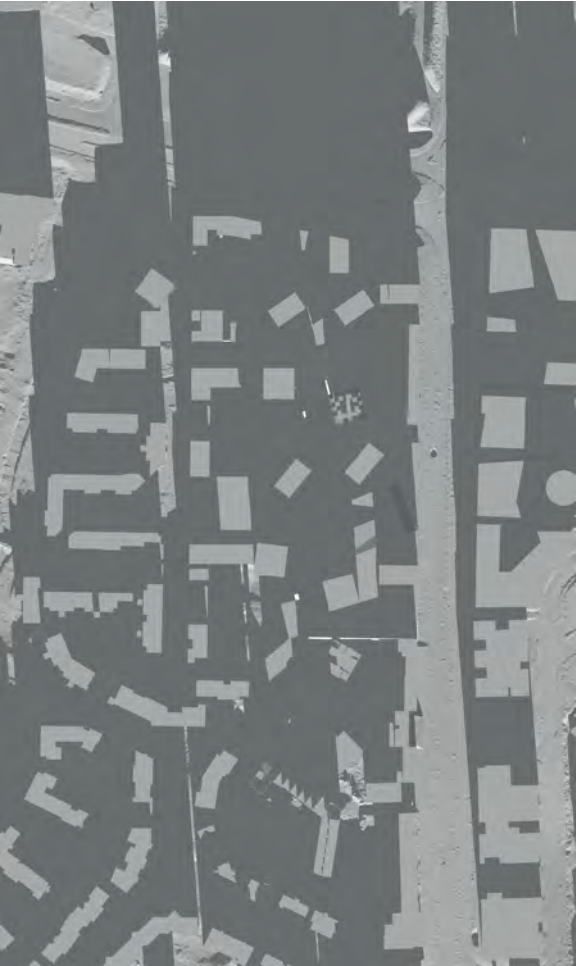
KADUN TYYPIPOIKKILEIKKAUS 1:200



ALUELEIKKAUS B-B 1:1250



OTTEET VARJOTUTKIELMIEN ANIMAATIOISTA (animaatiot erillisinä tiedostoina)



TALVIPÄIVÄN SEISAUS 22.12.
12:00



HIIHTOLOMA 20.2.
12:00



KEVÄTPÄIVÄNSEISAUS 20.3.
08.00-16.00



VAPPU 1.5.
14:00



KESÄPÄIVÄN SEISAUS 21.6.
14:00





NÄKYMÄ HÄMEENLINNANVÄYLÄLTÄ KOHTI MANNERHEIMINTIEN ALKUA

