

Helsingin yliopistokiinteistöt Oy ja Senaatti-kiinteistöt  
Maankäytön ehdotussuunnitelma  
Viitesuunnitelma



**KOTO**  
PIKKU HUOPALAHDEN POHJOISOSA  
TONTTI 16742/2

13.05.2015

serum

## LÄHTÖKOHTA

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 päättyämään. Tontin omistajat ovat yhdessä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa valmistelemassa uuden käytön edellyttämää kaavamuutosta. Kaavatyön pohjaksi teetettiin kolme rinnakkaista ehdotussuunnitelmaa, joista jatkokehittelyyn valittiin tämä suunnitelma.

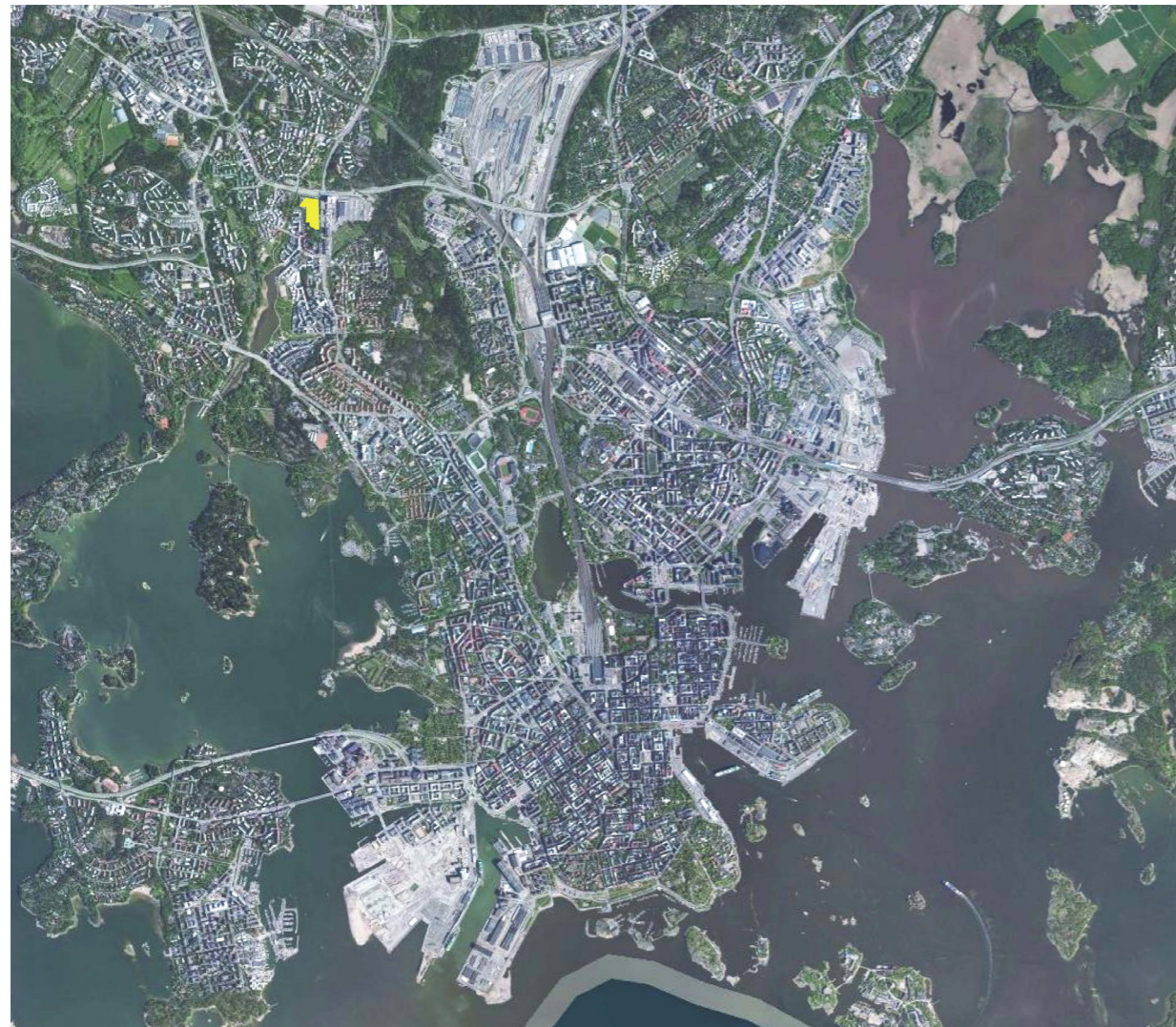
Työn tekemiseen ovat osallistuneet Sami Heikkinen (projektin vetäjä), Antti-Markus Lehto, Vesa Humalisto, Emilia Ellilä ja Ville Mellin.

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



Suunnittelualueen sijainti



Viherrakenne ja rakeisuus 1:5000

# ELÄVÄ KAUPUNKIKUDOS

## Kantakaupungin reuna

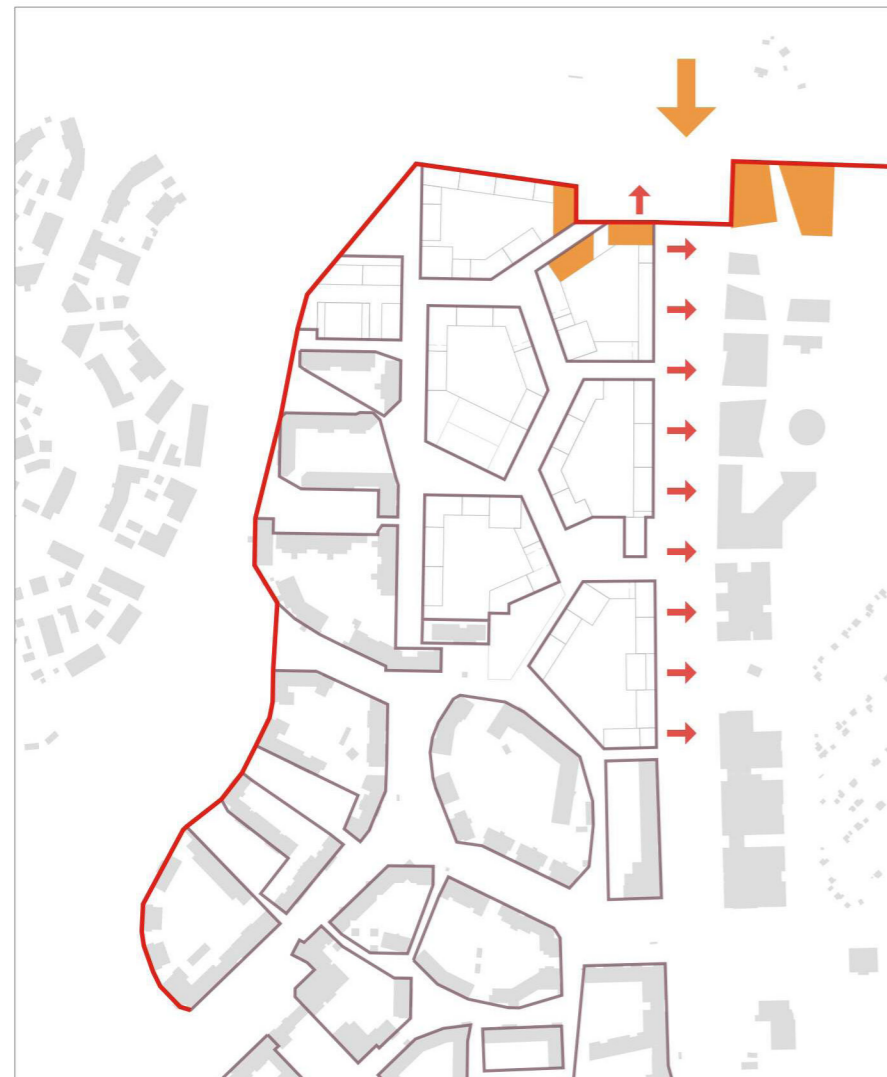
Suunnittelualueen reuna muodostaa selkeän kantakaupungin rajan pohjoiseen. Koilliskulman kolmen korkean asuintalon ryhmä aukioineen täydentää toimistotalojen aloittamaa kaupungin mittakaavaista porttia kantakaupunkiin. Mannerheimintielle aukeaa useita liiketiloja ja katutila jatkaa eteläisempien kaupunginosien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

## Kaupunkitila

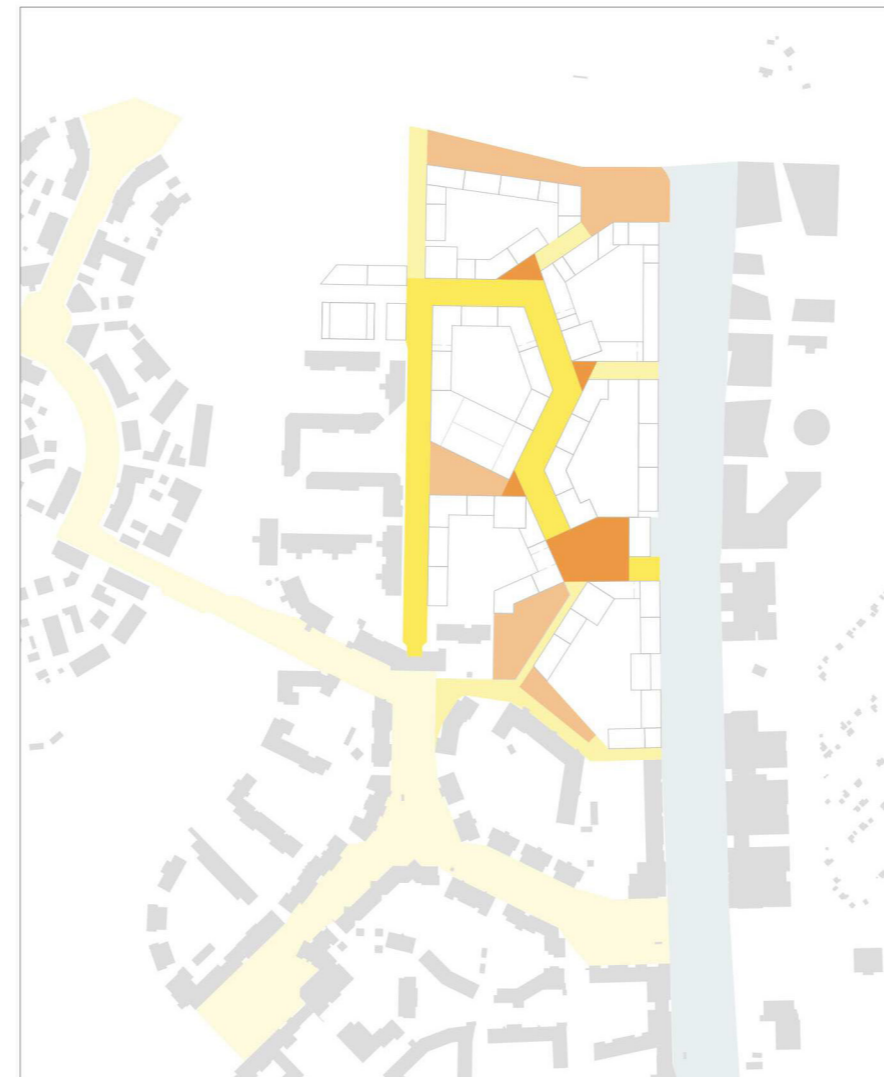
Pikku Huopalahden kaupunkitilan ominaisuuksia sovelletaan suunnittelualueella. Alueen sisäinen katu mutkittelee, tarjoten vaihtelevia näkymiä ja muodostaen ympärilleen monimuotoisia kortteleita. Kortteleiden kulmauksiin muodostuu mittakaavaltaan pieniä aukioita ja puistikoita. Rajatut katunäkymät ja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

## Kulkijaa johdattava sisäkatu

Alueen sisäisen kadun kulmauksissa on erilaisia näkymän päätepisteitä, jotka auttavat orientoitumaan alueella. Neljässä kulmauksessa näkymän päätteenä on pistetalo. Muutamassa kohdin näkymän pääte on lamellitalo, jonka julkisivu on ympäristöstä esiin nouseva. Keskivaiheilla yksi kadun päätteistä on pysäköintitalon köynnösseinä. Kytösuontietä kohti kuljettaessa kadun päätteenä on rakennusten kehystämä näkymä puistoon. Kytösuontien eteläpäässä näkymän päätteenä on olemassa oleva portti ja pohjoispäässä pistetalo.



- "KANTAKAUPUNGIN RAJA"
- KANTAKAUPUNGIN PORTTI
- MONIKULMAISET KORTTELIT

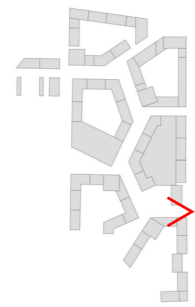


- AUKIO / PUISTO
- SISÄINEN KATU
- KAUPUNKIBULEVARDI

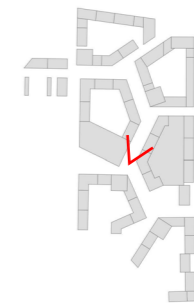
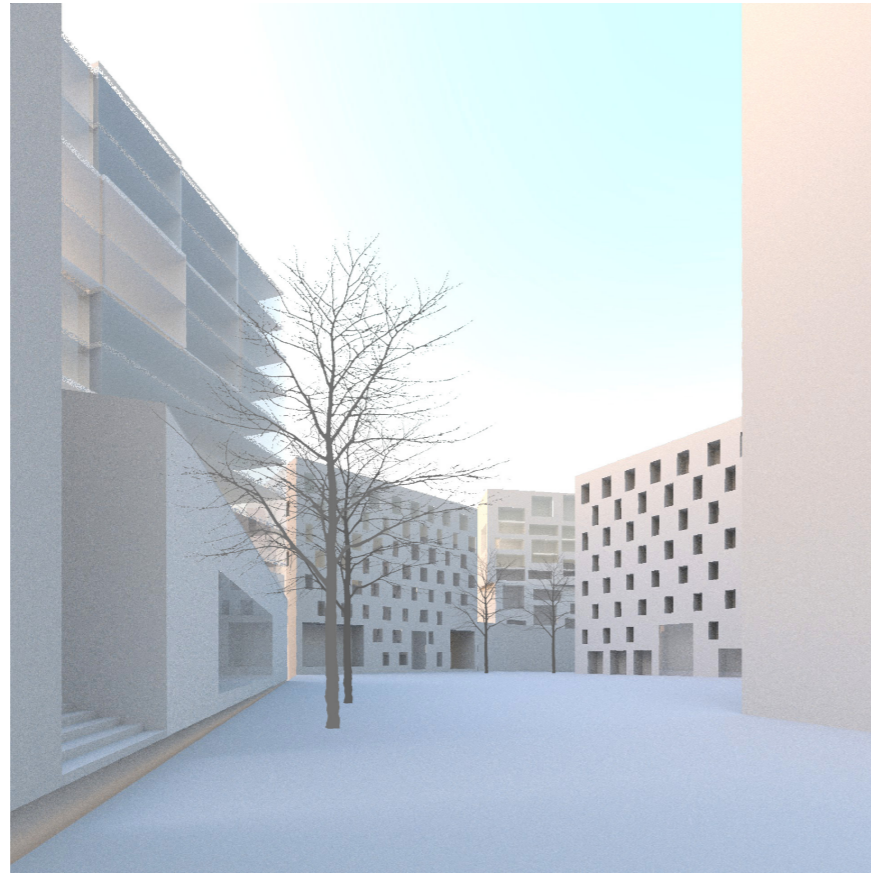


- PISTETALO KADUN PÄÄTTEENÄ
- YMPÄRISTÖSTÄ ESIIN NOUSEVA JULKISIVU

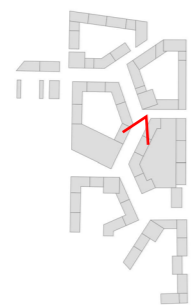
NÄKYMIIEN  
PÄÄTTEITÄ



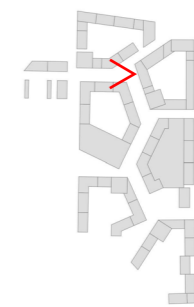
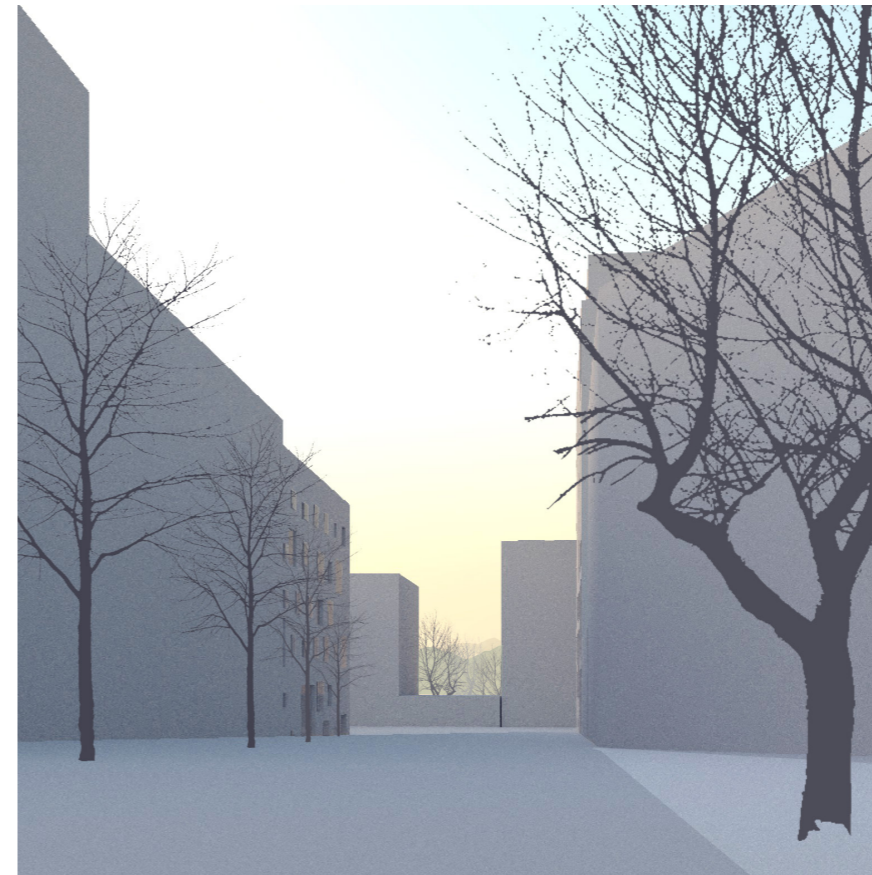
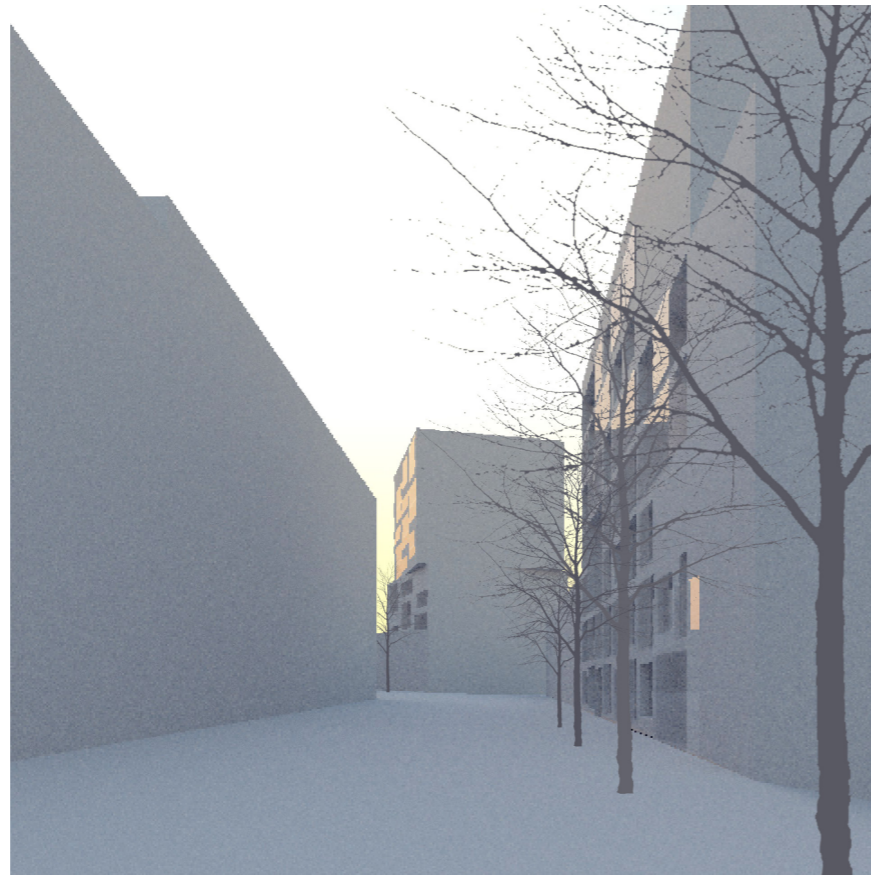
*Sisääntulo alueelle*



*Korttelin 5 pistetalo  
näkymän päätteenä*



*Korttelin 2 pistetalo  
näkymän päätteenä*



*Rakennusten kehystämä  
näkymä Puutarhurinlehtoon*

# JULKISEN TILAN AKTIIVISUUS / AKTIIVINEN KAUPUNKIELÄMÄ

## Mannerheimintien aktiiviset paikat

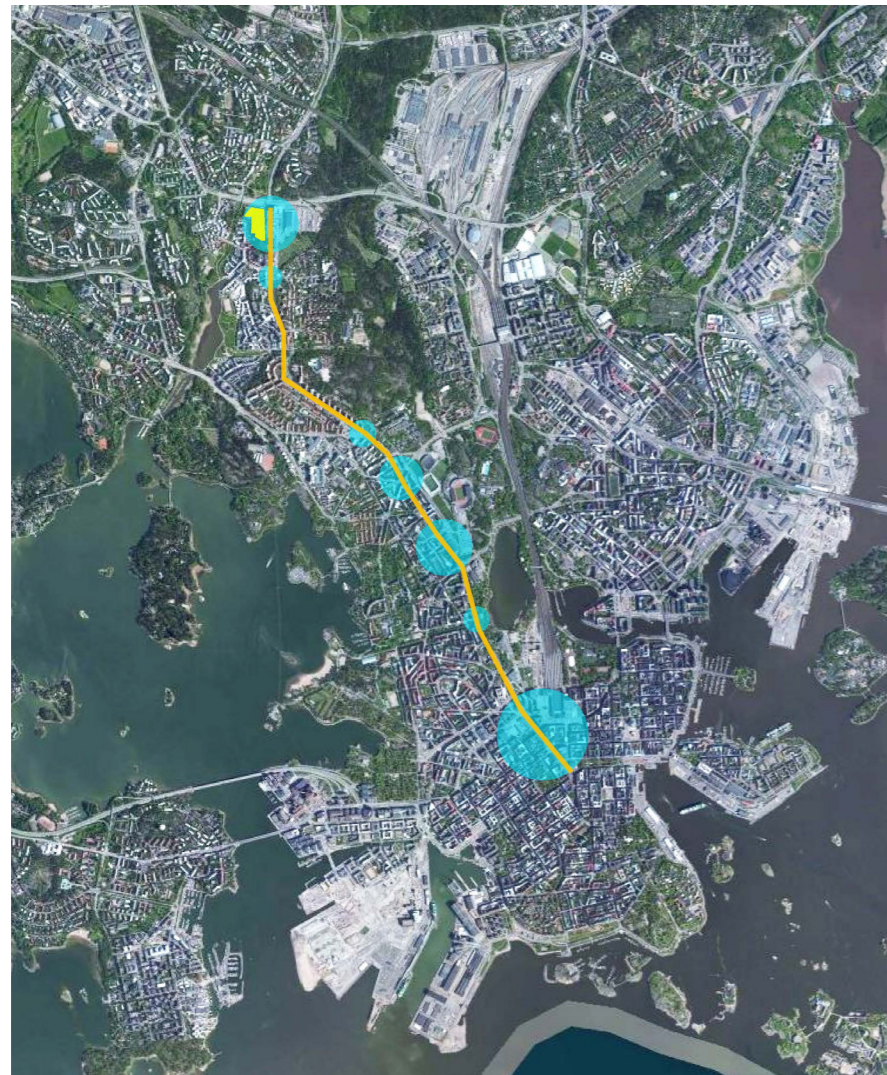
Mannerheimintien varrella sijaitsee useita aktiivisia liiketilojen ja palveluiden keskittymiä. Suunnittelualueesta on mahdollista tehdä uusi aktiivinen alue kaupungissa. Tulevan yleiskaavan tavoitteissa Mannerheimintie on vilkas kaupunkibulevardi, joten suunnitelmassa on varauduttu Mannerheimintien kaupunkibulevardiksi muuttamisen mahdollisuuteen. Mannerheimintien katutasoa aktivoidaan runsailla liiketiloilla. Suunnittelualueelta 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 maantasolla 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.

## Aukiot ja puistikot

Kortteleiden kulmauksiin muodostuu mittakaavaltaan pieniä aukioita ja puistikotoja. Liiketiloihin on pyritty keskittämään ja avamaan aukioille, jolloin ne elävöittävät aukioita. Eri aukioilla on oma luonteensa, ja aukoiden sarja rytmittää katua. Mannerheimintien liittymän läheisyydessä sijaitsee alueen pääaukio, jolle aukeaa marketin pääsisäänkäynti, päiväkodin sisäänkäynti sekä liiketiloja. Alueen koilliskulman "Kolmen sisaren aukio" toimii porttina alueelle ja aukioilla voi olla ympäristötaidetta.



- |   |   |  |
|---|---|--|
|  LIIKETILA |  MARKET    |  AUKIO                |
|  TYÖTILA   |  PÄIVÄKOTI |  AKTIIVINEN KATUOSUUS |
|  KERHOTILA |   |  |



## HYVÄ / TIIVIS ASUMINEN

### Talotyyppit

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

### Pitkät näkymät

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

### Korttelipihat

Korttelien 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.



PISTETALO  
LAMELLITALO  
LUHTIKÄYTÄVÄTALO  
TOWNHOUSE / RIVITALO

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

## TILA- JA TOIMINTAKAAVIO

### KORTTELIAUKIOT ●

Kortteleiden kulmauksiin muodostuu pieniä aukioita, joiden yhteyteen ajatellaan tulevan kivijalkaliikkeitä.

### KOLMEN SISAREN AUKIO

Korkeiden tornien kehystämä portti alueelle. Hyvä paikka esimerkiksi ympäristötaiteelle. Mille muulle?

### MANNERHEIMINTIE

Mannerheimintien suunnittelussa varaudutaan raide-liikenteeseen. Kadun varteen suunnitellaan liiketiloja.

### KESKUSKORTTELI

Kortteliin on varattu runsaasti tilaa päivittäistavarakaupalle sekä erilaisille liiketiloille. Asuminen sijoittuu ylempiin kerroksiin. Millaiset palvelut tänne mielestäsi sopisivat?

### UUSI KATUYHTEYS

Alueen sisäinen katu muodostaa ympärilleen monimuotoisia kortteleita ja miellyttävää jalankulkuympäristöä.

### LAMPIPUISTO

Haaganpuron valuma-alueeseen liittyvä lampi ja kosteikkokasvillisuusalue.

### TORIAUKIO

Alueen toiminnallinen sydän, jonka ympärillä on mm. päivittäistavarakauppa, liiketiloja sekä päiväkotia.

### PYSÄKÖINTITALO

Pysäköintitalon julkisivut suunnitellaan köynnös- ja kiipeilyseininä, katolle kaavaillaan istutuksia ja mahdollisesti aurinkopaneeleita.

### PUISTOMAINEN ALUE

Osia I maailmansodan aikaisesta tykkitiestä yritetään säilyttää puistossa.

### HAMMASPEIKONPUISTO

Vehreä rinnepuisto, jonka toimintoja voisivat olla esimerkiksi juoksuportaat, liukumäki ja kiipeilyseinä. Millaisia aktiviteetteja sinä kaipaisit?

### KORTTELIPIHAT ●

Yhteiset korttelipihat rakennetaan yhtenäisen suunnitelman mukaan. Maanvaraisena säilyvillä alueilla huomioidaan mm. hienot kalliot. Pysäköintihallien pihakannet istutetaan ja integroidaan maastonmuotoihin.

### PÄIVÄKOTI JA PÄIVÄKODIN PUISTO

Alueen uusi päiväkotia, jonka leikkipuisto on asukkaiden käytössä päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella.

# SUUNNITELMA

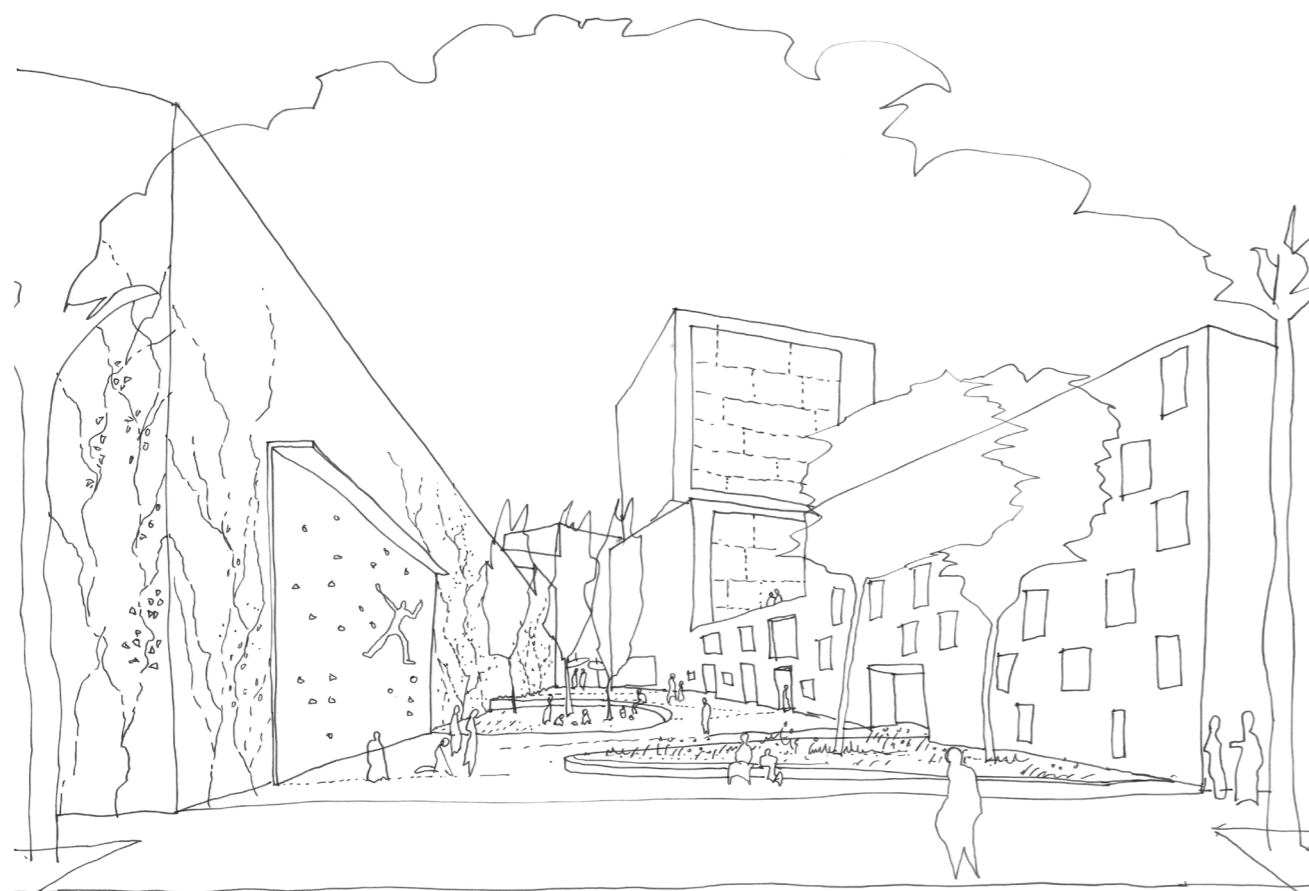




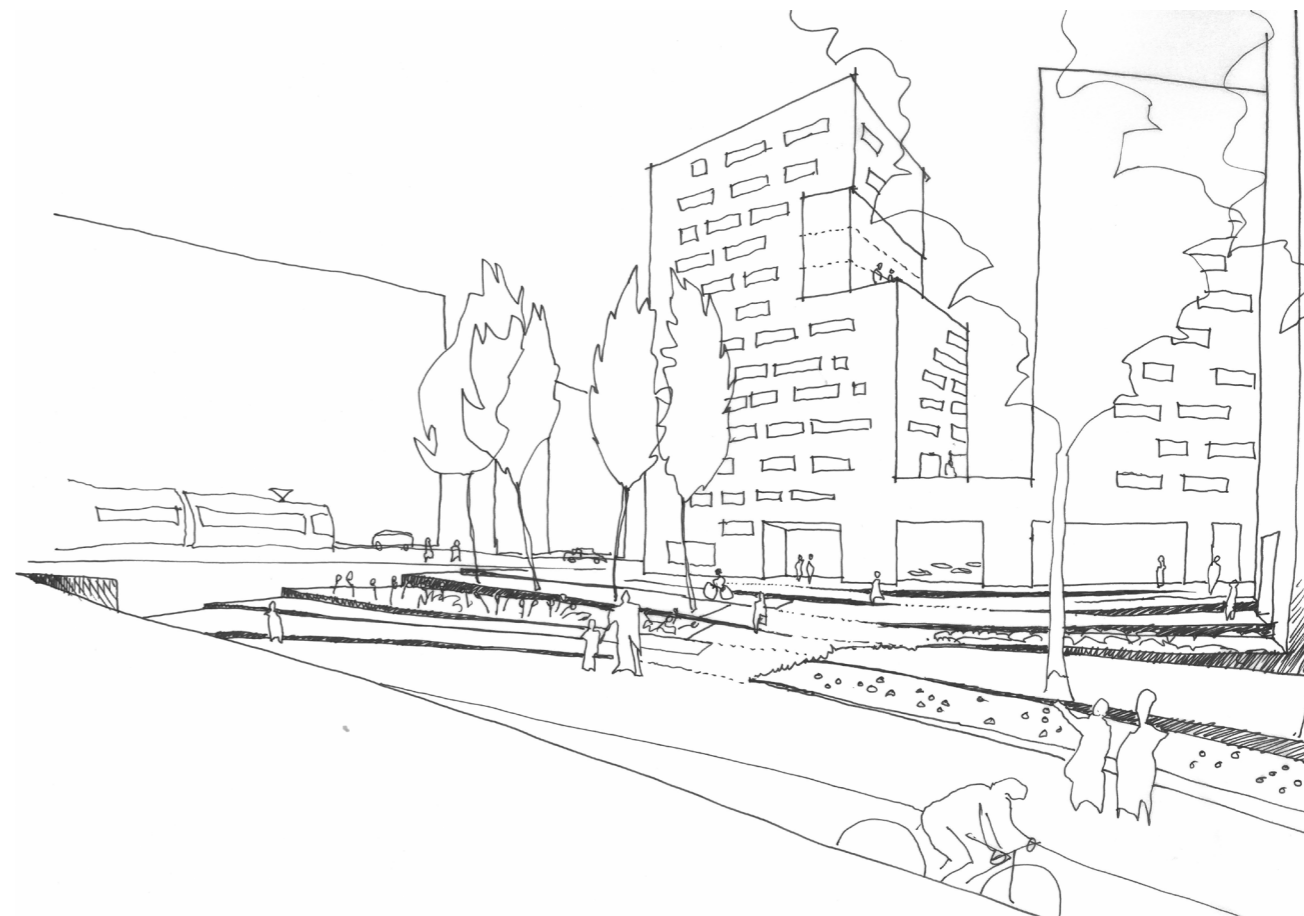
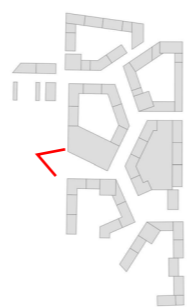


*Näkymä lännestä*

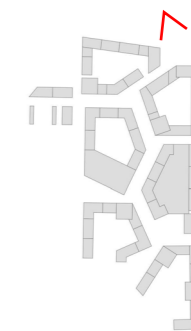
# HAMMASPEIKONPUISTO JA KOLMEN SISAREN AUKIO



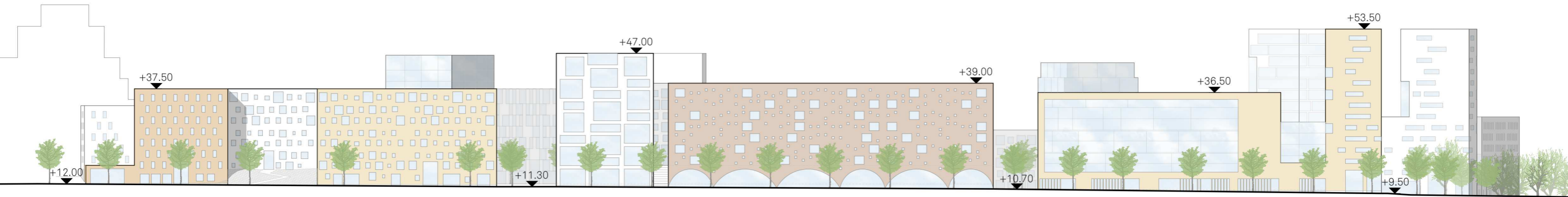
*Hammaspeikonpuisto*



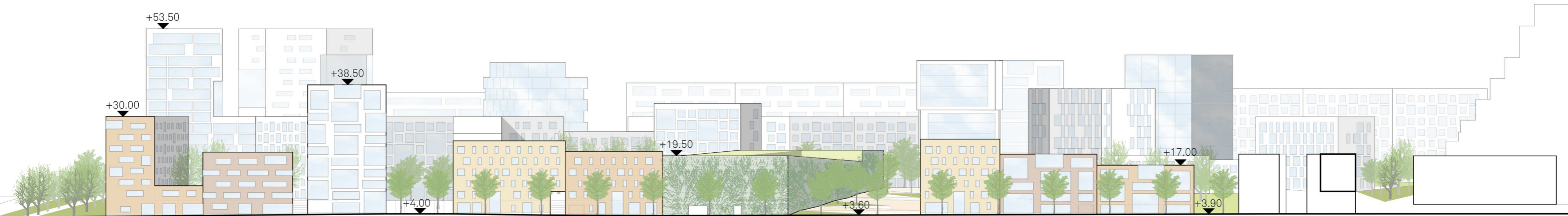
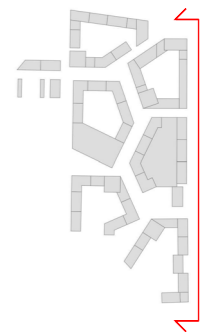
*Kolmen sisaren aukio*



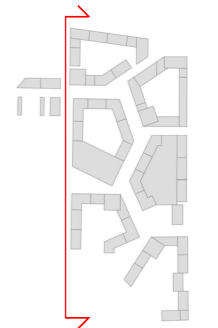
# ALUEJULKISIVUT MANNERHEIMINTIELLE JA KYTÖSUONTIELLE



*Aluejulkisivu Mannerheimintielle*



*Aluejulkisivu Kytösuontielle*



# LASKELMAT

## RAKENTAMINEN

	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Pistetalot (k-m <sup>2</sup> )	Lamellit (k-m <sup>2</sup> )	Matalat osat (k-m <sup>2</sup> )	Liike- ja työtilat + päiväkotit (k-m <sup>2</sup> )	Pysäköintilaitos (k-m <sup>2</sup> )	Kokonaiskerrosala (k-m <sup>2</sup> )	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
<b>yhteensä</b>		<b>16400</b>	<b>83400</b>	<b>1600</b>	<b>8400</b>	<b>10000</b>	<b>119800</b>	

Suunnittelualue (m <sup>2</sup> )	60000
Aluetehokkuus	2,00
Asuinrakentaminen (k-m <sup>2</sup> )	101400
Liiketilat (k-m <sup>2</sup> )	8400

## PYSÄKÖINTI

	Autopaikkatarve, asukkaat (kpl)	Autopaikkatarve, liiketilat (kpl)	Autopaikkatarve yhteensä (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
<b>Yhteensä</b>	<b>812</b>	<b>116</b>	<b>928</b>	<b>964</b>	<b>608</b>

Vieraspaikkatarve / kadunvarsipaikat	101	86
Nykyisten asukkaiden ap-tarve (LPA Kytösuontie)	97	36
<b>Yhteensä</b>	<b>1126</b>	<b>1086</b>

Kokonaistarve 10% vähennyksellä laitospaikoista	<b>1066</b>
ja 20% vähennys kaupungin as. (20 000 k-m <sup>2</sup> )	<b>1034</b>

### Autopaikkojen mitoitus

asukaspaikat	1 ap/ 125 as-k-m <sup>2</sup>
liiketilat	kortteli 3: 1 ap/ 50, muut: 1 ap/ 100 k-m <sup>2</sup>
vieras pysäköinti	1 ap/ 1000 k-m <sup>2</sup>
päiväkoti	1 ap/ 250 brm <sup>2</sup>



*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 kerrosta asukkaille. Autopaikkojen kokonaistarpeessa on huomioitu pysäköintilaitosten tuoma 10% helpotus sekä 20 000 k-m<sup>2</sup> kohdalla 20% helpotus (kaupungin asunnot). Korttelikohtaisissa laskelmissa ei ole huomioitu helpotuksia.

## Autopaikkatarve yhteensä (vähennykset huomioiden):

Asukkaat: 720 ap  
 Liiketilat: 116 ap  
 Vieraspaiikat: 101 ap  
 Nykyinen LPA: 97 ap  
 Yhteensä: 1034 ap

## Autopaikat yhteensä:

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

## Liiketilöjen paikat:

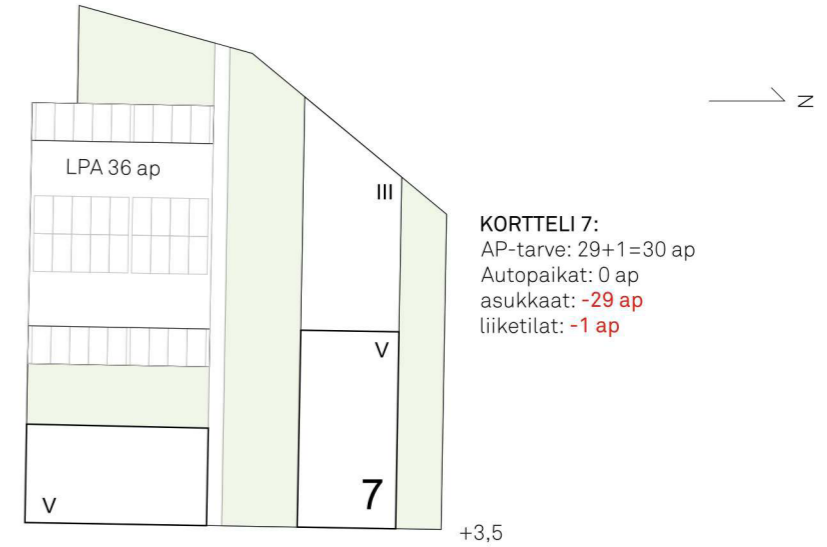
74 ap korttelin 3 P-hallissa  
 44 ap kadunvarressa

## Nykyisen LPA:n paikat:

61 ap korttelin 4 P-talossa

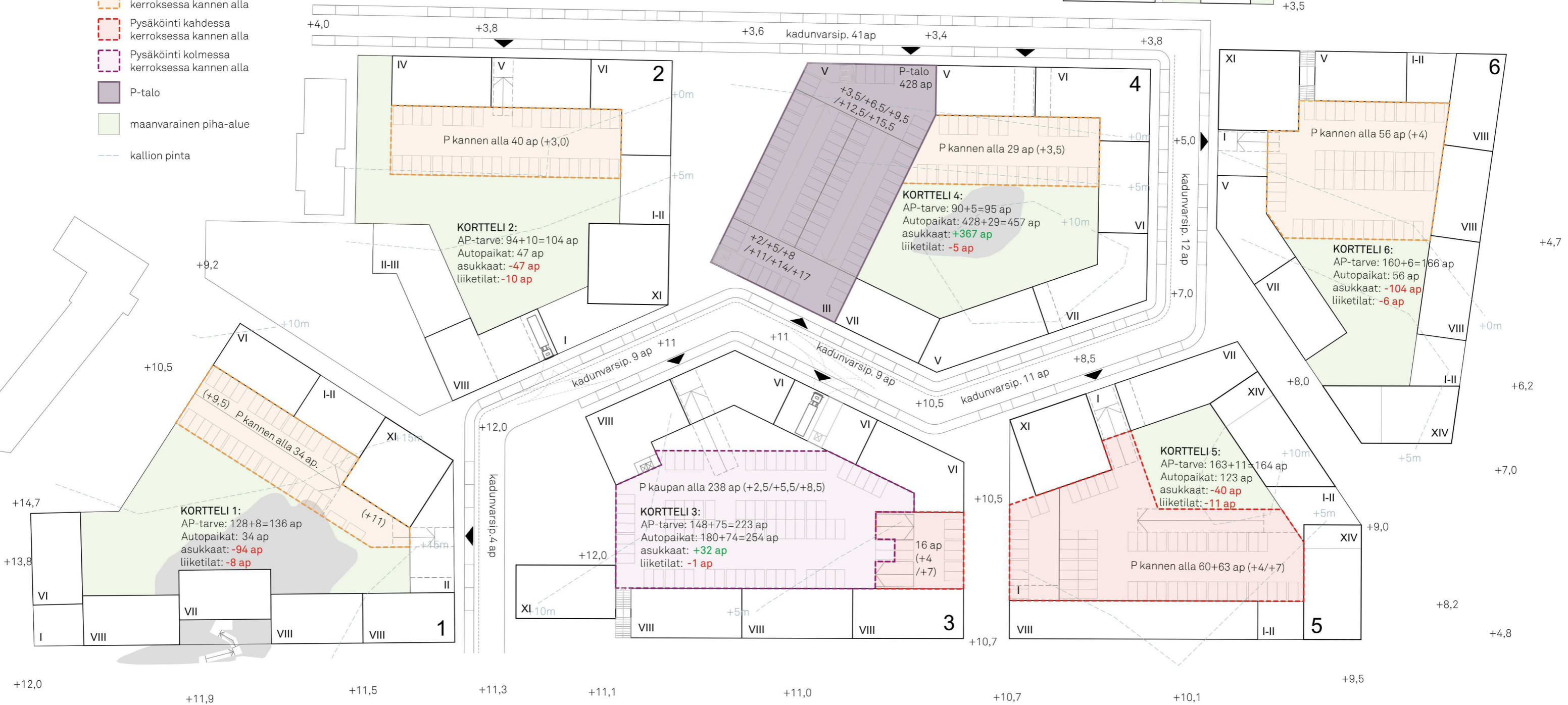
## Vieraspaikat:

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

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



# MAANTASOKERROS

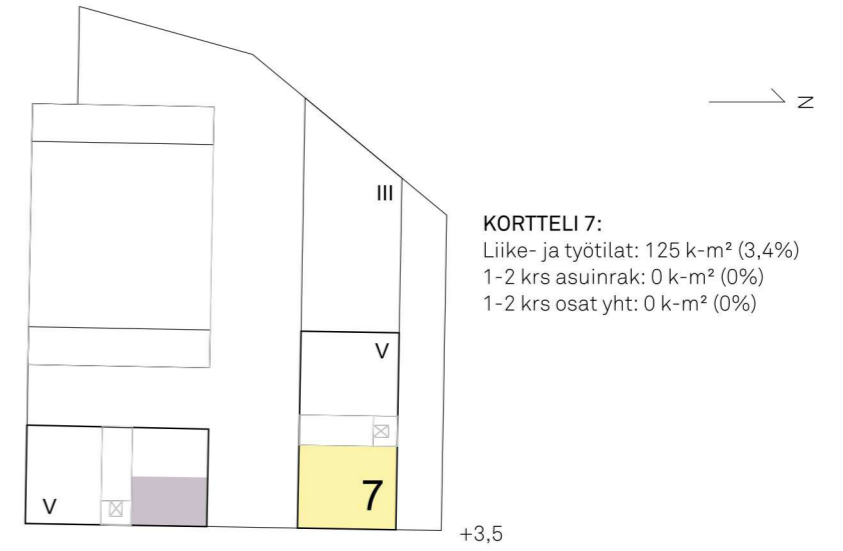
Katutasosta tehdään kaupunkimaisen elävä sijoittamalla maantasoon liike- ja työtiloja. Liiketilat on keskitetty Kiillekadun, aukioiden ja Mannerheimintien varteen. Kauempana aukioista sijaitsevat tilat ovat pääosin työtiloja. Loput tilat ovat joko asumista tai asumista palvelevia tiloja. Kerhuhuoneiden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

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

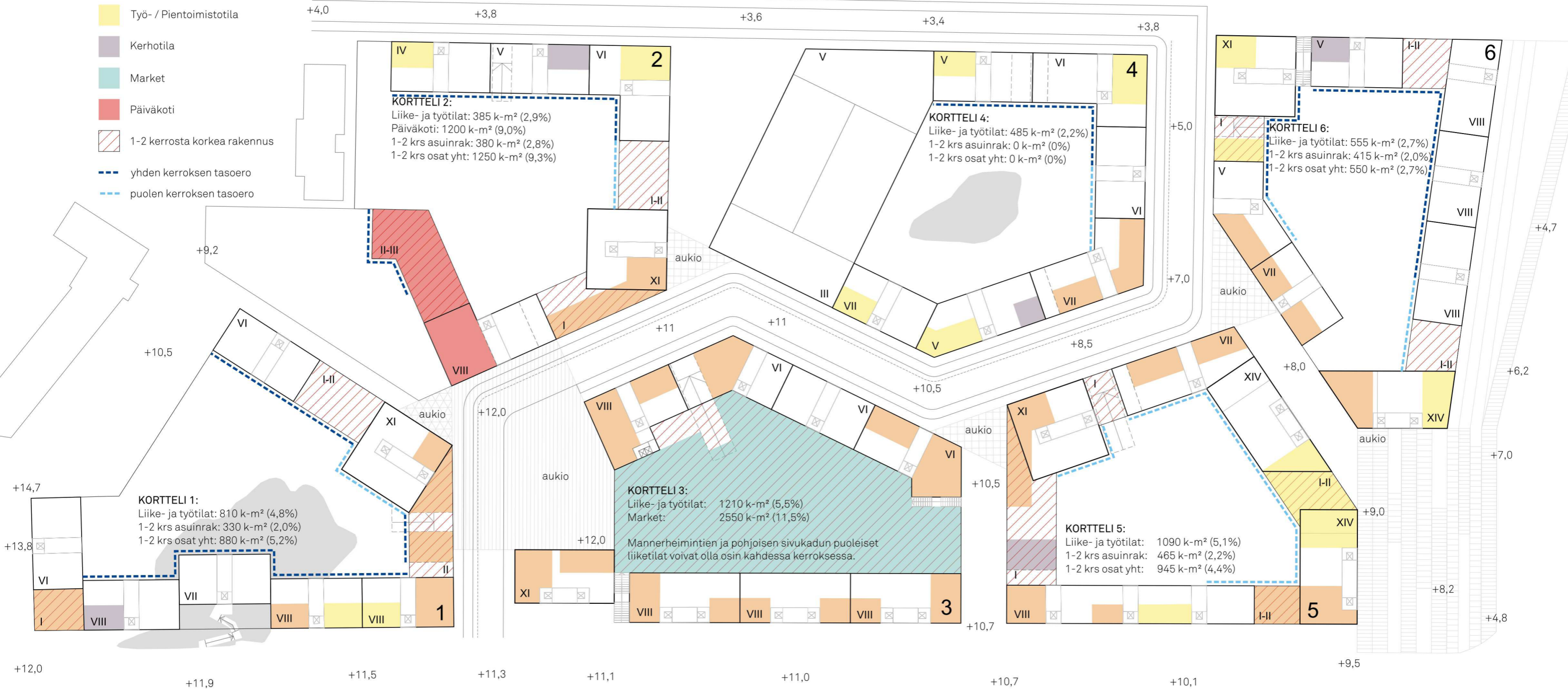
## Liike- ja työtilat sekä päiväkotit:

Market:	2550 k-m <sup>2</sup> (2,1%)
Päiväkoti:	1200 k-m <sup>2</sup> (1,0%)
Muut liike- ja työtilat:	4650 k-m <sup>2</sup> (3,9%)
<b>Yhteensä:</b>	<b>8400 k-m<sup>2</sup> (7,0%)</b>

- Liiketila
- Työ- / Pientoimistotila
- Kerhotila
- Market
- Päiväkoti
- 1-2 kerrosta korkea rakennus
- yhden kerroksen tasoero
- puolen kerroksen tasoero



**KORTTELI 7:**  
 Liike- ja työtilat: 125 k-m<sup>2</sup> (3,4%)  
 1-2 krs asuinrak: 0 k-m<sup>2</sup> (0%)  
 1-2 krs osat yht: 0 k-m<sup>2</sup> (0%)



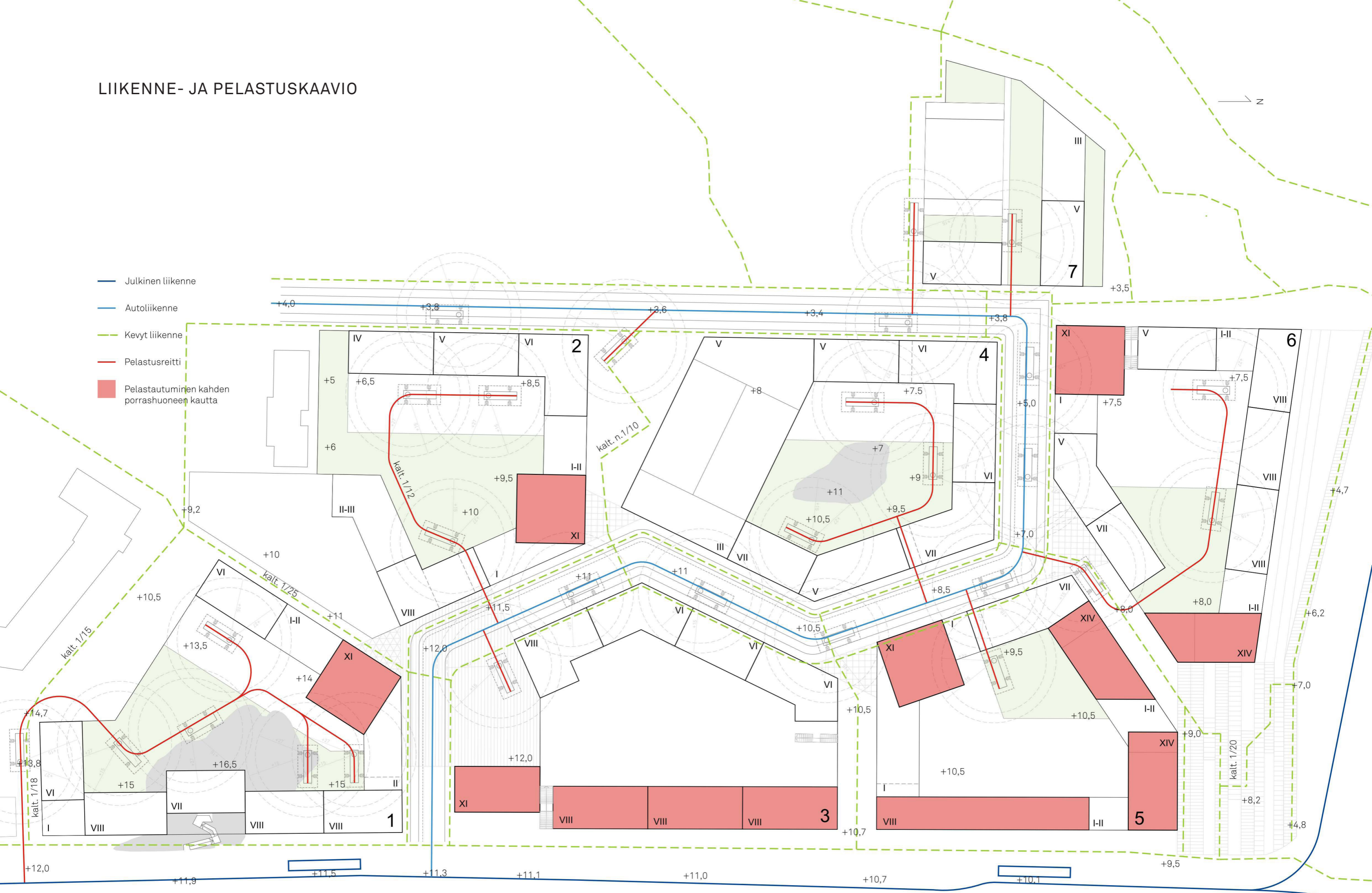


*Näkymä Mannerheimintien varrelta: Mannerheimintien katutasoon on sijoitettu runsaasti liiketiloja*



# LIIKENNE- JA PELASTUSKAAVIO

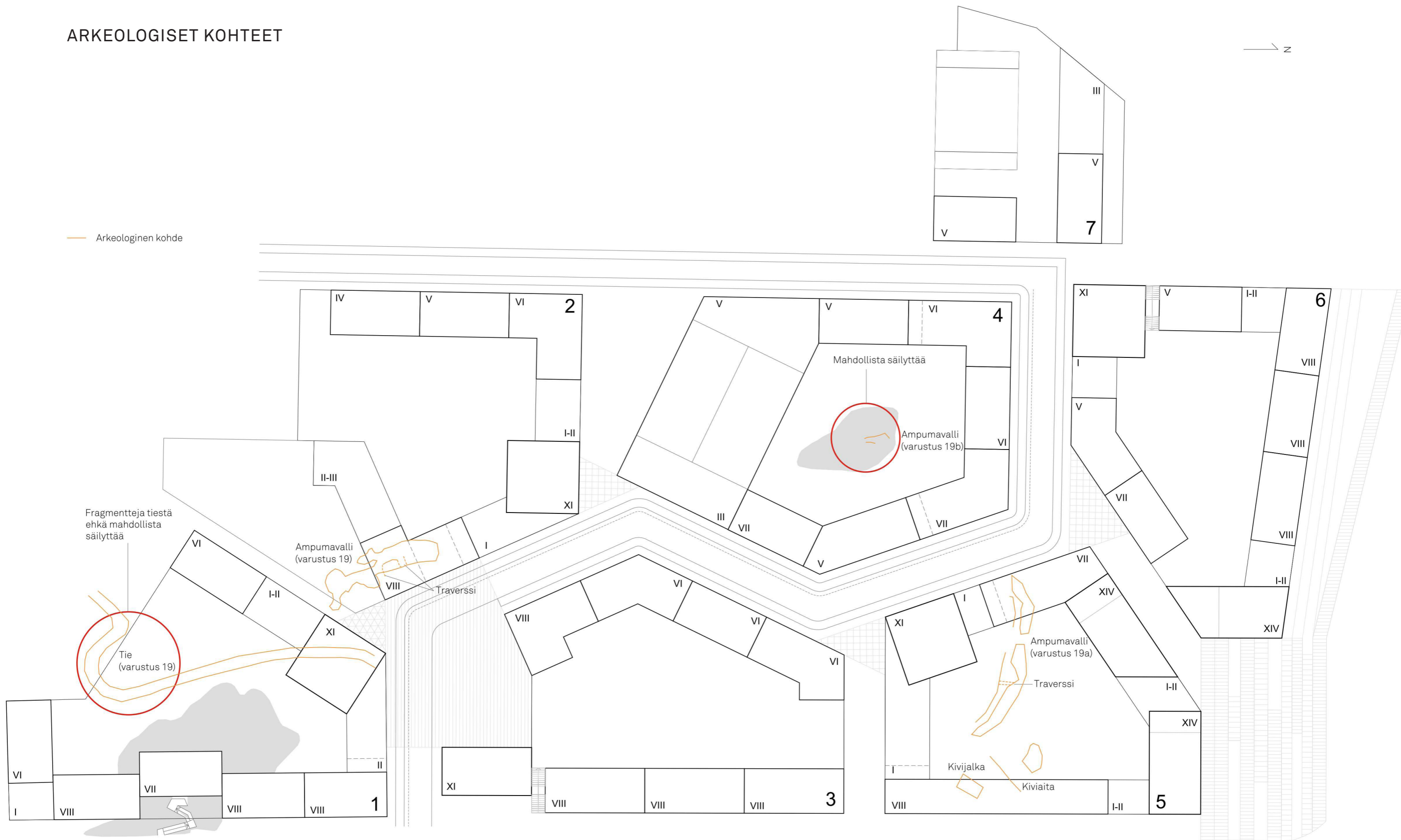
- Julkinen liikenne
- Autoliikenne
- - - Kevyt liikenne
- Pelastusreitti
- Pelastautumisen kahden porrashuoneen kautta



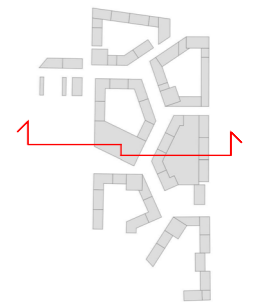
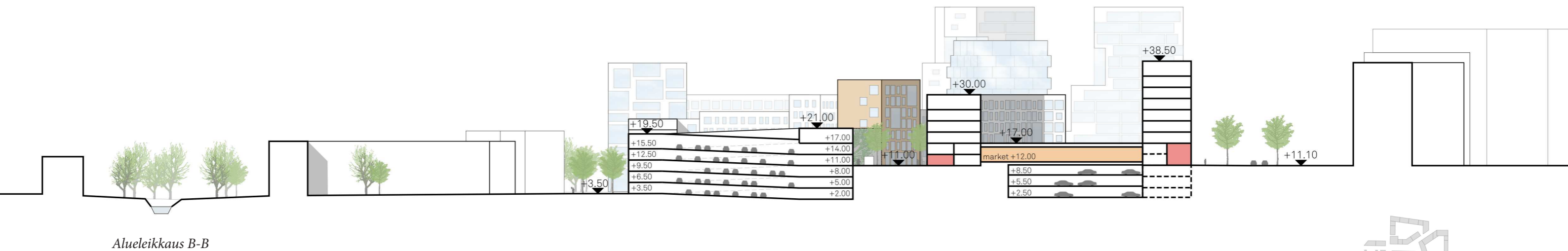
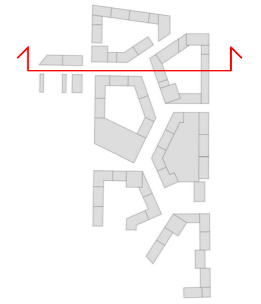
# ARKEOLOGISET KOHTEET



— Arkeologinen kohde



# ALUELEIKKAUKSET



MARKET LIIKETILA



*Näkymä pohjoisesta Hämeenlinnanväylältä: Kolme sisarta muodostavat portin alueelle*