



8.3.2016

Akp/5

5

Pikku Huopalahden pohjoisosan asemakaavan muutosluonnos (a- asia)

HEL 2013-013706 T 10 03 03

Ksv 4163_1, karttaruudut 676494 ja 677494

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä 8.3.2016 päivätyn Pikku Huopalahden pohjoisosan asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan asemakaavan muotosehdotuksen pohjaksi.

- Asemakaavan muutosluonnos koskee 16. kaupungin-osan (Ruskeasuo) korttelin 16742 tontteja 2, 7 ja 8 sekä siihen liittyviä katu-, puisto- ja suojaviheralueita (muodostuvat uudet korttelit 16749, 16750, 16751, 16752, 16753 ja 16754).

Samalla lautakunta päättää antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Pikku Huopalahden asuinalueen koillisosassa olevaa Helsingin yliopiston kampusaluetta. Kaavaluonnos mahdollistaa tontilla sijaitsevien Helsingin yliopiston hammaslääketieteen ja oikeuslääketieteen laitusrakennusten purkamisen ja tontin muuttamisen pääasiassa asuinrakentamiseen. Yliopistorakennukset puretaan.

Tavoitteena on muodostaa Mannerheimintien pohjoiseen alkupäähän kantakaupunkimainen, tiivis, viihtyisä, hyviin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva asuinalue palveluineen. Uutta asuntokerrosalaa kaavaluonnoksessa on 101 300 k-m². Uusia asukkaita alueelle tulee noin 2 000. Luonnoksessa on liike- tai toimitilaa yhteensä 7 100 k-m², josta arviolta noin 2 000 k-m² tulee kookkaan päivittäistavara-kaupan käyttöön. Alueelle tulee uusi päiväkotit 120 lapselle (1 400 k-m²). Muille palvelurakennuksille alueella ei ole todettu olevan tarvetta.

Suunnittelualueesta suurin osa on tonttia 116742/2, jonka omistavat Helsingin Yliopistokiinteistöt ja Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt. Katu-, puisto-, suojaviheralueet ja kaksi kaava-alueen pysäköintitonttia ovat kaupungin omistuksessa.

Kaavaluonnos on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisua on suunniteltu yhteistyössä hakijoiden ja heidän konsulttiensa kanssa.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Alueella tarjotaan edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle. Elävää, inhimillisen mittakaavan jalankulkuympäristöä korostetaan sijoittamalla liiketiloja ja palveluita rakennusten kivijalkaan, erityisesti pienten kortteliaukioiden yhteyteen. Alue rakennetaan viereistä asuinalueita tehokkaammin alueen ja asuntojen viihtyisyys unohtamatta. Pysäköintijärjestelyissä on pyritty joustavuuteen, taloudellisuuteen ja olemassa olevien pysäköintipaikkojen hyödyntämiseen. Tärkeänä tavoitteena on myös Mannerheimintien pohjoispään muuttaminen kaupunkimaiseksi katutilaksi, jossa on tilaa uudessa yleiskaavaehdotuksessa esitetyille raideliikenteelle.

Kaavaluonnos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja se edesauttaa Helsingin kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Nyt laadittu kaavaluonnos on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2015).

Kaavassa noudatetaan Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston ympäristöohjelman tavoitteita. Hulevesiratkaisut, monimuotoinen kaupunkiluonto, uusiutuvan energian tukeminen sekä autoriippuvuuden vähentäminen ja ympäristöterveyden varmistaminen on otettu huomioon kaavaluonnoksessa.

Kaavaprosessin aikana on laadittu useita selvityksiä, jotka ovat selostuksen liitteinä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on 1970-luvulla rakennettuja Helsingin yliopiston hammaslääketieteenlaitoksen ja oikeuslääketieteenlaitoksen rakennuksia sekä niihin liittyviä pysäköintialueita. Klinikkarakennusten ympärillä olevat alueet ovat rakentamattomia ja puustoisia. Luoteiskulma liittyy Puutarhurinlehton puistoalueeseen. Luoteiskulmassa kulkeva Haaganpuro on osittain putkitettu. Kaava-alue rajautuu etelässä ja lännessä Pikku Huopalahden asuinalueeseen. Alueen itäpuolella kulkeva Mannerheimintie ja pohjoisessa kulkeva Vihdintie ovat vilkkaasti liikennöityjä väyliä, joiden risteyksessä on eritasoliittymä. Väylät tuottavat ympäristöönsä melua ja ilmanlaadun epäpuhtauksia. Mannerheimintien itäpuoli on kaa-voitettu toimisto- ja hotellirakennusten korttelialueeksi, Vihdintien pohjoispuolella on Kauppalanpuiston viheralue.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1987) alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Hankerajaukseen osittain kuuluvalla Mannerheimintiellä on voimassa neljä asemakaavaa vuosilta 1937, 1942, 1971 sekä 1999.

Asemakaavan muutosluonnoksen sisältö



Muutosluonnoksessa rakentaminen sijoittuu seitsemään viisikulmaiseen kortteliin. Korttelimuoto tekee alueen rakenteesta vaihtelevan ja pienimittakaavaisen. Kortteleiden kulmiin muodostuu pienimittakaavaisia oleskeluaukioita, jotka rytmittävät alueen läpi kulkevaa uutta Kaarinankatua. Kaarinankatu avaa alueelta uuden katuyhteyden Mannerheimintielle ja yhdistyy pohjoisessa Kytösuontiehen. Kortteleissa on vaihtelevasti erikorkuisia ja erityyppisiä taloja. Alueen aukioita on korostettu ympäristöstä arkkitehtuurin keinoin esiin nousevilla julkisivuilla.

Osa metsäisestä alueesta kaava-alueen eteläosassa osoitetaan puistoksi, alueen keskelle rakennetaan rinteeseen toiminnallinen pieni puisto ja alueen luoteisosaan Haaganpuron ympäristöön tulee alueen hulevesien viivytysalue, jota on tarkoitus käsitellä kosteikkomaisena puistona. Haaganpuron avoin osuus pitenee.

Mannerheimintien varteen keskuskortteliin suunnitellaan päivittäistavarakauppaa. Kaupan edustalle tulee Mannerheimintien liikennemelulta viihtyisä suojattu torimainen aukio, joka avautuu suotuisaan ilmansuuntaan.

Pysäköintiä on sijoitettu kortteleiden sisäpihoille kannen alaisiin tiloihin. Päivittäistavarakaupan keskuskorttelia lukuun ottamatta kaikissa kortteleissa on myös maanvaraisia osia, joka mahdollistaa myös suurien puisten istuttamisen piha-alueille. Alueen keskelle tulee pysäköintitalo, johon alueen pysäköintipaikkoja on keskitetty.

Asemakaavan muutoksen sisältö on kuvattu tarkemmin selostusluonnoksessa.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos lisää asuntotarjontaa kantakaupungin läheisyydessä hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Muutos tiivistää alueen kaupunkikuvaa ja yhdyskuntarakennetta. Alueen palvelut ja työpaikatarjonta paranevat päivittäistavarakaupan ja muiden liiketilojen myötä. Tiivis rakentaminen muuttaa alueen luonnonolosuhteita. Kaavamuutoksen myötä kajotaan ainakin osaan muinaismuistolailla rauhoitetuista linnoituslaitteista ja olemassa olevat rakennukset puretaan. Toimenpiteet ohentavat alueen ajallista kerrostumaa. Vilkkaat liikenneväylät aiheuttavat alueelle meluun ja ilmanlaatuun liittyviä ympäristöhäiriöitä. Rakentamista ohjataan ja suunnitelmaa muokataan siten, että taataan edellytykset terveelliselle ja turvalliselle ympäristölle.

Kustannukset ja niiden jakautuminen hankkeen ja kaupungin välillä lasketaan kaavaehdotusvaiheessa. Alueelle tulee uusi katu, valo-ohjattu katuliittymä sekä puisto- ja aukiotiloja, joiden rakentamisesta ja ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Haaganpuron Vihdintien alittavaa putkite-



tun osuuden linjausta joudutaan pohjoisimman korttelin rakentamista varten muuttamaan.

Kaavamuutoksen vaikutuksista on kerrottu tarkemmin asemakaavan selostusluonnoksessa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavaluonnoksen valmistelu ja vuorovaikutus on perustunut alueesta tehtyihin viitesuunnitelmiin. Suunnittelun alkuvaiheessa maanomistajat teettivät ja ohjasivat yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kolmen eri arkkitehtitoimiston suunnitelmia. Suunnittelua ohjattiin kunkin toimiston kanssa erikseen pidetyissä kokouksissa. Suunnitelmien valmistuttua, niistä pidettiin yhteinen palautetilaisuus kaikille suunnittelijoille. Tilaisuudessa oli mukana myös alueesta vaihtoehtosuunnitelman tehneen Urban Helsinki -ryhmän edustajia. Tilaisuudessa keskusteltiin avoimesti suunnittelijoiden kesken alueen kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista tavoitteista ja suunnittelua rajoittavista aiheista. Kaavaluonnoksen pohjaksi valikoitui arkkitehtitoimisto Serumin tekemä viitesuunnitelma. Jatkosuunnittelussa suunnitelmaa on peilattu muihin tehtyihin suunnitelmiin ja niissä hyviksi havaittuja piirteitä, kuten torialueen sijoitus, korkeusmaailmaa ja korttelirakennetta, on siirtynyt myös Serumin suunnitelmiin.

Vuorovaikutus järjestettiin myös osittain viitesuunnitelmien pohjalta. Alustavista viitesuunnitelmista järjestettiin työpajatyypinen arviointitilaisuus ja valmiit viitesuunnitelmat olivat sekä nähtävillä että verkkokeskustelussa arvioitavina. Lisäksi osallisilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa.

Viranomaisyhteistyö

Alueen monista erityiskysymyksistä johtuen viranomaisyhteistyö on ollut vilkasta ja monimuotoista. Ympäristöhäiriöitä koskevia kysymyksiä on työstetty ja niistä on keskusteltu ympäristökeskuksen ja HSY:n kanssa. Neuvotteluissa on pyritty löytämään ratkaisut etenkin melu- ja ilmanlaatukysymyksiin. HSY laati alueesta myös ilmanlaatuselvityksen. Alueen muinaismuistolain nojalla rauhoitetuista 1. maailmansodan aikaisista linnoituslaitteista ja niistä tehtävistä selvityksistä on neuvoteltu Museoviraston ja kaupunginmuseon kanssa. Olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksenmuutosmahdollisuudesta tai purkamisesta on neuvoteltu museoviraston kanssa. Rakennusviraston edustajat ovat olleet tiiviisti mukana kaavatyössä tuomassa näkemystä yleisten alueiden suunnitteluun ja hulevesikysymyksiin. Rakennusviraston teettämästä Haaganpuron valuma-alueen selvityksestä on saatu tärkeää tietoa kaava-alueen pohjoisosan suunnitteluun.



8.3.2016

Akp/5

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana on tehty yhteistyötä myös muiden asianomaisten viranomaistahojen kanssa. Kirjallisia kannanottoja viranomaisilta on saatu yhteensä 16 kappaletta kaavavalmistelun eri vaiheissa.

Annetut kannanotot on otettu huomioon luonnoksen valmistelussa.

Mielipiteet

Suunnitelmista eri vaiheissa esitetyt mielipiteet ovat osoittaneet aitoa kiinnostusta kaupunkisuunnitteluun. Mielipiteissä on otettu kantaa mm. rakentamisen määrään, arkkitehtuuriin, palveluihin, liikenteeseen ja luonnonolosuhteisiin. Suoranaisesti vastustavia mielipiteitä ei oikeastaan esitetty.

Kirjallisia asukasmielipiteitä kaavavalmisteluun liittyen on tullut yhteensä 9 kappaletta: 7 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja 2 kaavaluonnoksesta. Alustavien viitesuunnitelmien arviointiin osallistui noin 20 henkeä. Kahdessa eri vaiheessa järjestetyssä verkkokeskustelussa jätettiin yhteensä 121 mielipidettä.

Tarkemmat tiivistelmät kannanotoista ja mielipiteistä sekä vastineet ovat vuorovaikutusraportissa.

Jatkotoimenpiteet

Mielipiteen Mi8 jättänyt haluaa vastauksen mielipiteeseensä kirjallisena.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Tuomas Eskola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087
inga.valjakka(a)hel.fi
Jarkko Nyman, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



8.3.2016

Akp/5

3	Asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 8.3.2016
4	Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 8.3.2016
5	Havainnekuva, 8.3.2016
6	Viitesuunnitelma
7	Liikennekaavio
8	Pelastusreittikaavio
9	Vuorovaikutusraportti, asukastilaisuudet ja verkkokeskustelut muistioina 8.3.2016
10	Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
11	Mielipidekirjeet
12	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9