

Helsingin yliopistokiinteistöt Oy ja Senaatti-kiinteistöt  
Maankäytön ehdotussuunnitelma  
Viitesuunnitelma



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

15.02.2016

serum



## LÄHTÖKOHTA

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy ja Senaatti-kiinteistöt omistavat Mannerheimintien pohjoispäässä sijaitsevan tontin, jonka pinta-ala on 5,6 ha. Kiinteistö on pääosin Helsingin Yliopiston käytössä ja sillä olevien rakennusten nykyinen käyttö tulee lähivuosina päätymään. Tontin omistajat ovat yhdessä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa valmistelemaan 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.

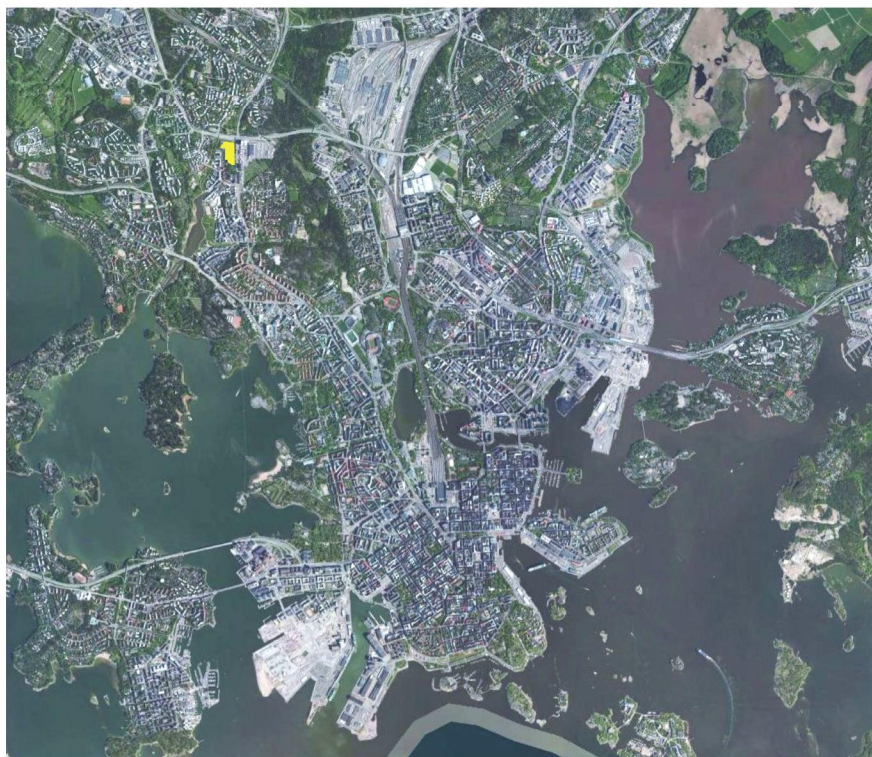
Työtä ovat ohjanneet:

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  
Inga Valjakka, liikennesuunnittelija  
Niina Strengell, maisema-arkkitehti  
Jarkko Nyman, insinööri

Helsingin rakennusvirasto:  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri  
Jere Saarikko, aluesuunnittelija



Suunnittelialueen sijainti



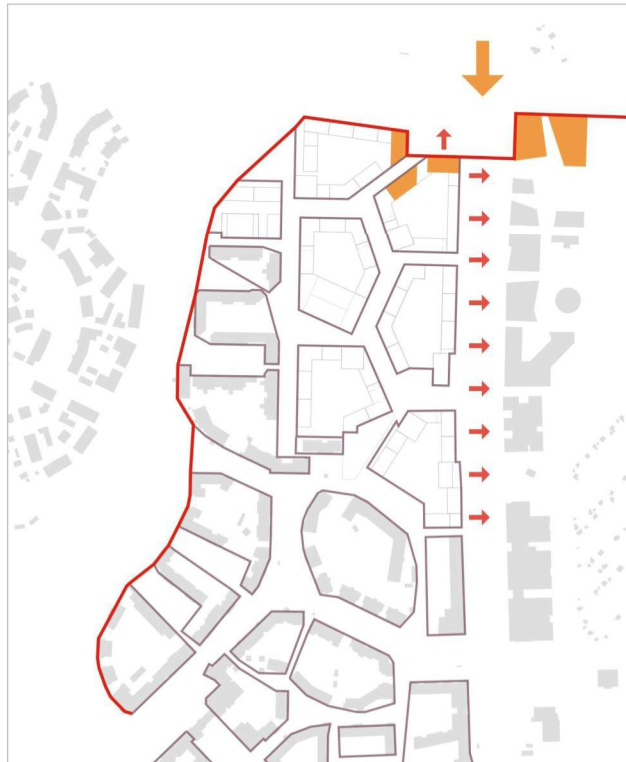
Viherrakenne ja rakeisuus



## ELÄVÄ KAUPUNKIKUDOS

### Kantakaupungin reuna

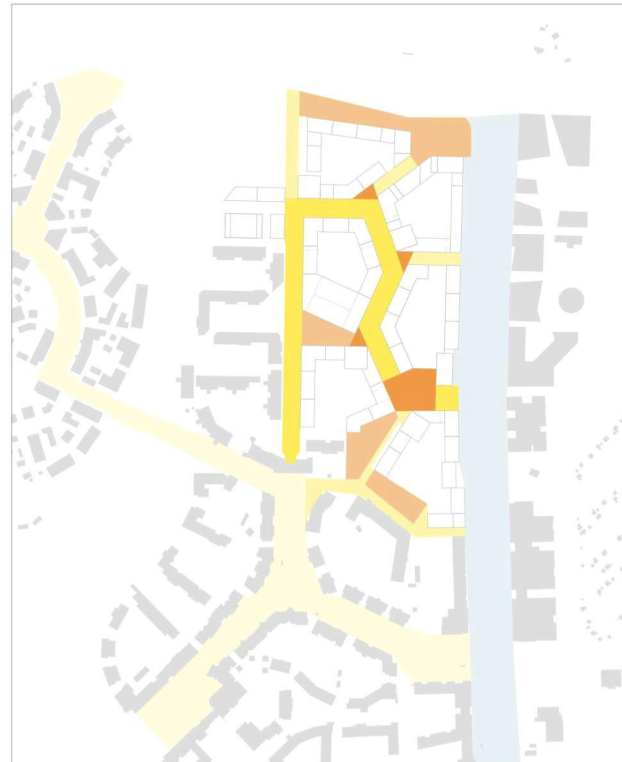
Suunnittelualueen reuna muodostaa selkeän kantakaupungin rajan pohjoiseen. Koilliskulman kolmen korkean asuintalon ryhmä aukioineen täydentää toimistotalojen aloittamaa kaupungin mittakaavaista porttia kantakaupunkiin. Mannerheimintielle aukeaa useita liiketiloja ja katutila jatkaa eteläisempien kaupunginosien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



- "KANTAKAUPUNGIN RAJA"
- KANTAKAUPUNGIN PORTTI
- MONIKULMAISET KORTTELIT

### 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.



- AUKIO / PUISTO
- SISÄINEN KATU
- KAUPUNKIBULEVARDI

### Kulkijaa johdettava sisäkatu

Alueen sisäisen kadun kulmauksissa on erilaisia näkymän päätepeisteitä, 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 pääteistä on pysäköintitalon köynnösseinä. Kytösuontietä kohti kuljettaessa kadun päätteenä on rakennusten kehystämä näkymä puistoon. Kytösuontien eteläpäässä näkymän päätteenä on olemassa oleva portti ja pohjoispäässä pistetalo.

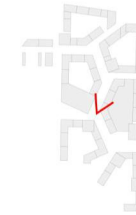
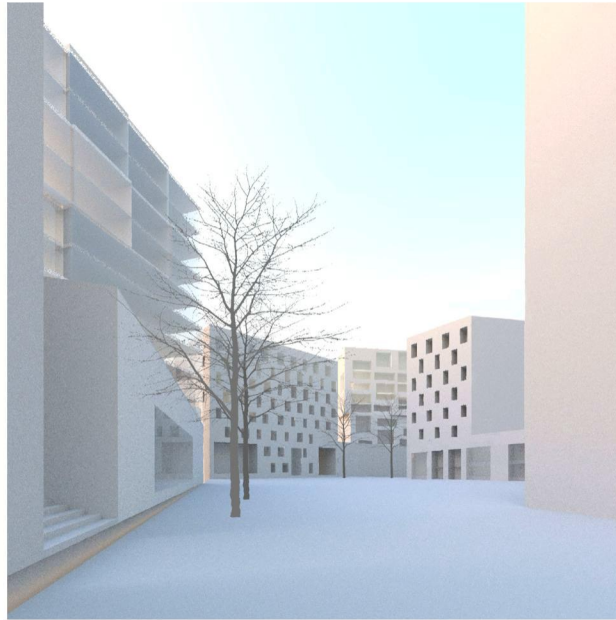


- PISTETALO KADUN PÄÄTTEENÄ
- YMPÄRISTÖSTÄ ESIIN NOUSEVA JULKISIVU

# NÄKYMIIEN PÄÄTTEITÄ



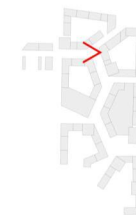
Sisääntulo alueelle



Korttelin 5 pistetalo  
näkömän päätteenä



Korttelin 2 pistetalo  
näkömän päätteenä



Rakennusten kehystämä  
näkömä Puutarhurinlehtoon



## JULKISEN TILAN AKTIIVISUUS / AKTIIVINEN KAUPUNKIELÄMÄ

### Mannerheimintien aktiiviset paikat

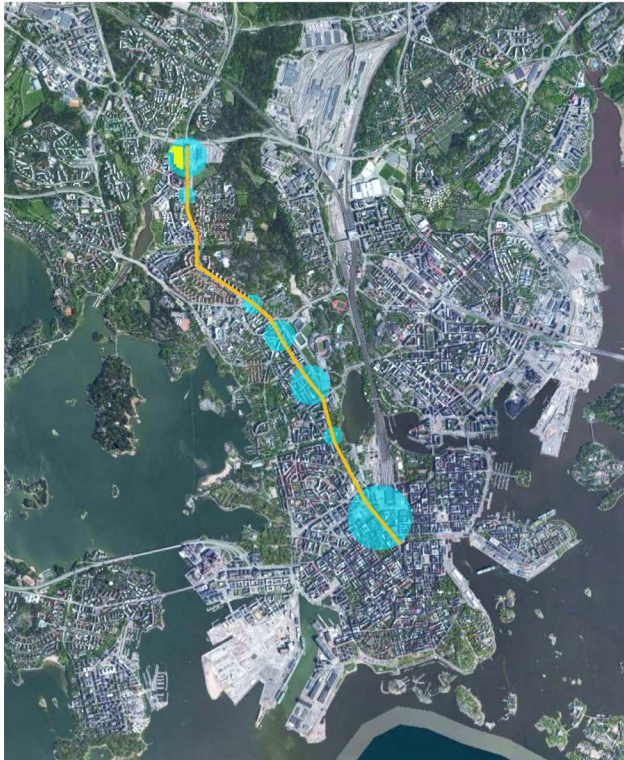
Mannerheimintien varrella sijaitsee useita aktiivisia liiketilojen ja palveluiden keskittymiä. Suunnittelualueesta on mahdollista tehdä uusi aktiivinen alue kaupungissa. Tulevan yleiskaavan tavoitteissa Mannerheimintie on vilkas kaupunkibulevardi, joten suunnitelmassa on varauduttu mm. Mannerheimintien pikaraitiotievaraukseen. 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 puistikkoja. 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, Kaarinantori, jolle aukeaa marketin pääsisäänkäynti, päiväkodin sisäänkäynti sekä liiketiloja. Alueen koilliskulman aukio Kurjenmiekanportti toimii sisäänkäyntinä 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 sivukäytävälähtöiseen 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. Kaarinankadun 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   | LUHTIKÄYTVÄTALO      |
| LAMELLITALO | TOWNHOUSE / RIVITALO |



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





## TILA- JA TOIMINTAKAAVIO

### KORTTELIAUKIOT

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

### KURJENMIEKANPORTTI

Korkeiden tornien kehystämä portti alueelle. Hyvä paikka esimerkiksi ympäristötaiteelle.

### MANNERHEIMINTIE

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

### KESKUSKORTTELI

Kortteliin on varattu runsaasti tilaa päivittäistavarakaupalle sekä erilaisille liiketiloille. Asuminen sijoittuu ylempiin kerroksiin.

### UUSI KATUYHTEYS

Alueen sisäinen katu, Kaarinkatu, muodostaa ympärilleen monimuotoisia kortteleita ja miellyttävää jalankulkuympäristöä.

### HAAGANPURON-LEHTO

Puistomainen hulevesikosteikko, jossa viivytetään alueella syntyviä hulevesiä.

### KAARINANTORI

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

### PYSÄKÖINTITALO

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

### PUNAMÄENLEHTO

Osia I maailmansodan aikaisesta tykkiteistä yritetään säilyttää puistossa.

### PERTTELINPUISTO

Vehreä rinnepuisto, jonka toimintoja voisivat olla esimerkiksi juoksuportaat, liukumäki ja kiipeilyseinä.

### 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



# PERTTELINPUISTO JA KURJENMIEKANPORTTI



Perttelipuisto

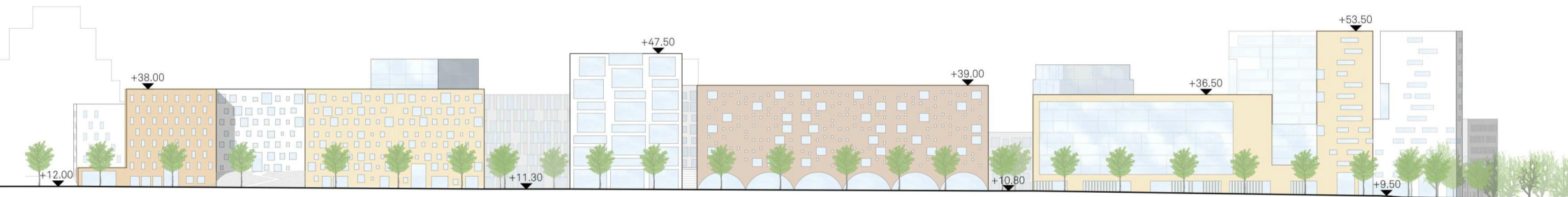


Kurjenmiekanportti

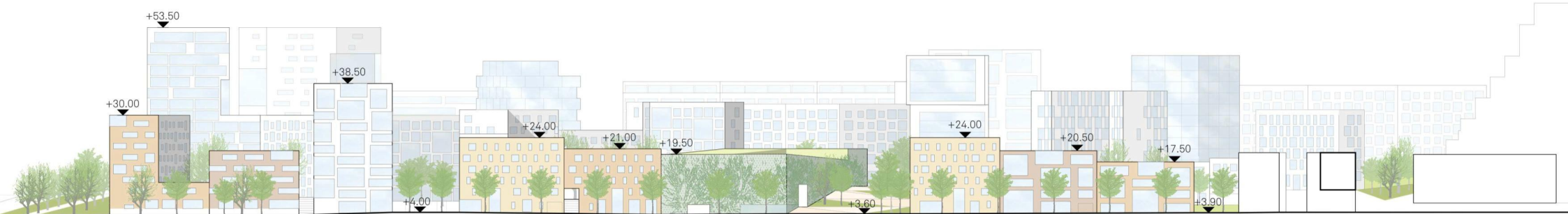
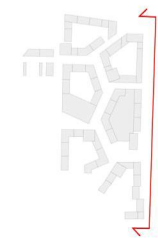




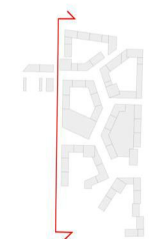
# ALUEJULKISIVUT MANNERHEIMINTIELLE JA KYTÖSUONTIELLE



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 + päiväkoti (k-m <sup>2</sup> )	Pysäköintilaitos (k-m <sup>2</sup> )	Kokonais- kerrosala (k-m <sup>2</sup> )	Korttelitehokkuus (e)
Kortteli 1	6280	4099	11662	301	596		16700	2,66
Kortteli 2	7590	4090	8177	404	1805		14500	1,91
Kortteli 3	6290	0	18397	0	3720		22100	3,51
Kortteli 4	6440	0	10873	0	490	9753	21100	3,28
Kortteli 5	5780	4062	15648	217	1079		21000	3,63
Kortteli 6	6180	4101	15464	214	688		20500	3,32
Kortteli 7	2360	0	3531	0	123		3700	1,57
<b>yhteensä</b>		<b>16400</b>	<b>83800</b>	<b>1100</b>	<b>8500</b>	<b>9800</b>	<b>119600</b>	

Suunnittelualue (m <sup>2</sup> )	60000
Aluetehokkuus	1,99
Asuinrakentaminen (k-m <sup>2</sup> )	101300
Liiketilat (k-m <sup>2</sup> )	8500

### PYSÄKÖINTI

	Autopaikkatarve, asukkaat (kpl)	Autopaikkatarve, liiketilat (kpl)	Autopaikkatarve yhteensä (kpl)	Autopaikat suunnitelmassa (kpl)	Nimeämättömät laitospaikat (kpl)
Kortteli 1	119	6	125	30	0
Kortteli 2	94	10	104	42	0
Kortteli 3	136	75	211	200	200
Kortteli 4	81	5	86	422	394
Kortteli 5	148	11	159	49	0
Kortteli 6	147	7	154	56	0
Kortteli 7	26	1	27	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>750</b>	<b>116</b>	<b>866</b>	<b>799</b>	<b>594</b>

Vieraspaikkatarve / kadunvarsipaikat	101	83
Nykyisten asukkaiden ap-tarve (LPA Kytösuontie)	36	36
<b>Yhteensä</b>	<b>1003</b>	<b>918</b>

**Kokonaistarve 10% vähennyksellä laitospaikoista  
ja 20% vähennys kaupungin as. (20 000 k-m<sup>2</sup>)** **944**  
**914**

#### Autopaikkojen mitoitus

asukaspaikat	1 ap/ 135 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 Kaarinankadun varrelta: katua jaksottavat pienet aukiot, joille avautuu liiketiloja



# PYSÄKÖINTI

Alueella sijaitsee kaksi pysäköintilaitosta: korttelin 3 maan-alainen laitos ja korttelin 4 pysäköintitalo, johon on keskittetty useamman korttelin pysäköintiä. Korttelissa 3 pysäköintilaitoksessa on ylimmässä kerroksessa liiketilojen ja alemmassa kerroksessa asukkaiden pysäköintiä. 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: 661 ap  
 Liiketilat: 116 ap  
 Vieraspaiikat: 101 ap  
 Nykyinen LPA: 36 ap  
 Yhteensä: 914 ap

## Autopaikat yhteensä:

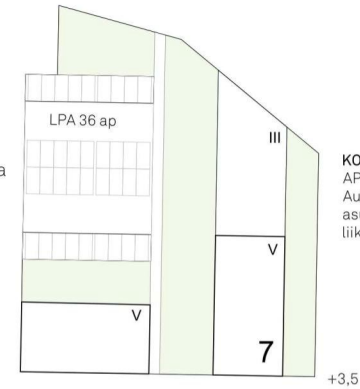
Kansien alla: 205 ap  
 Keskuskortteli: 200 ap  
 P-talo: 394 ap  
 Kadunvarsi: 83 ap  
 LPA-alue: 36 ap  
 Yhteensä: 918 ap

## Liiketilöjen paikat:

100 ap korttelin 3 P-hallissa  
 16 ap kadunvarressa

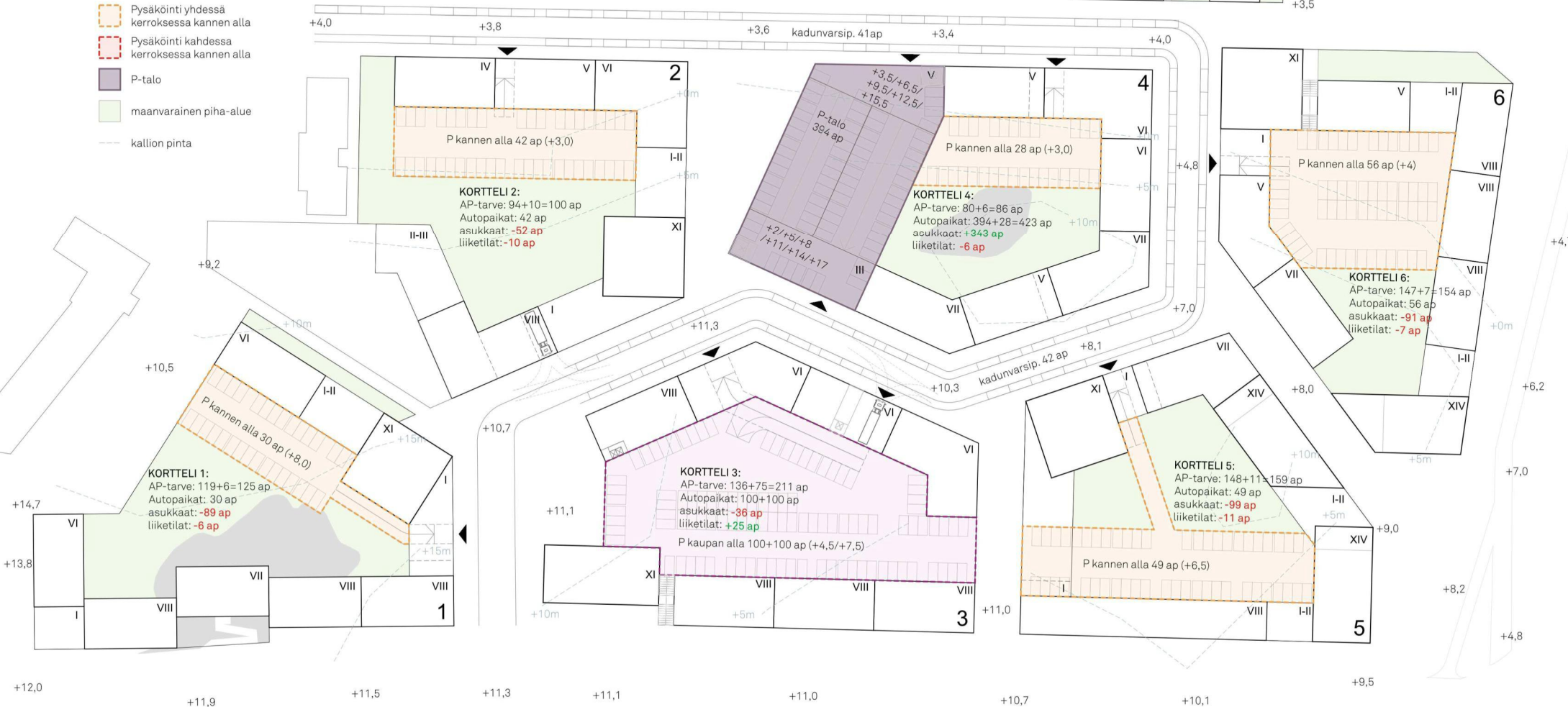
## Vieraspaikat:

67 ap kadunvarressa  
 34 ap korttelin 4 P-talossa



**KORTTELI 7:**  
 AP-tarve: 26+1=27 ap  
 Autopaikat: 0 ap  
 asukkaat: -26 ap  
 liiketilat: -1 ap

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



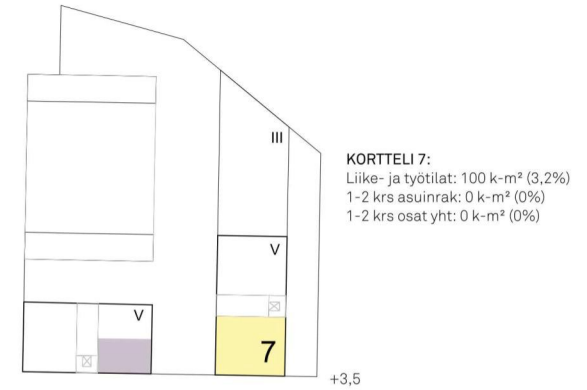


# MAANTASOKERROS

Katutasosta tehdään kaupunkimaisen elävä sijoittamalla maantasoon liike- ja työtiloja. Liiketilat on keskitetty Kaarinankadun, 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:	2500 k-m <sup>2</sup> (2,1%)
Päiväkoti:	1400 k-m <sup>2</sup> (1,2%)
Muut liike- ja työtilat:	4600 k-m <sup>2</sup> (3,9%)
<b>Yhteensä:</b>	<b>8500 k-m<sup>2</sup> (7,2%)</b>



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







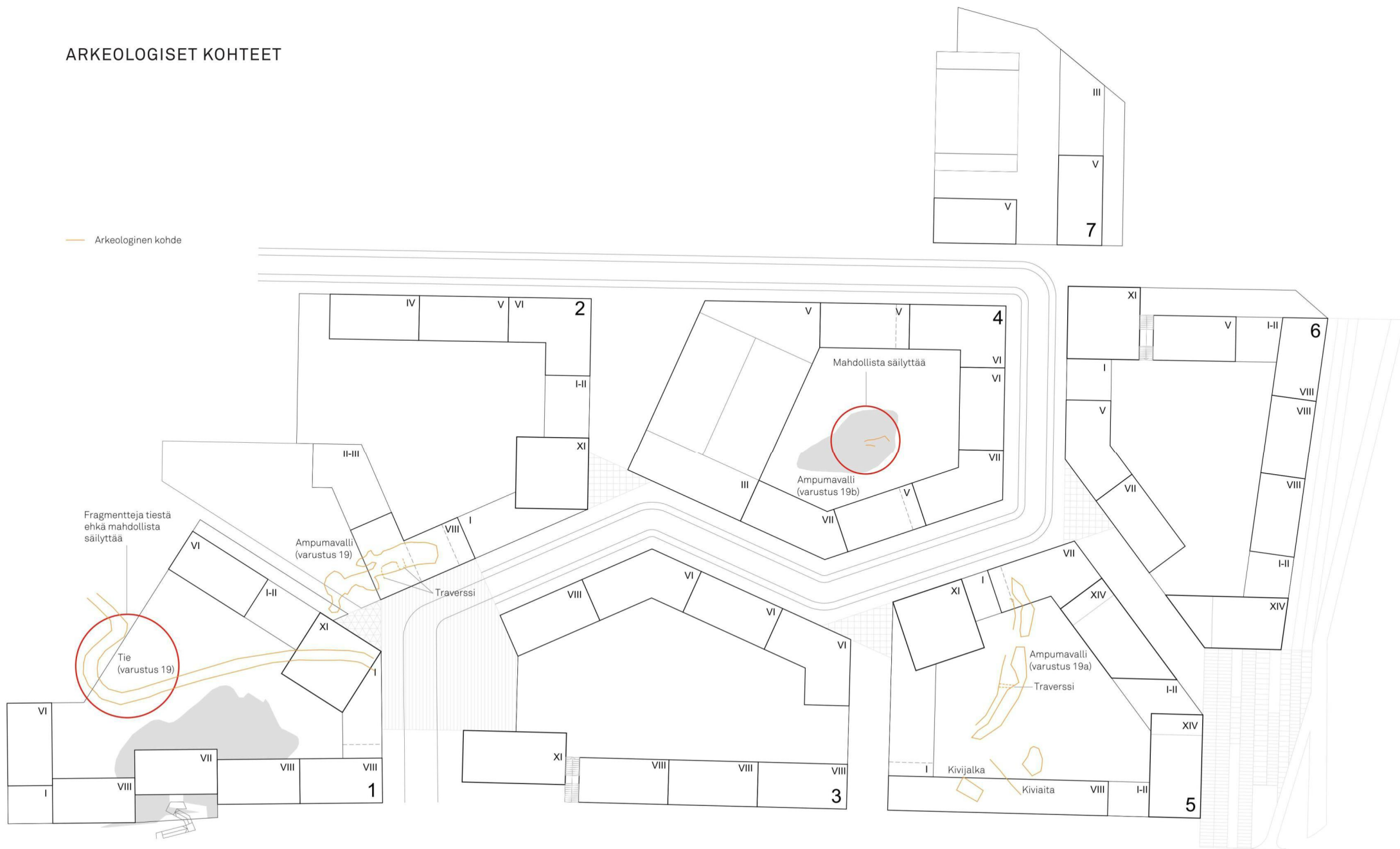
Näkymä Mannerheimintien varrelta: Mannerheimintien katutasoon on sijoitettu runsaasti liiketiloja





# ARKEOLOGISET KOHTEET

— Arkeologinen kohde





## VARJOTUTKIELMAT

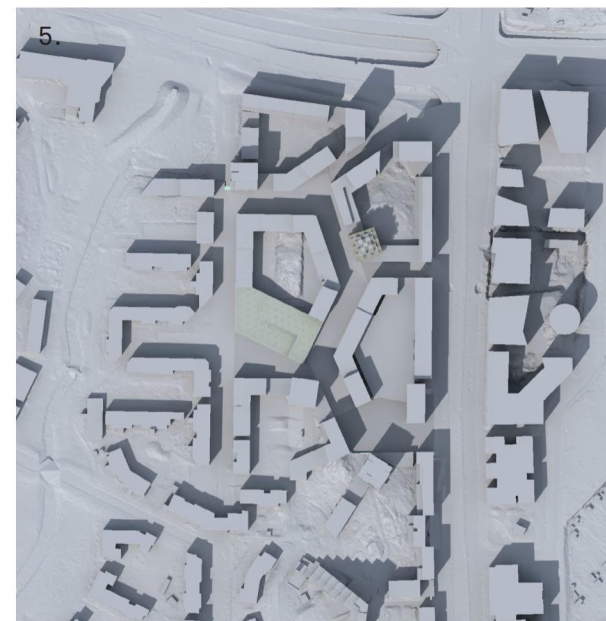
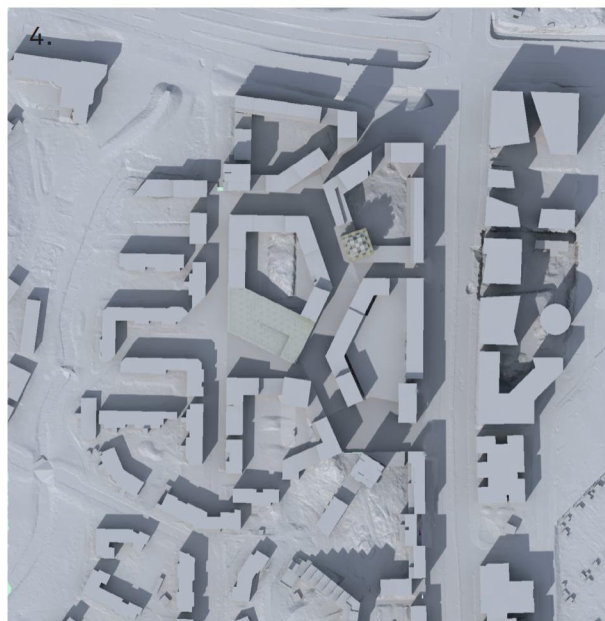
1. Talvipäivänseisaus 22.12. klo 12:00

2. Hiihtoloma 20.2. klo 12:00

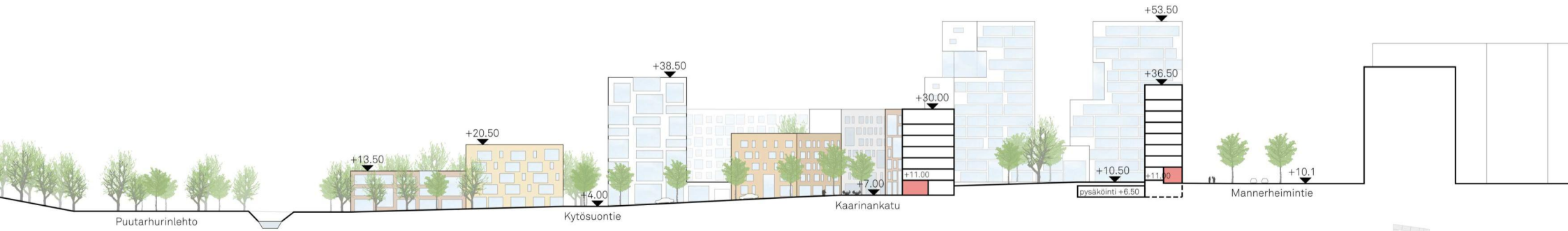
3. Kevätpäivänseisaus 20.3. klo 12:00

4. Vappu 1.5. klo 14:00

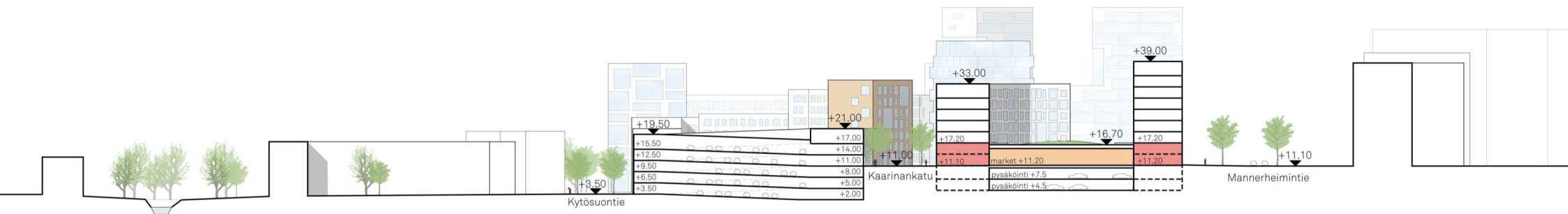
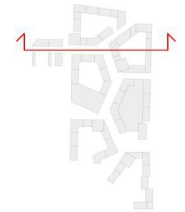
5. Kesäpäivänseisaus 21.6. klo 14:00



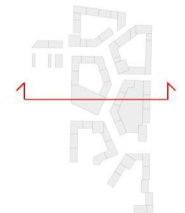
# ALUELEIKKAUKSET



Alueleikkaus A-A



Alueleikkaus B-B



MARKET LIIKETILA







Näkymä pohjoisesta Hämeenlinnanväylältä: Kolme sisarta muodostavat portin alueelle