

Lapinmäentie 1, ns. Pohjola-talo, asemakaavan muutosperiaatteet

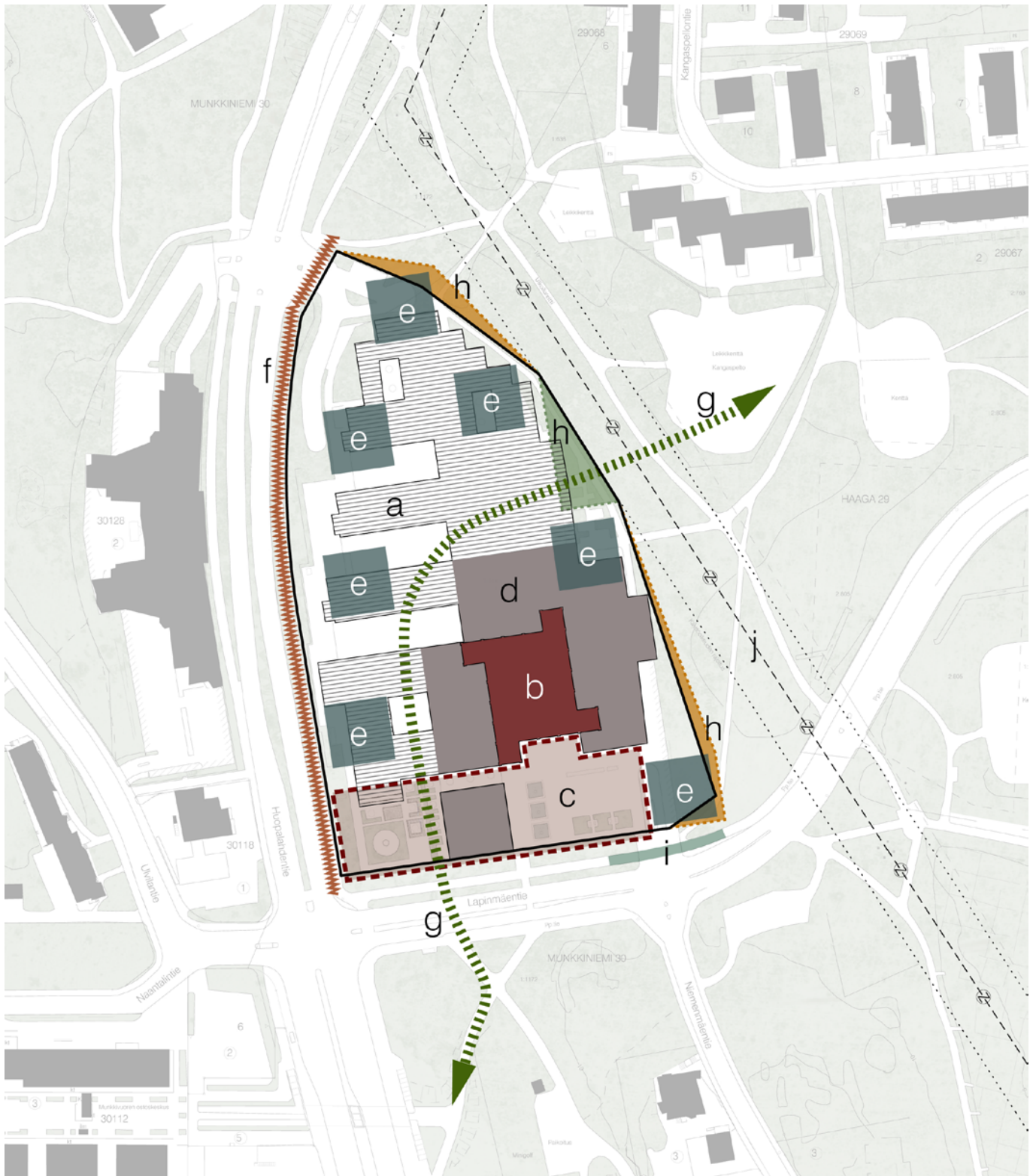
Pohjola-talon asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä kiinteistön omistavan W.P. Carey Inc:n ja rakennusliike SRV Yhtiöiden kanssa. Suunnittelun pohjaksi teetettiin Arkkitehdit Mustonen Oy:llä rakennuksen rakennushistoriallinen selvitys ja arkkitehtuurianalyysi. Selvityksen perusteella kiinteistön arvokkaimmiksi osiksi ovat osoittautuneet rakennuskokonaisuuden korkein osa ns. A-torni ja siihen liittyvät pääkäyttöä palvelevat tilat sekä talon edustan rakennus- ja aukiosommitelma. Kiinteistön muutosmahdollisuuksista järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuoden vaihteessa 2013–2014, jolla haluttiin kartoittaa rakennuksen ja tontin käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia. Kilpailu järjestettiin kutsukilpailuna, johon kutsuttiin mukaan kuusi arkkitehti-toimistoa. Onnistuneimmaksi ratkaisuksi todettiin Arkkitehtitoimisto JKMM:n ehdotus "Snow White and The Seven Dwarfs", jossa keskeisimmät osat nykyisestä rakennuksesta säilytetään ja tontille sijoitetaan seitsemän syvärunkoista tornimaista rakennusta.



nykytilanne



*arkkitehtuurikilpailun voittanut ja jatkotyön pohjaksi
valittu Arkkitehtitoimisto JKMM:n ehdotus
"Snow White and the Seven Dwarfs"*



Muutosperiaatteet



Purettavat rakennuksen osat



Säilytettävä A-torni



Säilytettävä piha-alue



Säilytettävät maanpäälliset
rakennuksen osat



Uudet asuintornit



Ympäristöhäiriöt



Jalankulkuyhteys



Tonttiin mahdollisesti liitettävät
puistoalueet



Puistoon mahdollisesti liitettävät
osat tonttia



Jalankulkuyhteyden muutos



Sähkölinja

- Aluetta suunnitellaan kaupunginosamaisesti siten, että kokonaisuus tulevaisuudessa hahmottuu useaksi eri rakennukseksi ja niiden välisiksi piha-, aukio- ja jalankulkutiloiksi.
- Täydennysrakentamisen määrä tarkentuu edelleen jatkosuunnittelun ja kaavavalmistelun yhteydessä. Suunnittelussa varmistetaan, että pystytään turvaamaan viihtyisiä, toimivia ja turvallinen asuinympäristö, joka sopii alueen nykyiseen ja tulevaisuudessa todennäköisesti täydentyvään kaupunkikuvaan. Asuinpainotteisen täydennysrakentamisen määrä on arvioilta noin 46 000 k-m². Nykyisen rakennuksen säilyviä tiloja, joille kaavassa määritellään mahdollisesti uusi käyttötarkoitus, on noin 22 500 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin $e = 2,6$.
- Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan ja varmistamaan kiinteistön monipuolinen käyttö ja kehittäminen. Kaavaan määritellään käyttötarkoitukset siten, että jousto eri toimintojen välillä on mahdollista ja samalla turvataan yhdyskuntarakenteen kannalta monipuolinen rakenne. Alue suunnitellaan palvelemaan erilaisia ja eri-ikäisiä käyttäjiä. Tontille sijoitettavista kaupallisista tiloista tehdään kaupallinen selvitys, jonka tavoitteena on määrittää kaupallisten tilojen luonne ja määrä. Tavoitteena on, että tontille voidaan osoittaa myös liiketila kuitenkin niin, että tontin tarjonta ei heikennä Munkkivuoren ostoskeskuksen asemaa alueen kaupallisena keskuksena.
- Alueen pysäköintipaikat sijoitetaan olemassa oleviin maanalaisiin tiloihin. Tontin ajoneuvo-liikenne pyritään ohjaamaan pääasiassa Huopalahdentien puolelle. Lapinmäentien ajoyhteys säilytetään tarvittaessa A-tornin säilyvien ja niihin liittyvien tilojen käyttöön. Korttelissa tulee olemaan paljon kansirakenteita, joiden korkeatasoinen toteutus, viihtyisyys ja vehreyys pyritään varmistamaan asemakaavalla. Kansirakenteisiin on mahdollista avata valoaukoja, jolloin alimpiin kerroksiin saadaan päivänvaloa ja tontin sisäosiin maanvaraisia istutettavia alueita.
- **(a)** Huopalahdentien varren kaksikerroksiset osat rakennuksesta, ns. B-torni ja nykyinen liikuntasali voidaan purkaa ja korvata uudella asuntorakentamisella. Säilytettävään rakennukseen pyritään osoittamaan muita monikäyttöisiä liikuntatiloja, jotka palvelevat koko kiinteistön ja laajemmin koko alueen asukkaita.
- **(b + c)** Kokonaisuus suunnitellaan siten, että tontilla sijaitsevan entisen Pohjolan pääkonttori-rakennuskokonaisuuden tärkeimmät ominaispiirteet ja kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunkikuvallinen asema säilyvät. Kokonaisuuden arvokkaat osat suojellaan asemakaavan suojelumerkinnällä ja tiloihin osoitetaan niiden luonteeseen sopiva käyttötarkoitus (b).

Lapinmäentien ja Huopalahdentien avoin kulmaus ja pääsisäänkäynnin edustan kaupunkikuvallinen ilme suojellaan ja säilytetään osana alkuperäistä rakennussommitelmaa (c).

- **(d)** Nykyisestä rakennuksesta säilyvät maanpäälliset osat, kuten ravintola ja auditorio.
- **(e)** Uusien asuintornien korkeus vaihtelee kahdeksasta kuuteentoista kerrokseen. Korkein asuintorni on Huopalahdentien varressa oleva toiseksi pohjoisin torni, muut tornit madaltuvat siitä kauemmas mentäessä. Asuintornien julkisivut suunnitellaan vaihteleviksi asuntoihin liittyvien ulko-oleskelutilojen avulla.
- **(f)** Huopalahdentien aiheuttamat ympäristöhäiriöt (melu- ja hiukkaspäästöt) otetaan huomioon rakennusten suuntaamisella, rakennusten massoittelussa ja riittävällä etäisyydellä häiriölähteestä. Lisäksi pyritään löytämään rakennusteknisiä ratkaisuja ympäristöhäiriöiden torjumiseen. Huopalahdentien varteen tulevan rakentamisen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja toiminnallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota siten, että ympäristöstä tulee viihtyisä etenkin jalankulkijoille ja pyöräilijöille.
- **(g)** Tontin läpi etelä-koillissuunnassa osoitetaan julkinen esteetön ympäri vuorokauden auki oleva jalankulkuyhteys. Jalankulunyhteyksien sujuvoittamista ja selkiyttämistä Lapinmäentien yli ja Munkkivuoren ostoskeskukselle tutkitaan jatkosuunnittelussa.
- **(h)** Tonttiin voidaan liittää vähäisiä osia Kangaspellon puistoalueesta ja vastaavasti tonttia muuttaa puistoalueeksi, mikäli muutosten avulla saavutetaan parempi suunnitteluratkaisu. Tontin muutos mahdollistaa asuintornien väljemmän sijoituksen, joka parantaa asumisviihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa.
- **(i)** Alueen liikennejärjestelyjä tarkastellaan kokonaisuutena. Lapinmäentien varressa olevan jalankulkutunnelin poistamista tutkitaan, siten että Lapinmäentien vartta seuraava jalankulkuyhteys voitaisiin sijoittaa samaan tasoon Lapinmäentien kanssa. Liikenneturvallisuudesta risteyksen kohdalla huolehditaan.
- **(j)** Kangaspellon puistoalueen halki kulkevan sähkölinjan kaapelointimahdollisuus selvitetään.