

# NIEMENMÄEN LÄNSIPUOLI, VIITESUUNNITELMA

Työohjelma 3.9.2019



Turunväylän liittymä, Huopalahdentie ja Niemenmäki kaakosta nähtynä.

## TYÖN TAUSTAA

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin kaavarungon 11.6.2019. Kaavarunkotyön taustalla oli monta Helsingin kaupungin ja pääkaupunkiseudun kehittämistä koskevaa strategista tavoitetta: valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-sopimuksen, Helsingin uuden yleiskaavan, kaupunkistrategian, AM-ohjelman sekä kaupungin hiilineutraalisuuteen tähtäävän ns. HNH 2035- ohjelman toteuttaminen. Helsingin tavoite olla hiilineutraali vuoteen 2035 edellyttää, että nyt suunnitteilla olevan kaupunkirakenteen tulee hyvin suurelta osin olla hiilineutraalia tai mahdollistaa hiilineutraalius. Uusiutuva energia ja energiatehokkuus pyritään yhdistämään optimaalisella tavalla rakennuksissa ja alueellisesti, ja arkiliikkuminen järjestämään kestävästi.

Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin kaavarunko käsittää noin 4 km pituisen alueen, joka alkaa Munkkiniemen aukiolta ja päättyy Vihdintien ja Kaupintien risteykseen. Tavoitteena on rakentaa alueelle asuntoja noin 14 000 helsinkiläiselle (noin 560 000 k-m<sup>2</sup>). Uudelle toimitilarakentamiselle on kaavarungossa esitetty varauksia noin 180 000 k-m<sup>2</sup>. Esitetty uusi maankäyttö tukeutuu pikaraitiotiehen, joka on osa valmisteilla olevaa Länsi-Helsingin raitiotieverkkosuunnitelmaa. Kaavarunko tulee toimimaan lähtökohtana alueelle

2020-luvun aikana vaihteittain laadittaville asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille. Alueen toteuttamisen arvioidaan kestävän noin 10–15 vuotta.

Kaavarunkoalueen Huopalahdentien osuus käsittää Huopalahdentien ja sen lähiympäristöt Munkkiniemen aukion ja Vanhan Viertotien välillä. Osuuden merkittävin täydennysrakentamispotentiaali sijoittuu Niemenmäen olemassa olevan rakenteen länsipuolelle, jossa kaavarunkoratkaisussa esitetty Huopalahdentien uusi linjaus ja Turunväylän uusi liittymäratkaisu vapauttavat tilaa täydennysrakentamiselle. Tämä ns. Niemenmäen länsipuolen asemakaava on ensimmäisiä kaavarungon pohjalta Huopalahdentien alueelle laadittavista asemakaavan muutoksista. Työohjelman mukainen viitesuunnitelma tilataan asemakaavatyön pohjaksi.

## **SUUNNITTELUALUE**

Viitesuunnitelman suunnittelualue noudattelee kaavarungon aluevarauksia. Alue rajoittuu idässä Niemenmäen olemassa oleviin asuintontteihin, pohjoisessa Ulvilantien eteläisemmän liittymän kohdalle suunniteltuun uuteen pistokatuun, lännessä Huopalahdentien katualueeseen ja etelässä uuteen pistokatuun ja virkistysalueeseen. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa aivan läntisintä reunaansa lukuun ottamatta.

## **Nykytilanne**

Huopalahdentie on eteläpäästään jo nyt bulevardimainen puistokatu, jonka varrella on Vanhan Munkkiniemen tehokkaimmin toteutunutta rakentamista. Rakennukset ovat pääosin 1950-luvulta ja 6–7-kerroksisia. Rakennuksin rajattu katu ympäristö päättyy Turunväylän liittymään, josta pohjoiseen Huopalahdentie jatkuu liikenteen hallitsemana ja maisemaltaan avoimempana. Kolmiomainen liittymäalue on nykyisellään maantiemäinen ja paljon tilaa vievä, ajoramppien etäisyys toisistaan on noin 160 metriä. Liittymäalue on valtion omistuksessa.

Huopalahdentien erottaa länsipuolellaan sijaitsevan Munkkivuoren itäpuolella sijaitsevasta Niemenmäen asuinalueesta, joka on rakentunut pääosin 1960-luvulla. Niemenmäen asuinalueen ja Huopalahdentien välillä sijaitsee kaunis puustoinen kalliorinne sekä puoliavoin puistoalue. Niemenmäen asuinrakennukset sijaitsevat noin 7–10 metriä Huopalahdentien katutasoa korkeammalla; kalliorinteen ja katualueen väli on paikoin erittäin kapea. Kalliorinteen säilyttäminen rakentamattomana on ollut yksi kaavarungon lähtökohdista.

Suunnittelualue vastapäätä Huopalahdentien toisella puolella sijaitsevat tällä hetkellä em. Turunväylän liittymäalue sekä sen pohjoispuolella oleva rakentamaton puustoinen kallioalue.

Nykytilanteessa Huopalahdentietäreunustaville alueelle aiheutuu liikennemelua etenkin Turunväylältä ja Huopalahdentieltä. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 perusteella suunnittelualue on suurimmalta osalta melualue, jolla melutason ohjearvot ylittyvät ulkona.

Vilkkaimpien liikenneväylien läheisyydessä liikenneperäisten ilman epäpuhtauksien pitoisuudet voivat ajoittain olla korkeita esimerkiksi epäedullisissa sääolosuhteissa ja katupölykaudella. Huopalahdentien eteläpään on vielä vuonna 2016 arvioitu olevan aluetta, jolla typpidioksidin vuosiraja-arvo on vaarassa ylittyä.

Typpidioksidipitoisuudet ovat kuitenkin viime vuosina olleet keskimäärin laskusuunnassa, eikä ilmanlaadun raja-arvojen ei arvioida nykyisin ylittyvän suunnittelualueella tai sen läheisyydessä. Typpidioksidin ja katupölyn eli hengitettävien hiukkasten pitoisuudet voivat kuitenkin ylittää vuorokausiohjearvon ja hengitettävien hiukkasten vuorokausiraja-arvotason liikennealueiden lähiympäristössä, kuten muuallakin Helsingin vilkasliikenteisissä ympäristöissä.

Huopalahdentien alueelle on laadittu 2010-luvulla jo kaksi merkittävää asemakaavan muutosta: Lapinmäentie 1 (ns. Pohjola-talo) sekä Luuvanniementien–Rakuunatien alue, joista jälkimmäinen sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolelle. Yhteensä em. hankkeet mahdollistavat noin 1 500 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Molemmilla alueilla rakentaminen on käynnissä.

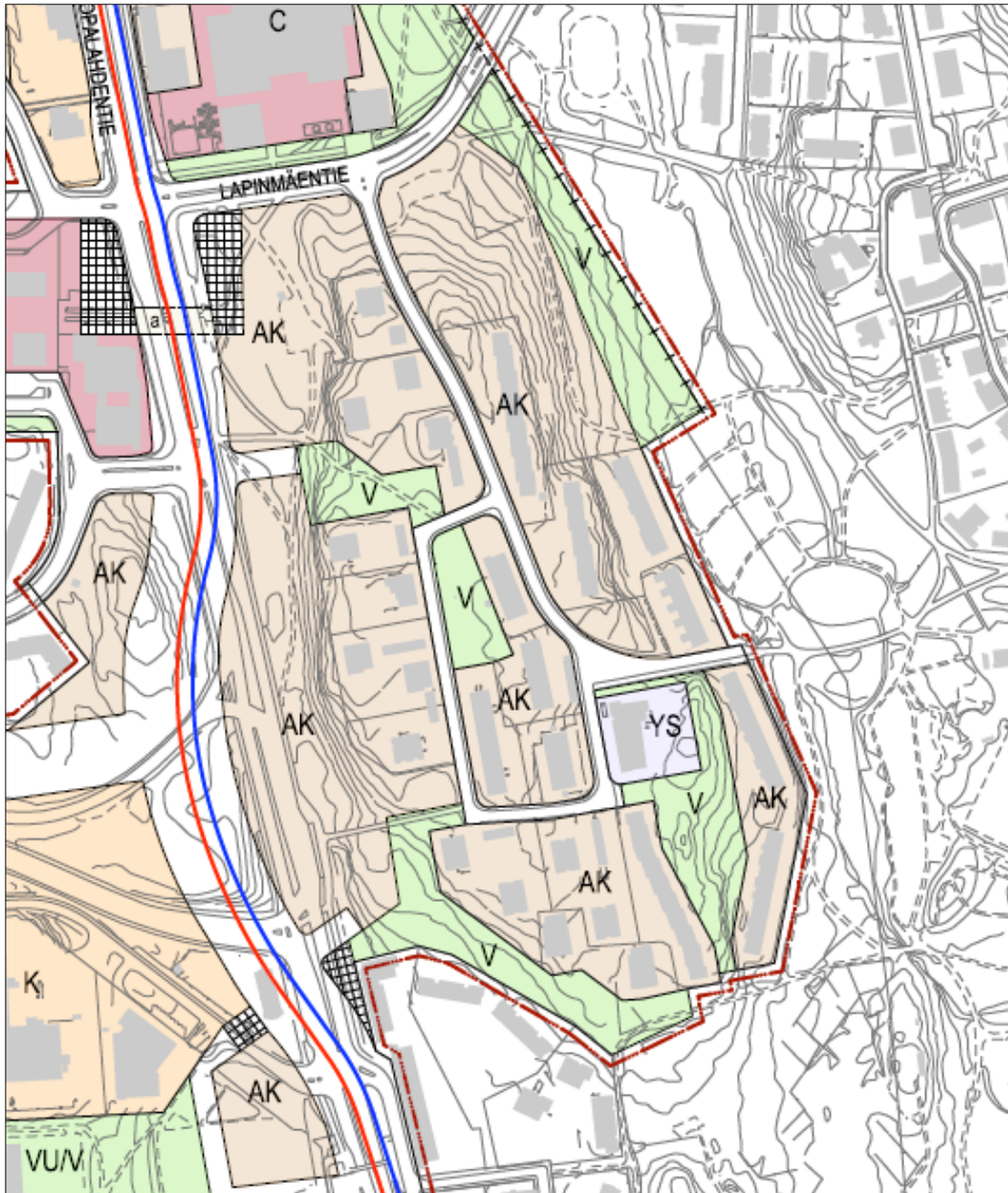
### **Kaavarunko**

Kaavarungon tavoitteena on ollut luoda Huopalahdentiestä tulevine pikaraitioteineen Munkkiniemeä, Munkkivuorta ja Niemenmäkeä toisiinsa yhdistävä ”vetoketju”, jossa bulevardin varren keskeisten paikkojen väliset yhteydet muodostavat toimivan asuin- ja työpaikka-alueiden verkoston. Rakennetuilta alueilta on useita reittejä ympäröiville virkistys- ja viheralueille.

Bulevardikaupungin autoliikenteen pääkatuverkon muodostavat periaatteessa samat kadut kuin nykyään. Niemenmäen länsipuolelta tonttimaata on saatu lisää Huopalahdentien uuden linjauksen avulla. Alustavissa suunnitelmissa alueelle on sijoitettu noin 40 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakentamista ja noin 2 000 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimitilaa. Pysäköintiä on alustavasti kaavailtu pihakannen alle, kulku alueelle tapahtuu em. uusien pistokatujen kautta. Aluetta palvelevat sekä Munkkivuoren ostoskeskuksen pikaraitiotiepysäkki että toimitila-alueen pysäkki Niemenmäen eteläpäässä.

Kaavarunkoratkaisussa on pyritty jatkamaan Huopalahdentien eteläpään rakennuksin rajattua katu ympäristöä pohjoiseen, aina Lapinmäentielle saakka. Alustavissa suunnitelmissa Niemenmäen länsiosassa ovat Huopalahdentietä reunustavat rakennukset eteläpään tapaan 6–7-kerroksisia ja rakennustyybiltään lamellimaisia. Näiden rakennusten ja Niemenmäen olemassa olevien pistetalojen väliin on hahmoteltu 8–12-kerroksisia pistetaloja, jotka on pyritty sijoittamaan lomittain olemassa olevien talojen kanssa niiden näkymien säilyttämiseksi.

Liikenteen haittoja voidaan vähentää erityisesti päästöjä vähentämällä. Asemakaavatasolla haittojen ja altistumisen vähentämiseen tähtäviä keinoja on käytettävissä rajallisesti. Ne keskittyvät mm. korttelirakenteeseen, eri toimintojen sijoitteluun ja rakennusten massoitteeluun, parvekeratkaisuihin sekä teknisiin ratkaisuihin, kuten koneelliseen ilmanvaihtoon ja julkisivujen ääneneristävyyteen. Asemakaavoituksen yhteydessä tullaan selvittämään ja arvioimaan liikenteestä aiheutuvat ilmanlaatu- ja meluvaikutukset sekä otetaan huomioon ilmanlaadusta ja melusta annetut raja-, ohje- ja suositusarvot. Tämä viitesuunnitelmatyö on osa em. selvitys- ja arviointityötä.



Ote Vihdintien ja Huopalahdentien kaavarungosta suunnittelualan kohdalta.

### **ALUETTA KOSKEVAT AIEMMAT JA KÄYNNISSÄ OLEVAT SELVITYKSET**

Kaavarunkotyön yhteydessä laadittiin koko bulevardikaupungin alueelta useita selvityksiä, jotka liittyvät alueen tulevaan liikennejärjestelmään, sähköverkkoon ja muuhun kunnallistekniikkaan, viher-, virkistys- ja metsäverkostoihin sekä kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Nämä selvitykset toimitetaan valitulle konsultille digitaalisessa muodossa työn alkaessa.

Parhailaan on käynnissä konsulttityö Turunväylän ja Huopalahdentien liittymän kehittämistä (Vt 1 ja Huopalahdentien liittymän parantaminen, aluevaraussuunnitelmatasoiset vaihtoehtotarkastelut). Konsulttityötä ohjaavat



Uudenmaan ELY-keskuksen sekä Helsingin kaupunkiympäristötoimialan edustajat, konsulttina toimii Ramboll Finland Oy. Työn on määrä valmistua vuoden 2019 loppuun mennessä. Kaupungin tavoitteena on, että kaavarungon mukainen T-liittymä sekä Huopalahdentien uudelleen linjaus liittymän kohdalla on mahdollista toteuttaa siten, että liikenteen sujuvuutta risteysalueella ei vaaranneta.

Kaavarunkotyön yhteydessä Niemenmäen länsipuoleiselle alueelle laadittujen alustavien massoittelesuunnitelmien pohjalta teetetään alustava melumallinnus, joka sisältyy valitulle konsultille toimitettavaan materiaaliin.

## **SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄ**

### **Suunnittelutehtävänä on:**

- suunnitella Niemenmäkeä täydentävä, kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen, ja toiminnallisesti monipuolinen Huopalahdentien bulevardikaupungin aloituskorttelikonaisuus, joka vastaa kaavarungon tavoitteisiin ilmastoviisaasta bulevardikaupungista ja ottaa huomioon liikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt
- suunnitella kortteleihin kaavarungon mukainen määrä asuntoja, niihin liittyviä apu- ja yhteistiloja sekä kivijalkaliiketiloija
- ratkaista alueen pysäköinti tilaa säästävällä ja kustannustehokkaalla tavalla
- suunnitella korkealaatuista ja urbaania lähi-, asiointi- ja liikenneympäristöä tälle Turunväylän päätteenä sijaitsevalle alueelle, josta toteutuessaan tulee yksi Helsingin ns. käyntikorteista
- suunnitella alueen läpi julkinen jalankulun yhteys, joka yhdistää alueen Huopalahdentien kävely-ympäristöön sekä Niemenmäen olemassa oleviin virkistysalueisiin
- säilyttää Niemenmäen edustan puustoinen kalliorinne rakentamattomana ja osana alueen piharatkaisuja.

### **Mitoitus**

Alueelle tulee sijoittaa vähintään noin 40 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakentamista ja noin 2 000 k-m<sup>2</sup> liike/toimitilaa.

### **Pysäköinti**

Pysäköinti tulee sijoittaa pääasiassa kiinteistökohtaisesti maan alle pyrkien hyödyntämään luontevasti myös alueen korkeuseroja tai keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Luonnosvaiheessa laaditaan luonnosvaihtoehdot molemmista pysäköintiratkaisusta. Asumisen pysäköinnin osalta noudatetaan lukua 1 ap / 145 k-m<sup>2</sup>. Vuokra-asuntojen osalta voidaan käyttää 20 % pienempää lukua (asuntojen hallintamuotojakauma noudattaa kaupungin AM-ohjelman tavoitteita). Liiketiloiille saa autopaikkoja rakentaa enintään 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>. Polkupyörille tulee varata 1 pp / 30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, polkupyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Kulku pysäköintitiloihin tulee järjestää kaavarungossa esitettyjen pistokatujen kautta, Huopalahdentielle ei voi sijoittaa tonttiliittymää suunnittelualueen kohdalla.

## Liike/toimitilat

Liike/toimitilat tulee sijoittaa rakennusten kivijalkaan ja keskittää tulevien pikaraitiotiepysäkkien läheisyyteen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ulkotiloihin sijoittuvien toimintojen (esimerkiksi kahviloiden terassit) suunnitteluun liikenteen häiriötekijät huomioon ottaen.

## Ympäristöhäiriöt

Huopalahdentien nykyliikenne suunnittelualueen kohdalla on noin 37 100 ajoneuvoa/vrk ja Turunväylän noin 38 500 ajoneuvoa/vrk. Ennusteen mukaan liikenteen määrä säilyy suurin piirtein samalla tasolla vuonna 2035. Kaavarunkotyön liikennejärjestelmäselvityksen mukaan autoliikenteen sujuvuus säilyy ennustetilanteessa vuonna 2030 pääosin nykyisenlaisena. Huopalahdentien ja Turunväylän liikenteen aiheuttaman melu ja ilman epäpuhtaudet tulee ottaa huomioon viitesuunnitelman ratkaisussa.

## TYÖN OHJAUS JA ETENEMINEN

### Ohjausryhmä

Työtä ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat seuraavat Helsingin kaupunkiympäristötoimialan edustajat:

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, asemakaavoitus  
Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, asemakaavoitus  
Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu  
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudellinen suunnittelu  
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Lisäksi työn ohjauksen apuna käytetään tarvittaessa muita asiantuntijoita.

### Työn aikataulu

Työ käynnistetään hankintapäätöksen tultua lainvoimaiseksi arviolta syys-lokakuussa 2019. Työn kesto on noin 2,5 kk. Alun luonnosteluvaiheen tuloksena konsultti esittelee useampia alustavia luonnosvaihtoehtoa, jonka jälkeen sovitaan tarkemmin edistettävästä viitesuunnitelmavaihtoehdosta. Työn kestäessä järjestetään aloituskokouksen lisäksi noin 4 viikoin välein suunnittelukokoukset ohjausryhmän ja konsultin kesken (yhteensä noin 3–4 kpl). Työn on oltava valmis viimeistään 17.12.2019.

## LAADITTAVA AINEISTO

- 1. Lyhyt selostus**, josta ilmenee ehdotuksen pääideat perusteluineen (mm. HNH 2035 tavoitteet), tilojen käyttötarkoitukset, rakentamisen määrä (k-m<sup>2</sup>, kerrosluvut) sekä pysäköintiratkaisu laskelmineen.
- 2. Liittyminen ympäristöön 1:2000**. Rajaus on esitetty Suunnittelualueen rajaus-kartassa. Asiakirjassa esitetään suunnitelman ja lähialueen olemassa olevat rakennusmassat kerroslukuinen värillä korostettuna ilman varjoja.
- 3. Asemapiirros 1:500**, jossa rakennusmassat on esitetty varjostettuina (valo 45° kulmassa lounaasta). Asemapiirroksesta tulee käydä ilmi liittyminen

Huopalahdentien katualueeseen, pihan suunnitteluratkaisut, jalankulun ja pyöräilyn reitistön liittyminen ympäristöön, pysäköinnin sekä huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet sekä tonttien korkeussuhteet. Rakennusten kerrosluku tulee merkitä asemapiirroksen. Rakennusten massoittelu tulee olla myös 3D-aineistona (dgn, dwg) melutarkasteluja varten.

4. **Alueleikkaukset 1:500, 2 kpl.** Alueleikkausten laajuus sekä likimääräiset sijainnit on esitetty suunnittelualueen rajaus –kartassa.
5. **Alustava pohjapiirros pysäköintihallista/laitoksesta 1:200**
6. **Alustavia pohjapiirroksia kaikista rakennustyypeistä 1:200.** Pohjapiirroksista tulee selvittää tilan käyttö ja yhteydet. Pohjapiirroksia laaditaan tärkeimmistä kerrostasoista, erikseen tulee esittää katu/pihatason pohjapiirroksia. Suunnittelussa tulee pyrkiä meluteknisesti toimiviin ja innovatiivisiin pohjaratkaisuihin.
7. **Huopalahdentien katujulkisivu koko suunnittelualueelta 1:500.** Katujulkisivusta tulee ilmetä ratkaisun kaupunkikuvallinen idea, liittyminen katualueeseen ja rakenteilla oleviin kerrostaloihin suunnittelualueen eteläpuolella sekä maantasokerroksen toiminnallisuus ja elävyys.
8. **Ilmakuvasovitus**, jossa suunnitelma on sovitettu kaupungin toimittamaan viistoilmakuvaan.
9. **Täydentävää materiaalia**, kuten havainnekuvia, kaavioita yms.

Asiakirjat tulee toimittaa pdf-tiedostoina muistitikulla (tarkkuus 300 dpi) sekä paperisena A3-vihkona. Taitto sisältyy konsulttityöhön. Lisäksi toimitetaan 2D- ja 3D- materiaali pln- (ArchiCAD) tai dwg-muodossa sekä ilmakuvasovitus hyvälaatuisessa jpg-muodossa.

## TAUSTA-AINEISTO

Valitulle konsultille toimitetaan työn alkaessa seuraava aineisto digitaalisessa muodossa:

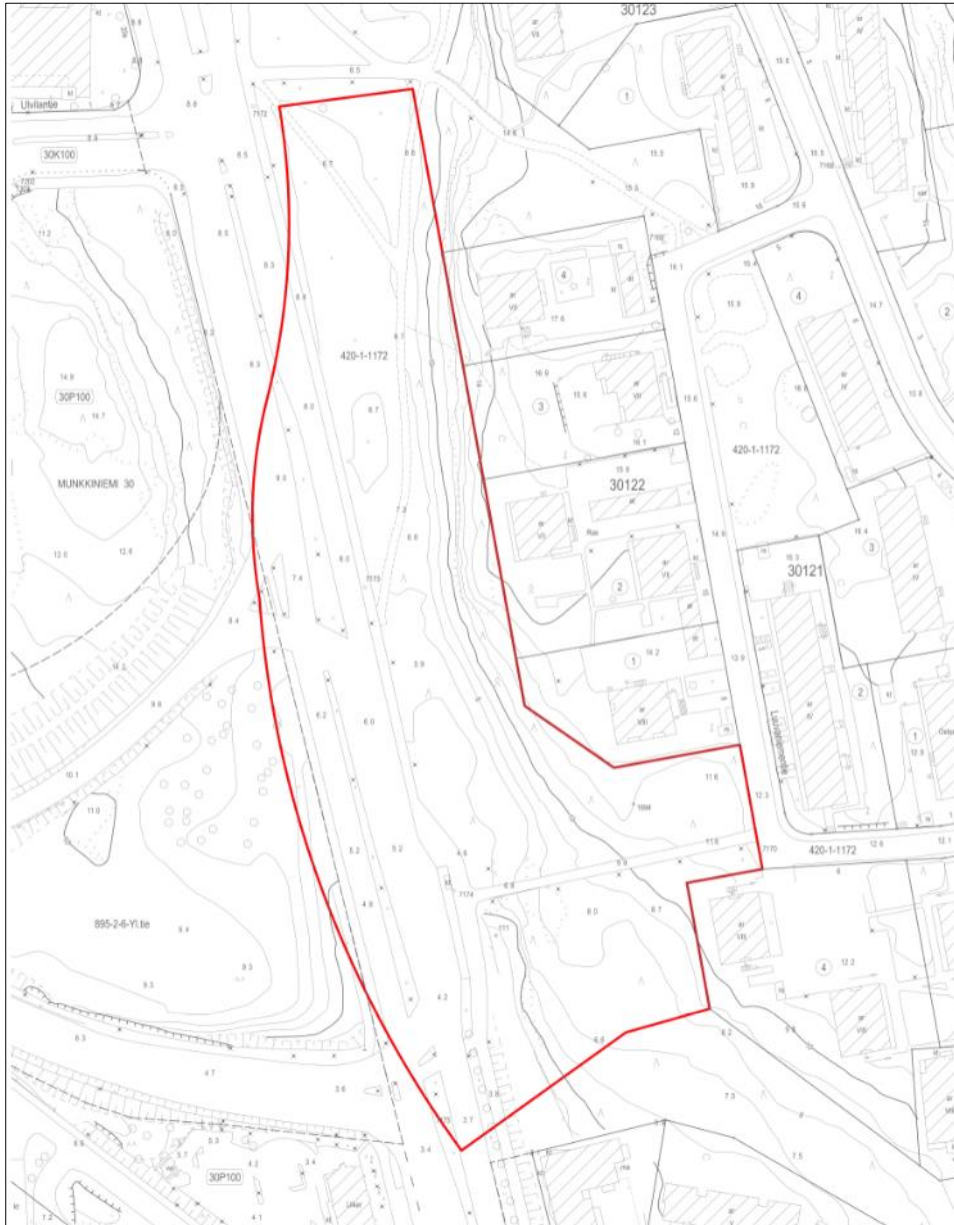
- Konsulttityön työohjelma (tämä asiakirja)
- Suunnittelualueen rajaus 1:500
- Pohjakartta 1:2000 (liittyminen ympäristöön)
- Ortoilmakuva 1:2000
- Pohjakartta 1:500 (Asemapiirros)
- Pohjakartta (dgn/dwg)
- Vihdintie–Huopalahdentie kaavarunko, alustava liikennesuunnitelma
- Karkea, kolmiulotteinen maastomalli
- Viereisten rakennusten asema-, pohja- ja julkisivupiirroksia
- Viistoilmakuvia alueelta
- Ilmakuvasovituksen pohjakuva (jpg)
- Digitaalisen kartta-aineiston käyttöluva

Lisäksi toimitetaan seuraava tausta-aineisto digitaalisessa muodossa/nettilinkeinä:

- Vihdintie–Huopalahdentien bulevardikaupunki, kaavarunko

- Vihdintie\_Huopalahdentie bulevardikaupunki, kaavarungon havainnekuva, korttelit ja virkistysalueet
- Vihdintie–Huopalahdentie kaavarungon selostus
- Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin liikennejärjestelmäselvitys
- Vihdintien ja Huopalahdentien alustava kunnallistekninen yleissuunnitelma
- Vihdintien–Huopalahdentien viher-, virkistys- ja metsäverkostot
- Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin liiketilat – alustava mitoitus ja keskeiset sijainnit
- Niemenmäen länsipuoleisen alueen alustava melumallinnus
- Asuinkorttelit kaupunkibulevardin varrella – rakentamisen konsepteja, Helsingin yleiskaavan selvitys 2014:28





Suunnittelualueen rajaus.