



886 PUOTILAN OSTARI

KORTTELISUUNNITELMA / 30.06.2019



1 HANKKEEN TAUSTAA

Puotilan Ostoskeskus Oy on selvittänyt rakennuksen kuntoa ulkopuolisen konsultin laatiman kuntoarvion avulla. Arviossa rakennusten kunto todettiin huonoksi ja kertyneen korjausvelan kasvaneen niin suureksi, että yhtiön osakkaiden enemmistön mielestä rakennusten korjaaminen ei enää ole mielekästä eikä mahdollista.

Puotilan Ostoskeskus Oy ja Kojamo Oy ovat yhdessä lähteneet selvittämään kiinteistön kehittämismahdollisuuksia ja laatineet kiinteistökehityselvityksen yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen maa-alueet.

Puotilan Ostoskeskus Oy ja Kojamo ovat keskenään sopineet, että Kojamo laatii kiinteistökehityselvityksen omalla kustannuksellaan.

Kojamo on käynyt kiinteistökehityshankkeen laatimisen aikana neuvotteluja kaikkien Puotilan Ostoskeskus Oy:n osakkaiden kanssa esisopimusmallilla. Neuvotteluissa on keskusteltu hankkeen sisällöstä ja osakkaiden omistamien osakkeiden ostamisesta. Osakekauppa on ehdollinen mm. kiinteistökehityshankkeen vaatiman asemakaavamuutoksen lainvoimaisuudelle.

Kojamo on allekirjoittanut 11 esisopimusta ja Kojamon kanssa esisopimuksen solmineilla osakkailla on 93,30 % äänivalta Puotilan Ostoskeskus Oy:ssä. Kojamon tavoitteena on allekirjoittaa esisopimus kaikkien Puotilan Ostoskeskus Oy:n osakkaiden kanssa. Kojamolla on jo allekirjoitettujen esisopimusten myötä kuitenkin osakeyhtiölain mukainen mahdollisuus, asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi, ostaa Puotilan Ostoskeskus Oy:n koko osakekanta ja käynnistää uusi rakennushanke.



2 NYKYTILANNE

Tämä korttelisuunnitelma ja sen osana laadittu viitesuunnitelma liittyy Puotilassa sijaitsevan korttelin 45205 kaavamuutokseen, jossa nykyisin ostoskeskuksen, pysäköintitalon ja asuinkerrostaloja sisältävän korttelin maankäyttöä tehostetaan kaavamuutoksen avulla.

2.1 NYKYINEN KAAVATILANNE

Yleiskaava

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2.

Ajantasa-asemakaava

Suunnittelualue on osa Helsingin Vartiokylän kaupunginosassa Puotilan alueella sijaitsevaa korttelia nro 45205 ja osa sitä koskevan asemakaavan nro 10691 aluetta / YM vahvistanut 15.12.1999.

Lisäksi osaa suunnittelualueetta ympäröiviä katualueita (Rusthollarintie ja Klaavuntie) koskee asemakaava nro 4550, joka on vahvistettu 29.07.1959

Ajantasa-asemakaavassa korttelialueella sijaitseva Puotilan ostoskeskuksen kiinteistö (Rusthollarintie 2/Klaavuntie 11 / 45205/5) on liikerakennusten korttelialueella (KL), pysäköintilaitos (Klaavuntie 13 / 45205/6) on autopaikkojen korttelialueella (LPA) ja asuinkerrostalot (Klaavuntie 15 / 45205/7) ovat asuinkerrostalojen korttelialueella (AK).

1) Helsingin rakennuskulttuuri, Puotilan rakennusinventointi, Helsingin kaupunginmuseo 2014

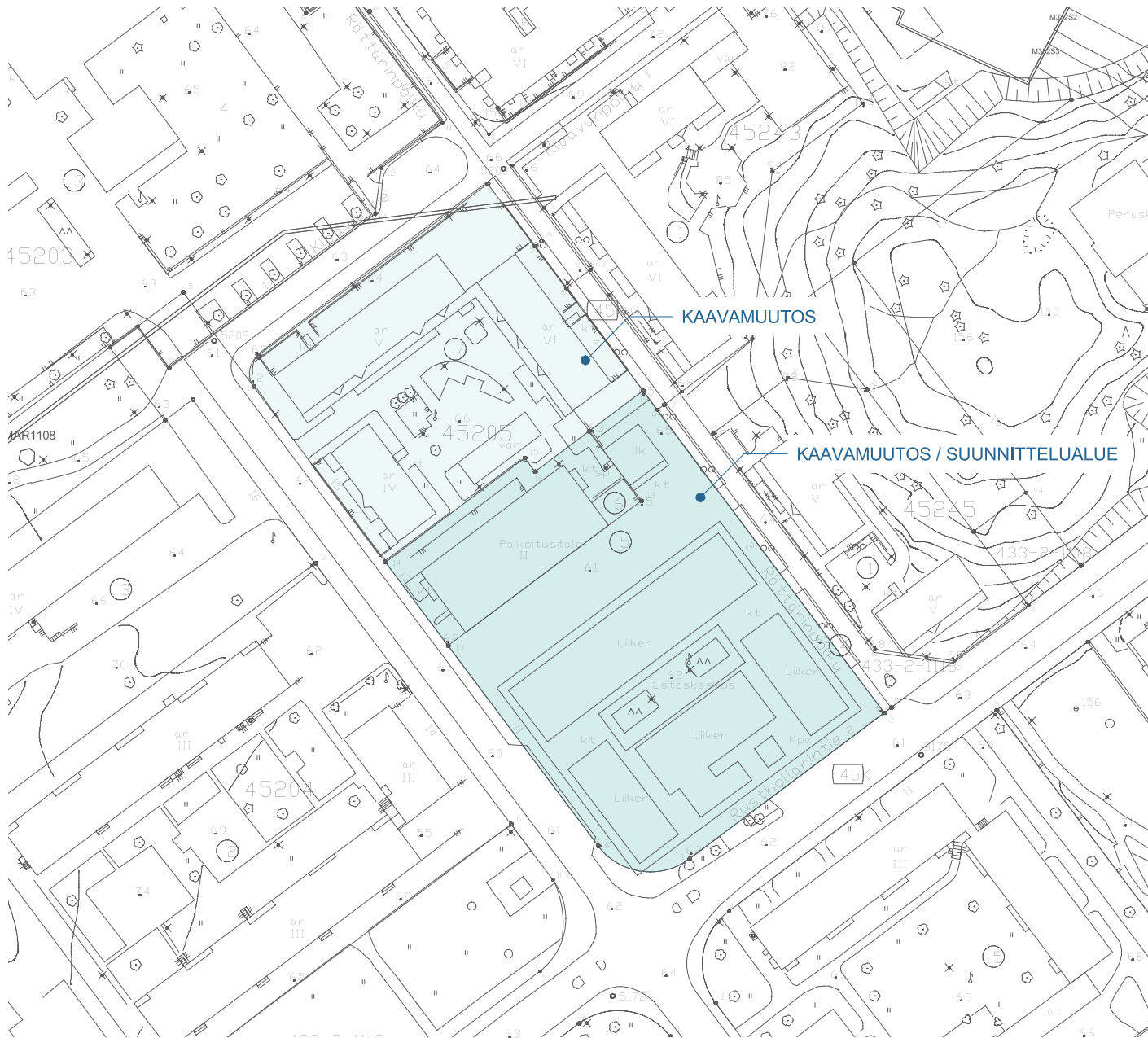


NYKYTILANNE

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

3



Suunnittelukohte

Varsinainen suunnittelukohte on Puotilan ostoskeskuksen tontti 45205/5. Tontin pinta-ala on 5 409 m². Ajantasa-asemakaavan mukaan tontilla on rakennusoikeutta 2 000 kem² ja sen suurin sallittu kerrosluku on I.

Tontilla sijaitsee 1961 rakennettu, arkkitehti Erkki Karvisen suunnittelema Puotilan ostoskeskus ja erillinen lämpökeskusrakennus.

Ostoskeskus on arvotettu Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä 'Ostari. Lähiön sydän.' vuonna 2004 arvoluokkaan 1, joka tarkoittaa "arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeistelyä, hyvin säilyneitä tai ympäristöarvoiltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia".¹

Ostoskeskus muodostuu laajan tasakaton alle sijoitetuista erillisistä liiketiloista, jotka rajaavat väliinsä katettuja ja kattamattomia sisäpihoja ja -käytäviä. Liiketiloihin avautuu myös ympäröivien katujen suuntaan.

Suunnittelukohte rajautuu idässä Rättärinpolkuun, etelässä Ruvettullarintiehen, lännessä Klaavuntiehen ja pohjoisessa tontilla 45205/6 sijaitsevaan II-kerroksiseen pysäköintitaloon.

OTE KANTAKARTASTA 1/1000 (MITTAKAAVA A3-TULOSTEESTA)

NYKYTILANNE

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

4



NYKYTILANNE

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

Lämpökeskus



Muu korttelialue

Pysäköintitalon LPA-tontin pinta-ala on 1 270 m².

Kaavan mukaan pysäköintitalon tontille saa sijoittaa sitä ympäröivien tonttien 45205/5 ja 7 sekä tontin 45245/1 auto-paikkoja sekä lisäksi siihen rajoittuvien tonttien jätehuoltotilat.

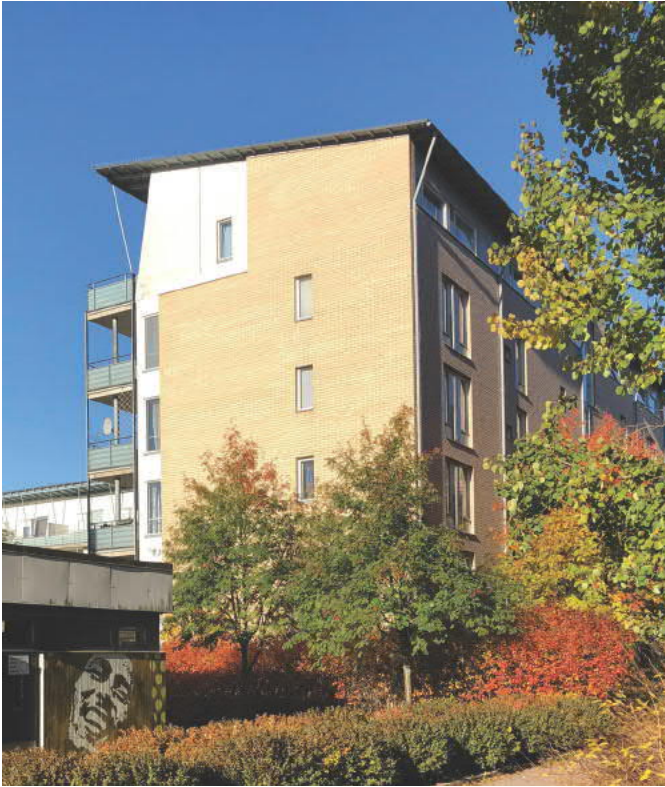
Asuinkerrostalojen tontin 45205/7 pinta-ala on 4 059 m², sillä on rakennusoikeutta 5 100 kem² ja sille saa rakentaa 2/3 IV- ja 2/3 III-kerroksisia rakennuksia.

Pysäköintitalo ja pysäköintipiha



NYKYTILANNE

26.06.2019



Klaavuntie 15 (Rättärinpolku 4)



Rättärinpolku 3



Klaavuntie 14



Klaavuntie 9 (Rusthollarintie 11)

2.2 NYKYINEN KAUPUNKIKUVA

Suunnittelukohteen naapurikortteleiden rakennukset Klaavuntien länsipuolella ja Rusthollarintien eteläpuolella on rakennettu vuosina 1959-65 ja ne ovat III-kerroksisia.

Rakennukset on suunnitellut:

- Klaavuntie 16 / Klaus Groth. v. 1961
- Klaavuntie 14 / Jouko Ylihannu v. 1959.
- Klaavuntie 12 / Olavi Maamies v. 1960
- Rusthollarintie 11 / Tauno Salo v. 1959

Rakennusten kattomuoto on loivasti taitettu harjakatto, julkisivumateriaali on vaihtelevan sävyinen vaalea rappaus ja julkisivupintaa jäsentävät rauhallisesti yksittäin tai umpiosin ja värikentin toisiinsa kytketyt ikkunat ja parvekkeet.

Joissain rakennuksissa asuin kerros on n. 1/2 kerrosta katutasoa korkeammalla ja rakennuksen alla on on kellaritiloja ja autotalleja.

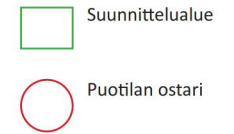
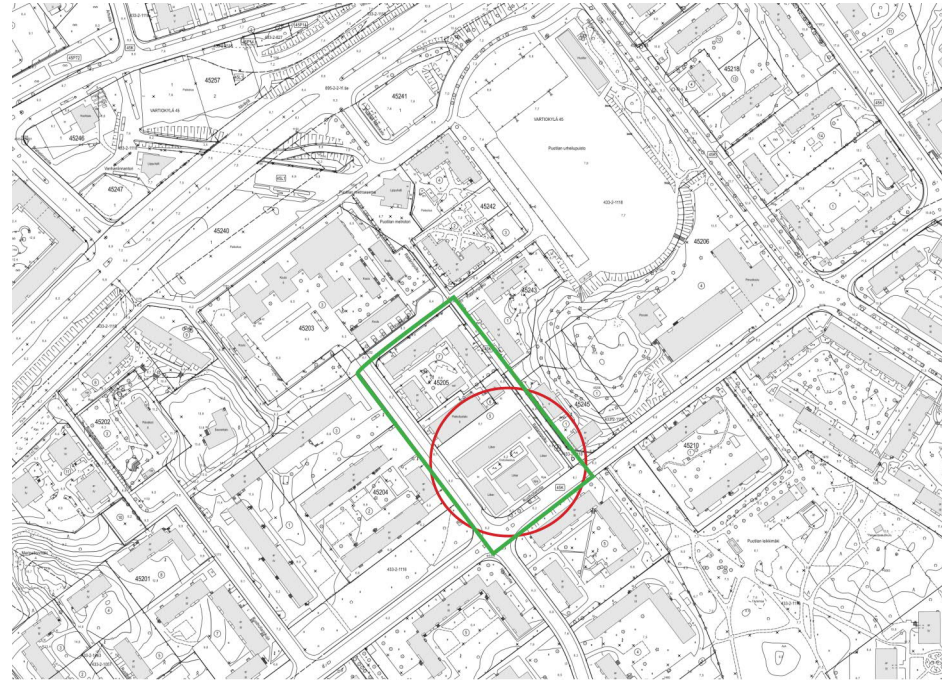
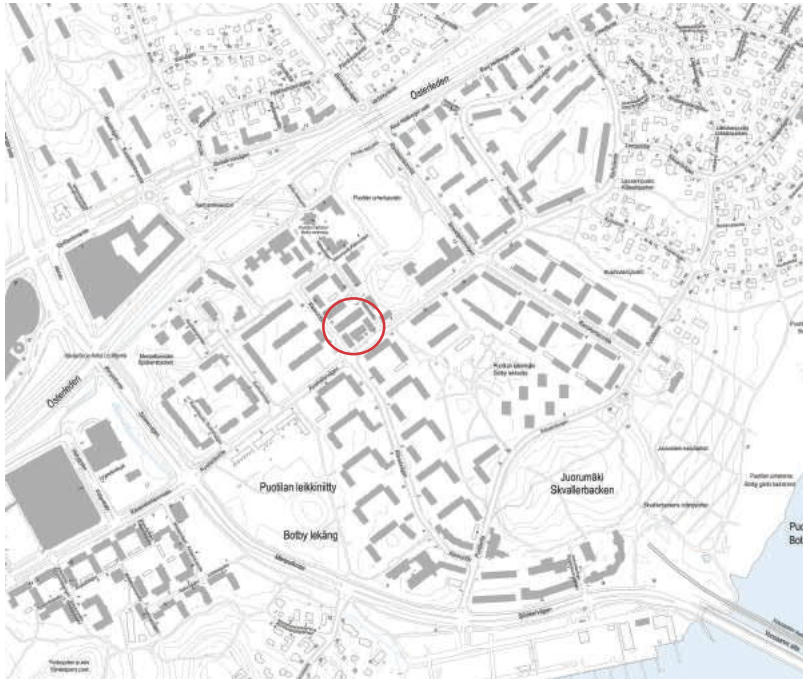
Rakennukset suunnittelukohteen pohjoispuolella samassa korttelissa ja Rättärinpolun itäpuolella on rakennettu vuonna 2000 ja ne on suunnitellut Arkkitehtitoimisto A-Konsultit.

Ne ovat V-VI -kerroksisia pulpettikattoisia rakennuksia. Ne ovat julkisivusävyiltään vaaleita, tilielementtipintaisia ja niiden parvejulkisivut ovat ilmeiltään voimakkaasti jäsenneiltyjä.

NYKYTILANNE

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY



2.3 YMPÄRISTÖSELVITYS

Suunnittelualue liittyy Vartiokylän kaupunginosassa Puotilan metroaseman ja urheilupuiston ympäristössä olevaan julkisten palveluiden alueeseen. Suunnittelukohte sijoittuu näiden eteläpuolelle Rusthollarintien varteen vanhan Puotilan ostarin eli liike- ja palvelukeskuksen paikalle.

Historiaa

Suunnittelualue ympäristöineen on aikanaan erotettu Botbyn eli Puotilan kartanosta, joka muodostettiin isojaon yhteydessä 1765 jakamalla Botbyn kylä kuuteen maakartanoon. Botby kuului Sipoon pitäjään, kunnes se v. 1826 liitettiin osaksi Helsinkiä. Tuolloin alueen nimi suomennettiin Puotinkyläksi ja myöhemmin Vartiokyläksi. Sen ensimmäinen kaupunkimaisesti rakennettu alue nimettiin Puotilaksi.

Vielä v. 1905 Puotilan kartanolla oli omistuksessa laajat peltoaukeat rakennustensa ympärillä, mutta v.1917 niitä vähitellen alettiin myydä. Konkreettisesti Puotilan lähiön rakentaminen aloitettiin v. 1959 vahvistamalla alueella edelleen voimassa oleva asemakaava nro 4550.

Alkuperäisen kaavan edistyskellinen ja lähiörakentamisessa tuolloin epätyypillinen idea oli rakennusten muodostamat puoliksi avoimet umpikorttelit, joissa ainakin kaksi rakennusta on liitetty kulmista toisiinsa ja tuo sisäkulma on suunnattu etelään. Asuinkerrostalojen korkeus on pidetty kohtuullisena III-IV-kerroksessa.

Lisäksi on pieteetillä huomioitu olemassa oleva luonnonympäristö sekä tieverkko ja kehittyvä autoistuminen. Uusi rakennustekniikka eli elementtirakentaminen alettiin omaksua ja sen myötä otettiin käyttöön kokonaan uusi rakentamisprosessi työtapoineen, ja uudet rakennusmateriaalit korvasivat vanhat.

Esikaupunkirakentamista sääteli 1950-luvulla Helsingin kaupungin asuntotuotantokomitea ja sen laatimat Arava-lait edullisuus- ja sosiaalisuusnäkökohtineen. Tärkeimpiä rakennuttajia ja toimijoita asuntorakentamisessa aina vuoteen 1985 asti olivat Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ja Keskus-Sato.

Alueella asuinrakennusten tuotteliaimpia suunnittelijoita olivat Markus Tavio, Juhani Kivikoski ja Hilding Ekelund.²

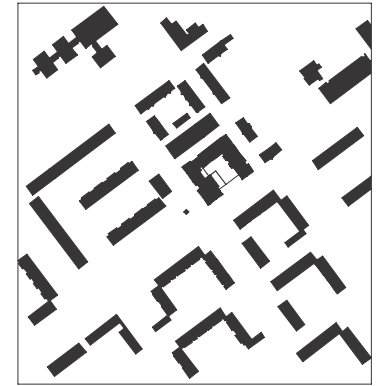
² Helsingin rakennuskulttuuri, Puotilan rakennusinventointi, Helsingin kaupungin museo 2014



VIITESUUNNITELMA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY



RAKEISUUS

3 VIITESUUNNITELMA

3.1 RAKENTAMINEN

Oleva rakennuskanta

Puretaan vanha lämpökeskus ja säilytetään ja laajennetaan vanha pysäköintitalo.

Uudisrakentaminen

Uudisrakentamisalueena ovat sekä Puotilan Ostarin että pysäköintitalon tonttialueet.

Uudisrakennukset kiertävät korttelialueen reunoja, katutason liiketiloja ja niiden päälle sijoitettua 3. kerroksen kansipihaa.

Asuinrakennukset ovat VI- ja VIII kerroksisia lamelli- ja keskikäytäväaloja. Niiden maantasokerroksissa sijaitsevat kahden kerroksen korkuiset liiketilat avautuvat Klaavuntien, Rushollarintien ja Rättärinpolun suuntiin.

Klaavuntien ja Rushollarintien kulmaukseen sijoitettu VIII-kerroksinen rakennus toimii kaupunkikuullisena maamerkinä.

Rushollarintien rakennusten alimmat kerrokset ovat katutasossa sisäänvedettyjä mahdollistaen näin katusivulle muodostettavan kaupunkimaisen aukion.

Rakennusten julkisivut piirtävät korttelin ulkokehän katujen suuntaan yhtenäisenä ja väheleisenä. Muotokieli antaa hyvät mahdollisuudet suunnitella ilmeeltään aluetta kunnioittava, mutta arkkitehtuuriltaan erityisluonteinen kaupunginosakeskus.



ASEMAPIIRUSTUS 1/1000 (MITTAKAAVA A3-TULOESTEESTA)

VIITESUUNNITELMA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

3.2 LAAJUUS

Kaavatontin koko
 Tontti 8 (AL) / 4 630,5 m²
 Tontti 9 (LPA-1) / 375,5 m²
 Tontti 10 (LPA) / 1 704,0 m²

Tonttitehokkuusluku
 (RO 9200+1450=10 700 kem²/Tontin pinta-ala 4 630,5 m²)
 Tontti 8 (AL) / e = 2,3

Kerrosluku I - II - VI - VIII

Bruttoala 11 883 brm²
 + Säilyvä pysäköintitalo / II KRS 1 270 brm²
 + Pysäköintitalon laajennus / II KRS 713 brm²

Kerrosala Asunnot / 9 211 as-kem²
 Liiketilat / 1 451 lt-kem²
 Yhteensä (RO-kem²) 10 662 kem²

Huoneistoala Asunnot / 6 286 as-hum²
 Aputilat / 1 208 apu-hum²
 Liiketilat / 1 451 lt-hum²

Asunnot 129 kpl
 48,8 m² keskipinta-ala
 205 asukasta

Autopaikkatarve Asunnot / 66 AP
 Liiketilat / 15 AP
 Yhteensä 81 AP

Autopaikkoja suunnitelmassa tontilla pysäköintitalon laajennuksessa / 32 AP
 tontilla pihalla / 23 AP
 LPA-alueella KLaavuntie / 18 AP
 YHTEENSÄ 73 AP

Puuttumaan jää 8 AP, joiden osalle sovelletaan tuetun asumisen, nimettömien autopaikkojen ja yhteiskäyttöautojen toteuttamisen myötä käytettäviksi tulevia laskennallisia AP-helpotuksia.

Lisäksi Rusthollarintien kadunvarsipaikkoina / 13 AP

Säilyvässä pysäköintitalossa / 61 AP (ei muutoksia)



VIISTOILMAKUVA / NYKYTILANNE (Kesä 2018)



VIISTOILMAKUVA / KAAVAN VIITESUUNNITELMA



ASEMAPIIRROS JA NÄKYMÄ koilliseen - Rusthollarintien ja Klaavuntien risteys etualalla / LUONNOS 01/2019



3.3 ASUKASYHTEISTYÖ JA SUUNNITELMAN KEHITTYMINEN

Hankkeen edistymisestä järjestettiin helmikuussa 2019 asukasinfortilaisuus, jossa käsiteltiin hankkeesta tammikuulla laadittua viitesuunnitelman luonnosmateriaalia.

Asukasinfon palautteen pohjalta suunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä kaavoittajan kanssa eteenpäin madaltamalla rakennusmassoja, korvaamalla pistetalot yhtenäisellä lamellirakennuksella tontin itä-pohjois-länsisivuilla ja tarkentamalla julkisivujäsentelyä.



ASEMAPIIRROS JA NÄKYMÄ koilliseen - Rusthollarintien ja Klaavuntien risteys etualalla / LUONNOS 05/2019





ILMAKUVA / NÄKYMÄ koilliseen - Rusthollarintien ja Klaavuntien risteys etualalla

VIITESUUNNITELMA / ARKKITEHTUURI JA KAUPUNKIKUVA



NÄKYMÄ Rusthollarintieltä pohjoiseen



NÄKYMÄ Rusthollarintien puolelle avautuvalta kaupunkiaukiolta

VIITESUUNNITELMA/ ARKKITEHTUURI JA KAUPUNKIKUVA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

15

4 ARKKITEHTUURI JA KAUPUNKIKUVA

4.1 JULKISIVUT

Julkisivumateriaalit

Rakennusten julkisivumateriaali on puhtaaksimuuratulle tiilipinnalle toteutettu vaalea rappaus.

Jalustakerroksissa (1-2. kerroksen tasoilla) ja aina liiketiloihin liittyen julkisivumateriaali on luonnonkivilaattaa, lasitettua keraamista laattaa, tiililaattaa tai tiiltä.

Tehosteväriä käytetään sisäpihan parvekejulkisivuissa, porrashuoneiden sisäänkäynteihin ja julkisivun sisäänvetoihin liittyen.

Lasitetuilla parvekkeilla on metallinen pinnakaide, ritiläelementti ja/tai graafisella kuvioinnilla silkkipainettu lasi. Parvekkeiden taustaseinissä on puu- tai laminaattiverhous. Ranskalaisissa parvekkeissa on metallinen pinnakaide.

Katolla sijaitsevat IV-konehuoneet sovitetaan muuhun julkisivuväriytyksen ja toteutetaan muusta julkisivupinnasta sisäänvedettyinä.

Julkisivujäsentely

Julkisivut jäsenellään rauhallisella tasarytmisellä aukotuksella, jota hienovaraisesti rikotaan mm. ranskalaisten parvekkeiden sijoittelulla ja rytmitetään runkoon upotettujen parvekkeiden tai parvekeyöhykkeiden lasitetuilla julkisivuilla.

Lasitettujen parvekkeiden lasipintojen käsittelyllä, värillä, pinnakaiteilla ja taustaseinien pinnoilla tuodaan väriä, detaljeja ja vaihtelevuutta julkisivujen muuten sileään ja vaaleaan yleisilmeeseen.



JULKISIVU ETELÄÄN Rusthollarintielle 1/500 (MITTAKAAVA A3-TULOESTEESA)

Katujulkisivut

Liiketilat ja myös aputilat katutasolla avataan suurina ikkunapintoina kadulle.

Kevyillä sisäänvetoihin sijoitetuilla katoksilla merkitään sisäänkäyntien paikat porrashuoneisiin. Liiketilojen sisäänkäynnit tulee tarvittaessa kattaa kevyin lasirakenteisin katoksin. kaupallisen ilmeen korostamiseksi julkisivusat voidaan ripustaa ns. kisällinkilpiä. Muussa mainonnassa tulee noudattaa PKS-Rava -ohjeistusta yrityslogojen ja mainoslaitteiden sijoituksesta ja koosta.

4.2 MASSOITTELU

Rakennusmassat

Korttelirakenne perustuu olemassa olevan Puotilan alueen asemakaavan ajatukseen kulmittain toisinsa liittyvistä rakennusmassoista ja etelään-länteen avautuvista pihatiloista.

Korttelin rakennukset kiertävät vähäeleisinä massoina korttelialueen/tontin sivuja ja reunustavat ympäröiviä katualueita tiiviisti ja kaupunkimaisesti.

Julkisivuissa näkyvä rakennusten kerrosluku on V-VI tai VII-VIII johtuen maantasossa sijaitsevista kadullepäin osittain kahden kerroksen korkuisina avautuvista liiketiloista.

Päälähestymisreittien kulmaukseen on kortteliin osoitettu aluekeskuksen kaupunkikuvalliseksi maamerkiksi tarkoitettu VII-VIII -kerroksinen rakennus.

4.3 JULKISET PIHATILAT

Rusthollarintien suuntaan Korttelin eteläisivulle muodostetaan elävä julkinen kaupunkiaukio, joka polveillen ulottuu arkadirakenteina osittain myös rakennusmassojen alle.

Rättärinpolun varren liiketilat avautuvat etuaukiolta nurkan ympäri kiertyvälle kävelyalueen jatkeelle.

Kansitason sisäpiha jäsenellään oleskelu- ja leikkialueeksi viherrakentamisen keinoin ja käyttötarkoitusta palvelevin vaihtelevin pihamateriaalein ja piharakennelmin.

Kansitason asuntojen omat pihaterassit aukeavat kansipihalle. Yksityistä ja yhteistä tilaa erotellaan hienovaraisesti pintojen tasoeroin, istutuksin ja kevyin suojaavin rakentein.

4.3 ASUNNOT

Asuntojakauma

Viitesuunnitelman asunnoista on

- 71% 1-2h -asuntoja (≤ 55 m²)
- 29% 3h-tai enemmän (≥ 55 m²) -asuntoja

Asuntojen keskipinta-ala on 46,8 as-hum².

Viitesuunnitelmassa 30% asumisen rakennusoikeudesta on ajateltu toteutuvan ns. tuettuna asumistuotantona.

Viitesuunnitelman asuntotyypit ja niiden määrät, koot ja sijainnit mahdollistavat tarvittaessa toteutussuunnitteluvaiheessa asuntojen joustavan yhdistämisen isommiksi asunnoiksi.

Yhteistilat

Hankkeen aputilat on pääosin sijoitettu 1. ja 2. kerrokseen. Liiketilojen priorisointi maantasokerroksessa johtaa asumisen tarvitsemien aputilojen sijoittamiseen rakennusten ja yhtiöiden välisillä yhteiskäyttöjärjestelyillä tarkoituksenmukaisesti ja vapaasti koko korttelin alueelle.



JULKISIVU POHJOISEEN pysäköintipihalle 1/500 (MITTAKAAVA A3-TULOSTEESTA)

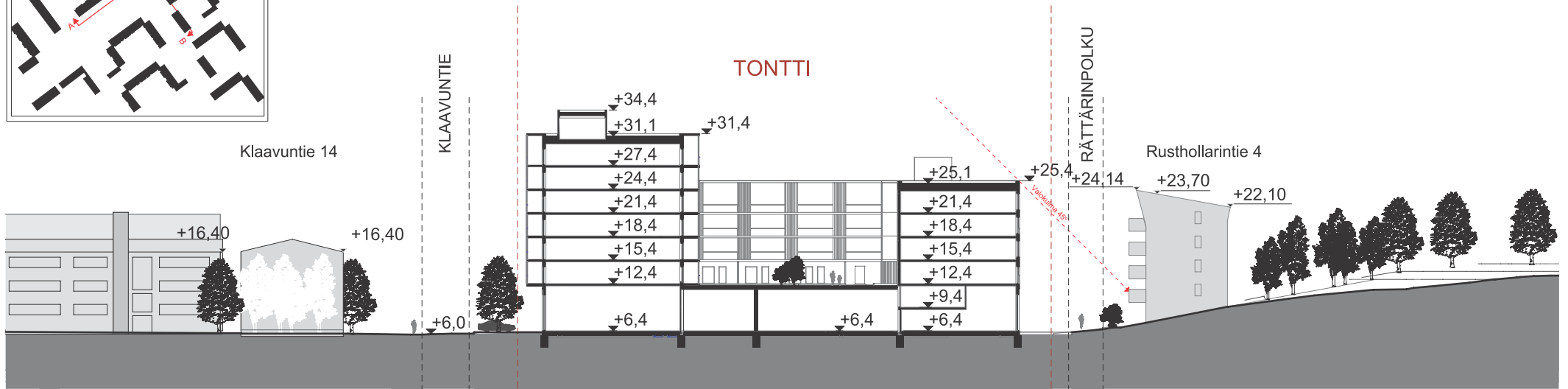
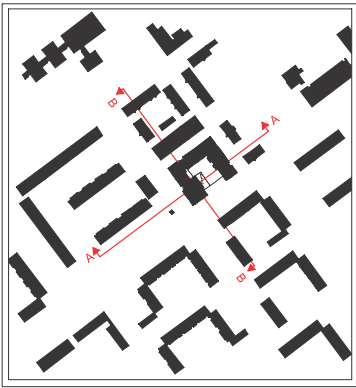


JULKISIVU LÄNTEEN Klaavuntielle 1/500 (MITTAKAAVA A3-TULOESTEES SA)

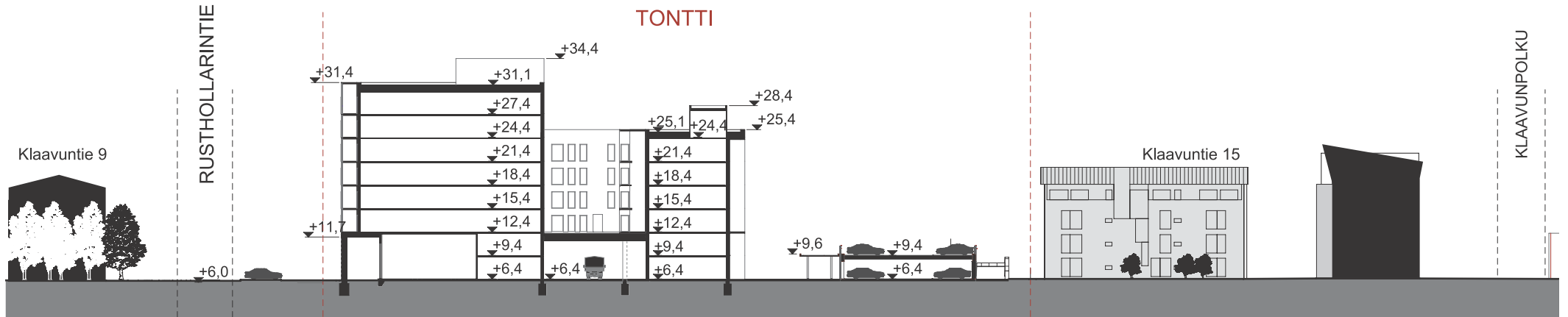


JULKISIVU ITÄÄN Rättärinpolulle 1/500 (MITTAKAAVA A3-TULOESTEES SA)

VIITESUUNNITELMA / ARKKITEHTUURI JA KAUPUNKIKUVA



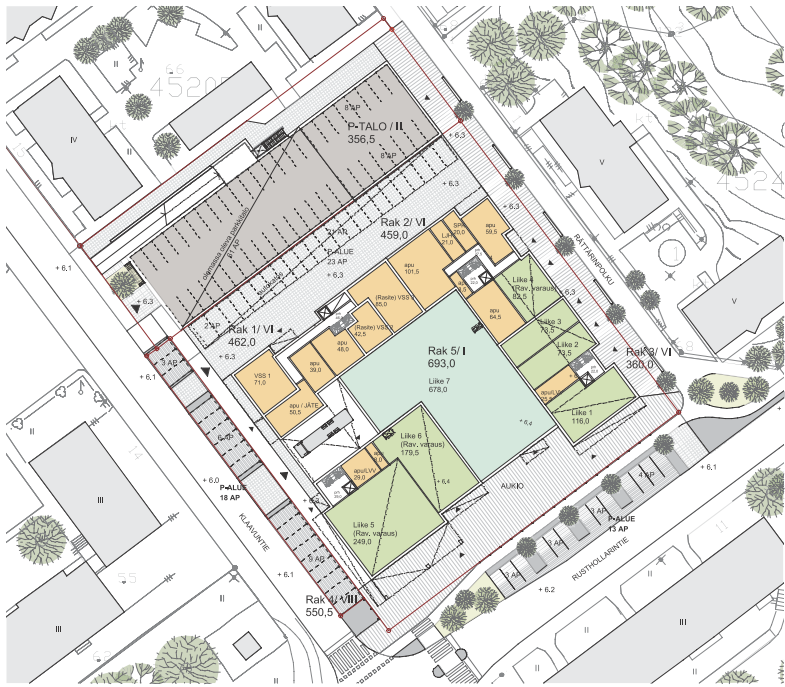
LEIKKAUS A-A



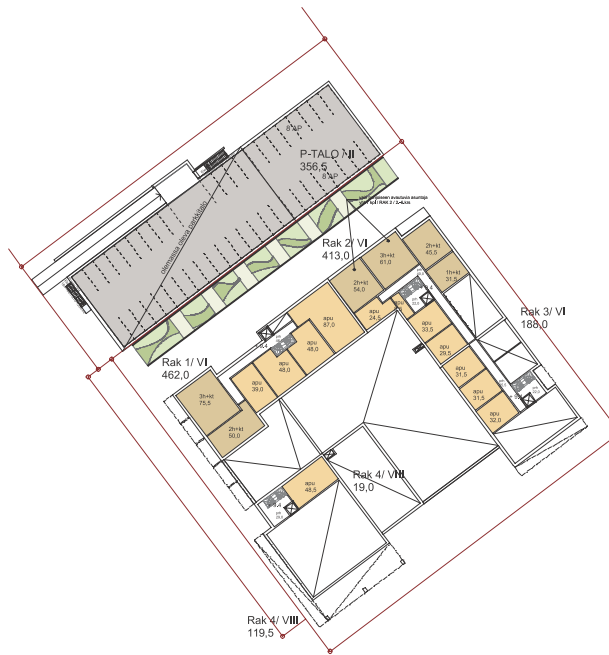
LEIKKAUS B-B

LEIKKAUKSET A-A & B-B / 1/500 (MITTAKAAVA A3-TULOESTEASSA)

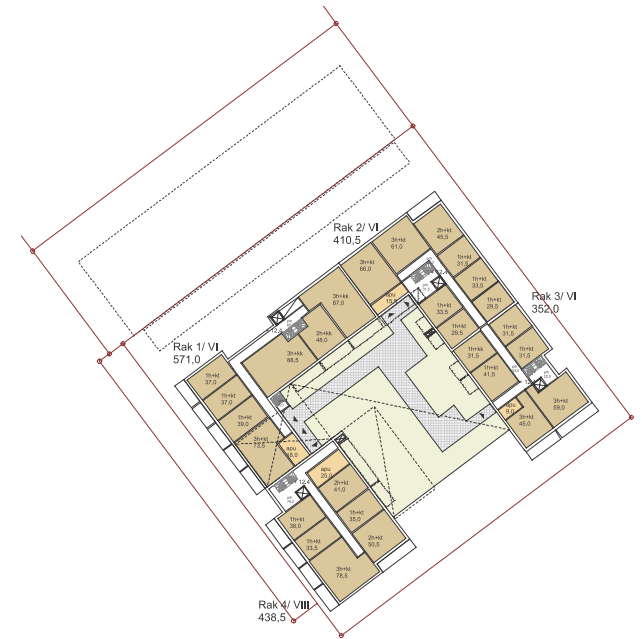
VIITESUUNNITELMA



1. kerros / Katutaso



2. kerros / Välikerros



3. kerros / Sisäpihan kansikerros

4. - 6. kerros

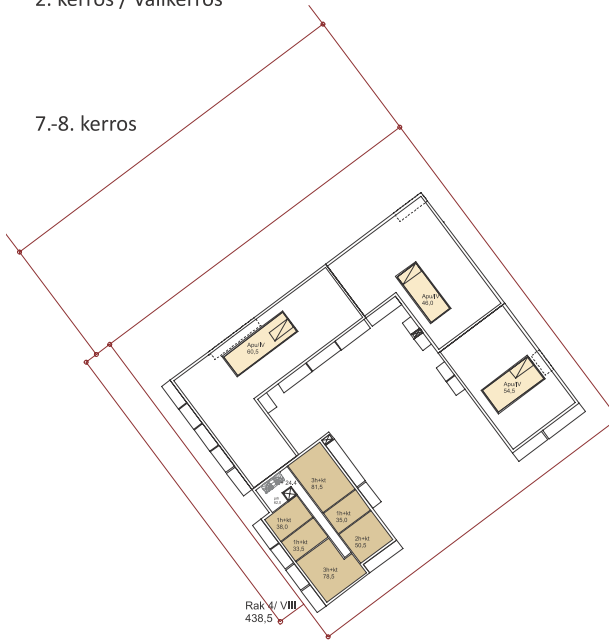


POHJAKAAVIOT 1/1000
(MITTAKAAVA A3-TULOSTEESTA)

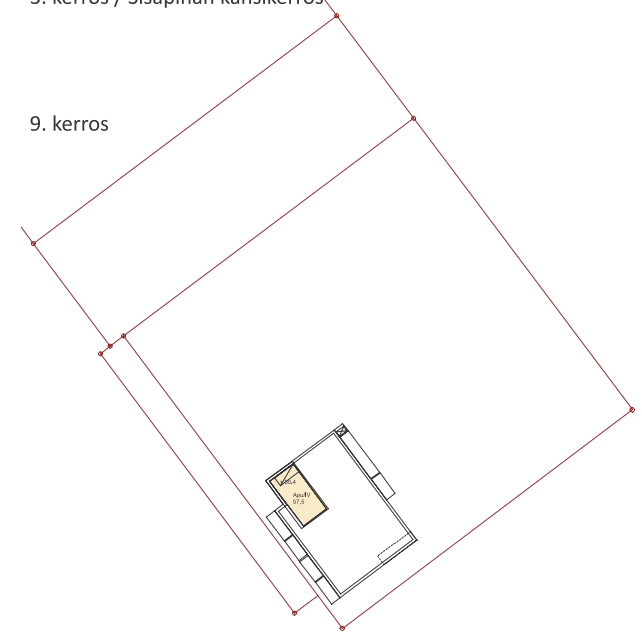
VIITESUUNNITELMA

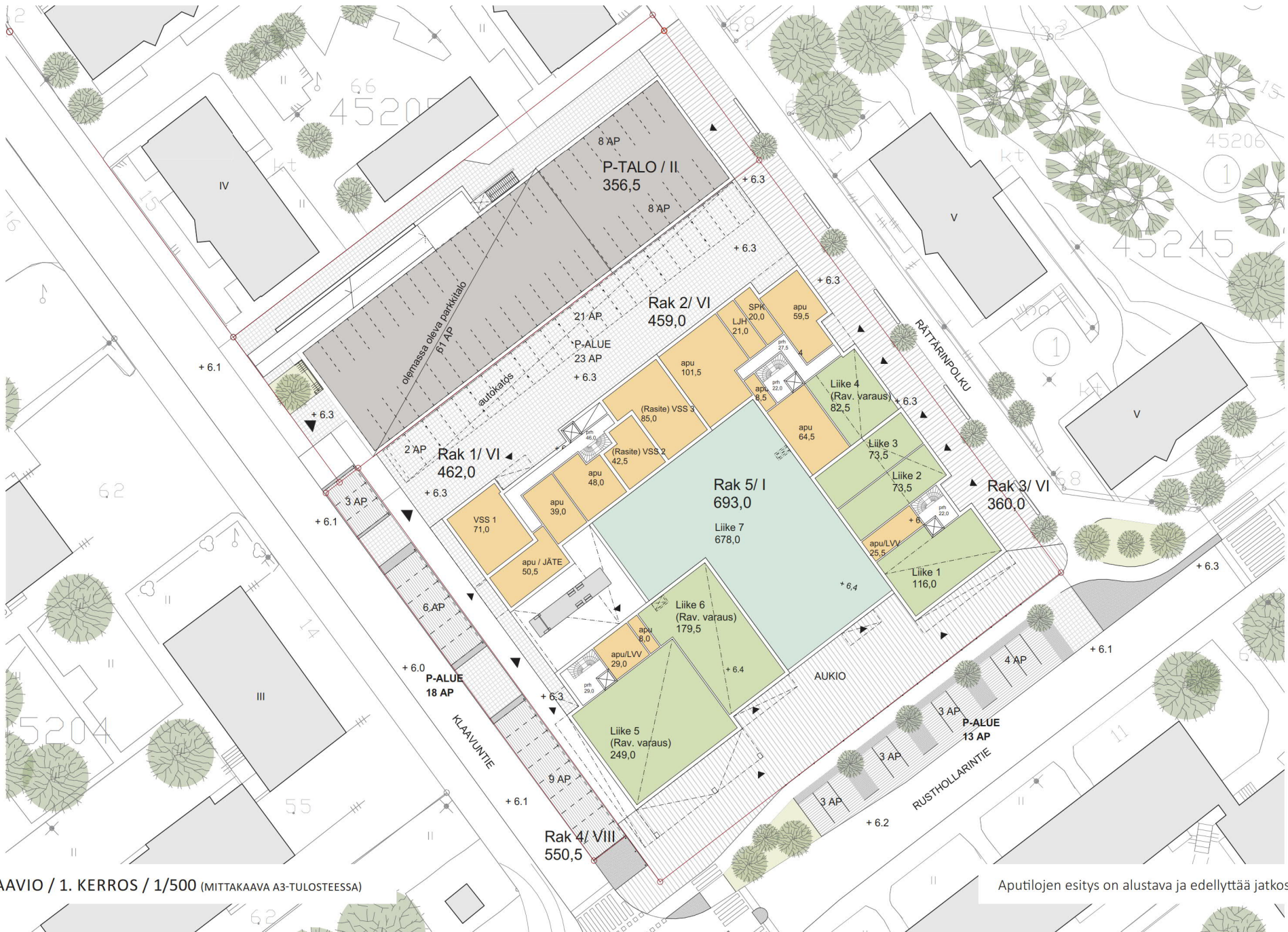
26.06.2019

7.-8. kerros



9. kerros





POHJAKAAVIO / 1. KERROS / 1/500 (MITTAKAAVA A3-TULOESTEISSA)

Aputilojen esitys on alustava ja edellyttää jatkosuunnittelua.

VIITESUUNNITELMA



POHJAKAAVIO / 2. KERROS / 1/500
(MITTAKAAVA A3-TULOSTEESTA)

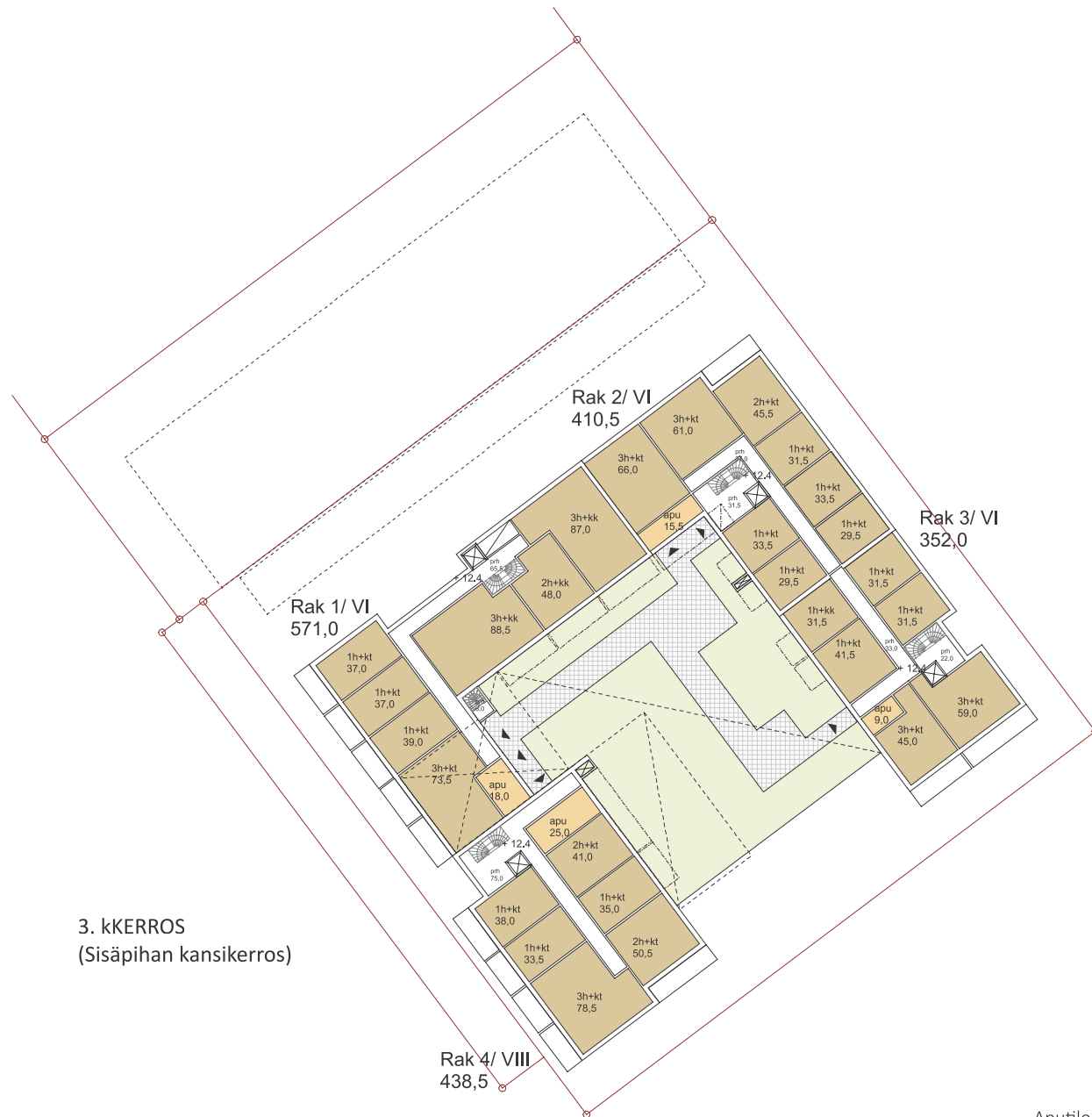
Aputilojen esitys on alustava ja edellyttää jatkosuunnittelua.

VIITESUUNNITELMA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

22



POHJAKAAVIO / 3. KERROS / 1/500
(MITTAKAAVA A3-TULOSTEESTA)

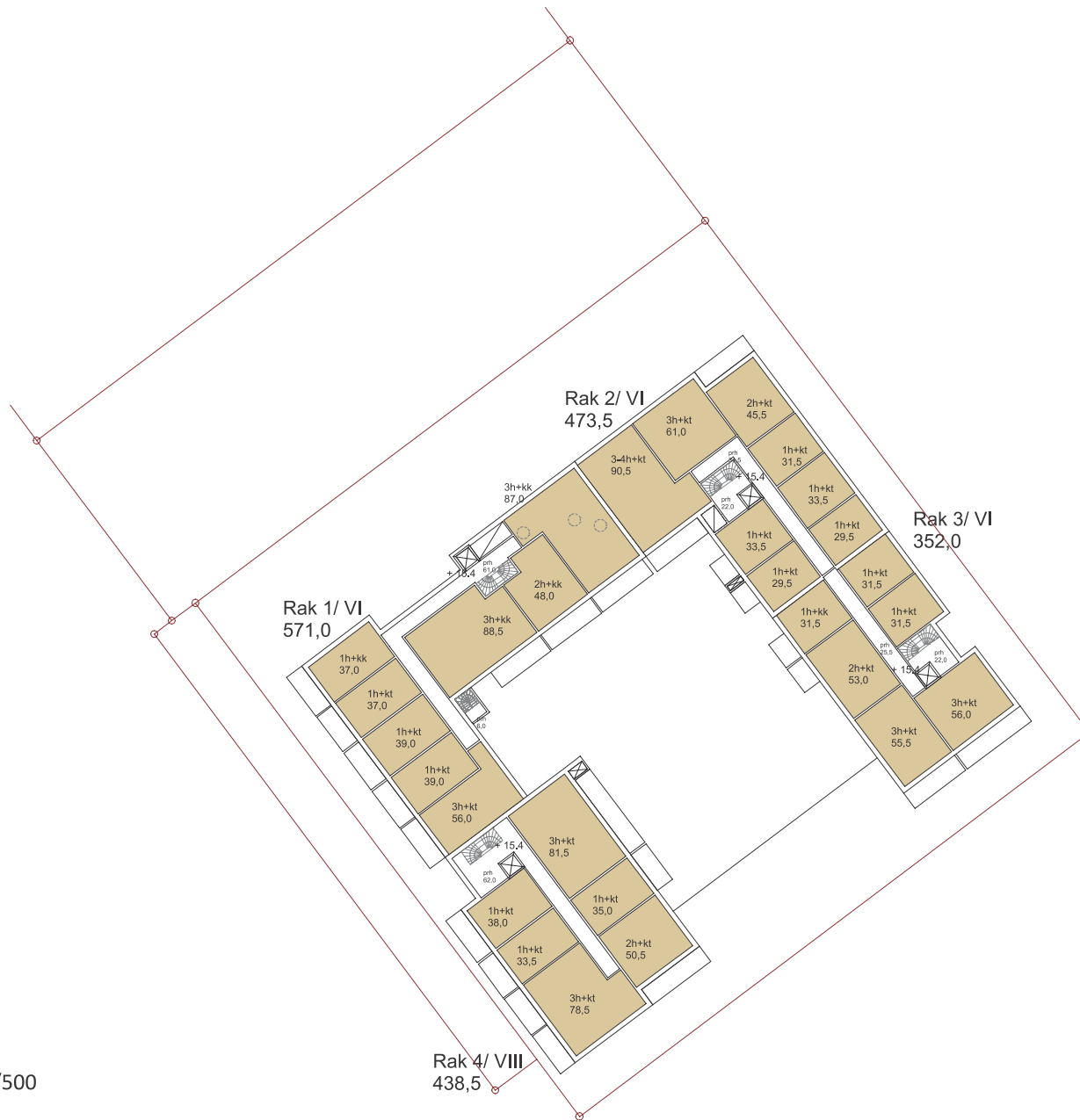
Aputilojen esitys on alustava ja edellyttää jatkosuunnittelua.

VIITESUUNNITELMA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

23



POHJAKAAVIOT / 4. -6. KERROS / 1/500
(MITTAKAAVA A3-TULOESTEESSA)

VIITESUUNNITELMA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

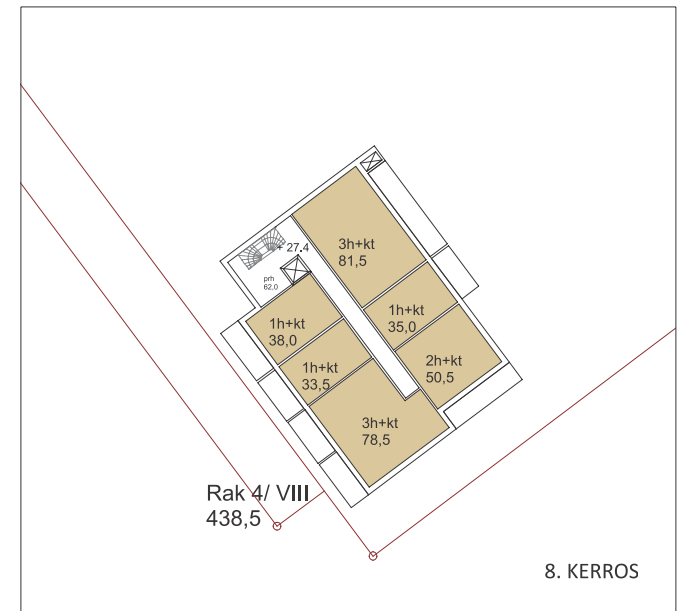
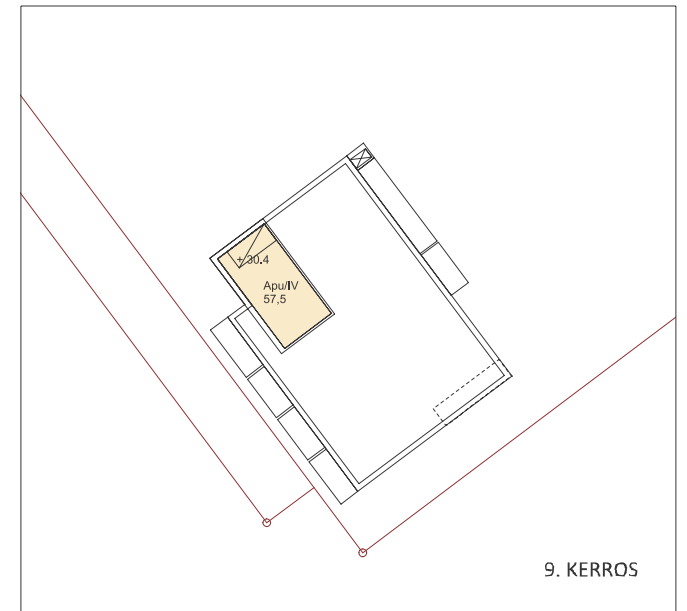


POHJAKAAVIOT / 7. - 8. KERROS / 1/500
(MITTAKAAVA A3-TULOESTEISSA)

VIITESUUNNITELMA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY





NÄKYMÄ KATUTASOLTA Rusthollarintien kaupunkiaukio

VIITESUUNNITELMA / ARKKITEHTUURI JA KAUPUNKIKUVA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

26



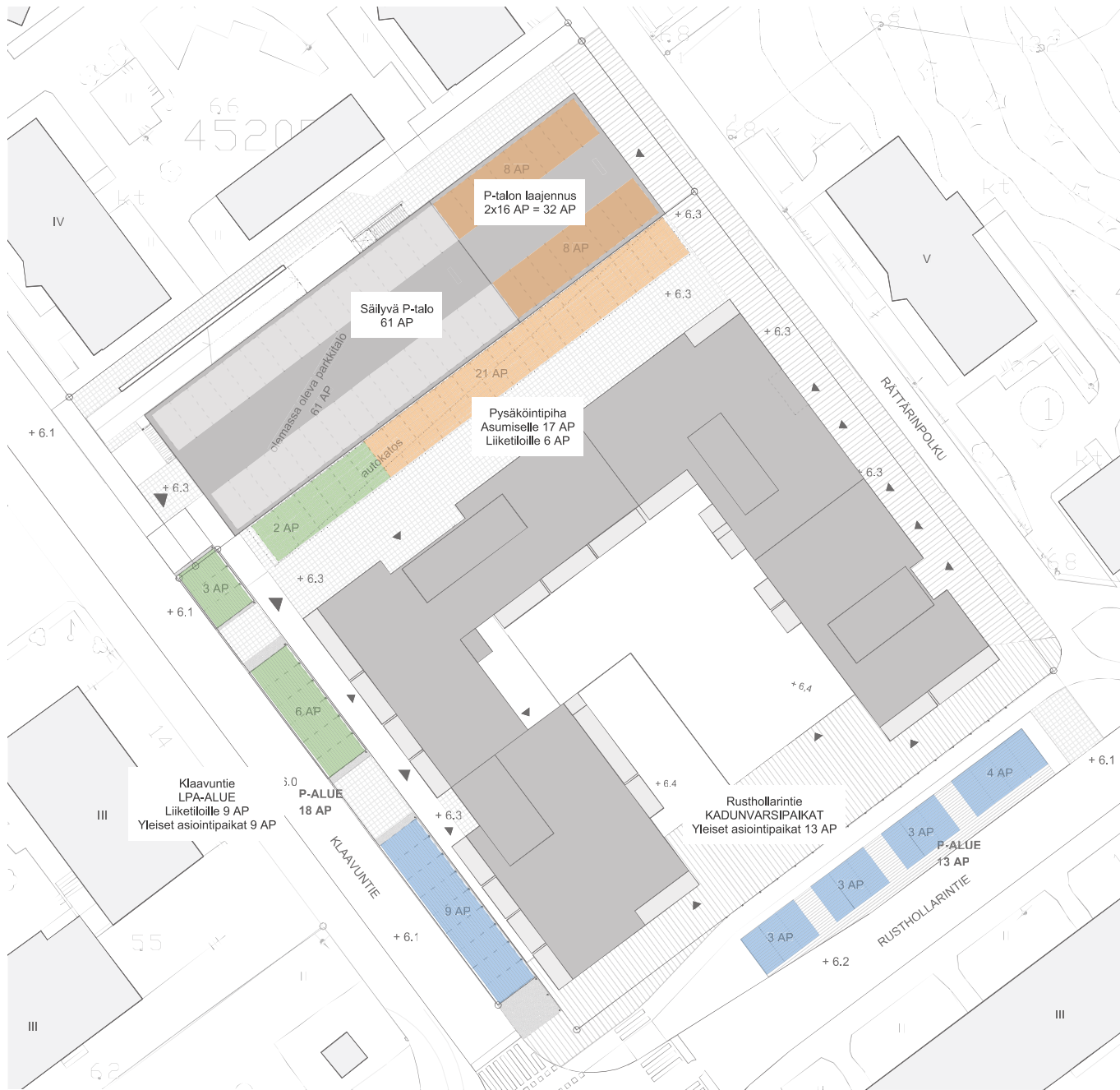
ILMAKUVA / Näkymä luoteeseen - Rättärinpolun ja Rusthollarintien kulmaus etualalla

VIITESUUNNITELMA / ARKKITEHTUURI JA KAUPUNKIKUVA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

27



KAAVAN VAATIMAT AUTOPAIKAT

HEKA & HASO SÄILYVÄ PYSÄKÖINTI 61 AP	
ASUMINEN Normi 1 AP/140 kem2 Sunnitelmassa (Tarve - Helpotukset): 66 - 17 AP = 49 AP	<i>Asumiseen liittyvien autopaikkojen määrässä on huomioitu käytettävissä olevat helpotukset perustuen tustun asumisen, nimeämättömien autopaikkojen ja yhteiskäyttöautojen toteuttamiseen.</i>
LIIKETILAT Normi 1 AP/100 kem2 Sunnitelmassa 15 AP	
YLEISET ASIointipaikat Sunnitelmassa 22 AP	

5 KUNNALLISTEKNIINEN YLEISSUUNNITELMA

5.1 PYSÄKÖINTI

5.1.1 Nykytilanne

LPA- tontilla sijaitseva II- kerroksinen pysäköintirakennus palvelee asemakaavan mukaan nykyistä KL- tonttia 5, saman korttelin AK- tonttia 7 sekä kohteen itäpuolella sijaitsevaa, Rättärinpolku- nimisen kevyen liikenteen väylän varteen rakennettua AK- korttelia 45245/1. Sen asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 2 000 kem2.

Ajantasa- asemakaavan AP-normi on 1AP/110 as-kem2 ja 1AP/120 as-kem2 kaupungin vuokratoyhtiössä.

Ajantasa- asemakaavassa on korttelia 45245 palveleva huoltoajorasite tontin 45205/5 alueen kautta.

5.1.2 Uusi asemakaava

Autopaikat

Uuden asemakaavan mukaiset AP-normit ovat:

- asuminen 1 AP/140 kem2
- liiketilat 1 AP/100 kem2

Pysäköintijärjestelyt

Tontin pysäköintialue on sijoitettu uudisrakennusalueen ja olemassa olevan pysäköintitalon väliin.

AUTOPAIKAT / PYSÄKÖINTI / KAAVIO

KUNNALLISTEKNIINEN YLEISSUUNNITELMA



KAAVAN VAATIMAT POLKUPYÖRÄPAIKAT

	ASUMINEN Normi 1 pp/30 as-kem2 Tarve: 307 pp (keskim. 1.0 m2/pp) => 307 m2
	MUUT TILAT Normi 1 pp/50 lk-kem2 Tarve: 29 pp

Vanhaa pysäköintitaloa jatketaan samankorkuisella uudisosalla. Tonttien 45205/6 ja 45245/1 käytössä olevat pysäköintipaikat säilyvät pysäköintitalon vanhassa osassa.

Pysäköintipaikat Klauvuntien varrella (LPA-alue) osoitetaan ensisijaisesti uudisrakennushankkeen käyttöön. Hankkeen tarpeesta yli jäävät paikat osoitetaan yhdessä Rusthollarintien varren kadunvarsipaikkojen kanssa yleiseen asiointikäyttöön.

Polkupyöräpysäköinti

Uuden asemakaavan mukaisesti polkupyöräpysäköintipaikkoja tulee järjestää seuraavasti:

- asunnoille 1 pp/30 kem2
- muille tiloille 1 pp/50 kem2

Asukkaiden pyöräpaikoista kaikki tulee sijoittaa katettuun, lukittavaan katutasossa olevaan säilytystilaan / ulkoiluvälinevarastoon.

Kaikkien ulkona ja sisätiloissa sijaitsevien pyöräpaikkojen suositellaan olevan runkolukituksen mahdollistavia.

Suunnitelmassa Rättärinpolulle esitettujen polkupyöräpaikkojen toteuttaminen edellyttää sijoitusluvan hakemista (sijaitsevat tontin ulkopuolella).

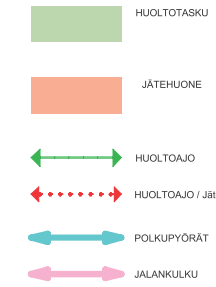
POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI / KAAVIO

KUNNALLISTEKNINEN YLEISSUUNNITELMA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

29



5.2 LIIKENNE

Liikennesuunnitelma

Hankkeen myötä Klaavuntien, Rusthollarintien ja Rättärinpolun katualueet ja liikennejärjestelyt pysäköinnin ja kevyenliikenteen reittien osalta peruskorjataan erillisen liikennesuunnitelman mukaan.

Kevyenliikenteen reitit

Rättärinpolulla kulkee yleinen kevyenliikenteen väylä kohti metroasemaa. Rättärinpolku jäsenellään pintamateriaalin ja istutuksin kävelyalueeksi ja kevyenliikenteen väyläksi.

Rättärinpolulla tonttia 45245/1 palveleva huoltoajoreitti on osittain rasitteena sekä tontilla että kaupungin omistamalla tonttialueella (kevyen liikenteen väylä).

Rusthollarintiellä itä-länsisuuntainen pyörätie sivuuttaa uusien liiketilojen edustalle muodostettavan kaupunginosa-aukion.

Klaavuntien puoleisella sivulla kulkeva kevyenliikenteen yhteys (jalkakäytävä) sijoitetaan tontille rakennusten ja LPA-alueen väliin rasitteena.

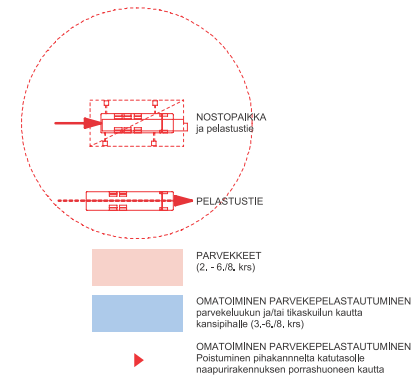
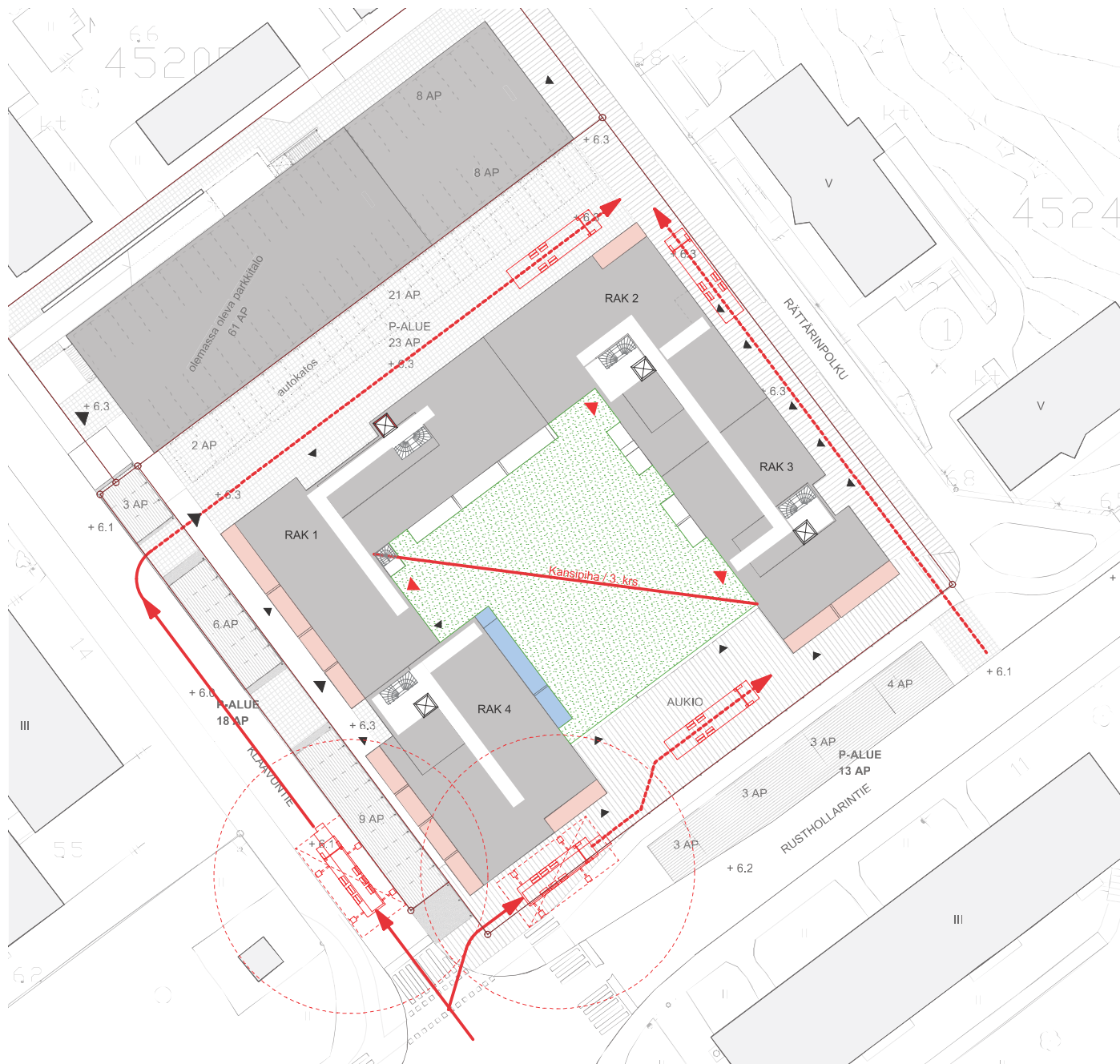
Asuinrakennusten jätehuolto

Klaavuntien puolelle osoitetaan koko korttelia palveleva jätehuone. Jäteauto voi pysähtyä kadulle ja/tai peruuttaa ja pysähtyä liiketilojen huoltotaskun sisäänkäynnin eteen.

Liiketilojen huoltoajo

Liiketilojen tavarantoimituksia ja huoltoa varten toteutetaan Klaavuntien suuntaan avautuva huoltotasku, joka suljetaan nosto-ovella.

HUOLTOAJON JA KEVYENLIIKENTEEN REITIT / KAAVIO



5.3 PIHAT JA PELASTUSTOIMI

Esitetyt viitesuunnitelman ratkaisut perustuvat ennakkoneuvotteluun pelastuslaitoksen kanssa (Helsingin pelastuslaitos/ Palotarkastaja 17.06.2019).

Rakennukset 1 & 2-3 varustetaan kahdella osastoidulla ja käytäviltä erotetulla porrashuoneella, jolloin omaimoinen pelastautuminen tapahtuu porrashuoneiden ja koneellisen savunpoiston vaatimusten mukaisesti osastoihin jaettujen keskikäytävien kautta katutasoon.

Rakennuksesta 4 pelastaudutaan vain kansipihalle avautuvista asunnoista omaimoisesti parvekeluukkujen ja/tai tikaskuilun kautta. Katusivulle osoitetaan tikasauton nostopaikat parvekeilta pelastamista varten.

Pelastustiet ja nostopaikat osoitetaan liikennemerkein ja tarvittavin tilavarauksin korttelin kadunpuoleisille sivuille. Näiden reittien avulla turvataan myös esteetön pääsy asuinrakennusten sisäänkäynneille / porrashuoneisiin.

Rakennuskohtaiset poistumisjärjestelyt:

- RAK 1 / kaksi osastoitua porrashuonetta / omaimoinen pelastautuminen
- RAK 2 & 3/ kaksi osastoitua porrashuonetta / omaimoinen pelastautuminen
- RAK 4 / omaimoinen pelastautuminen pihakannella, tikasautolla pelastaminen katusivulta

PELASTUSTIESUUNNITELMA / KAAVIO

KUNNALLISTEKNIINEN YLEISSUUNNITELMA

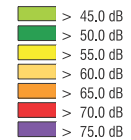
26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

31



Päiväajan keskiäänitaso
 $L_{A,eq,7-22}$



Työ: 19159.1, Puotilan ostoskeskus
Liikenteen sisältö: Melukartta
Tie- ja metrolikennemelu
Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta

Liikenne: Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arki vuorokausliikenne (KAVL) päivällä klo 07-22

Laatinut: Ville Mäntyniemi, DI
Pvm: 31.5.2019

Olemme osa Stowisea
SITOWISE

HELMIMÄKI
AKUSTIKOT

Vaihde 020 7118 590
www.helimaki.fi

MELUSELVITYSAINEISTOA

KUNNALLISTEKNIINEN YLEISSUUNNITELMA

26.06.2019

5.4 MELU JA HIUKKASET

Hankkeesta on laadittu 31.05.2019 päivätty meluselvitys (Helimäki Akustikot Oy).

Tieliikenteen osalta meluselvityksessä on sovellettu tulevaisuuden ennustettuja liikennemääriä, koska alueen ennustetut liikennemäärät ovat suuremmat kuin nykyiset.

Sisä- ja ulko-oleskelutilojen meluntorjunnan kannalta päiväajan keskiäänitasot ovat kriittisemmät ja mitoitettavat meluratkaisujen vaatimustasoa.

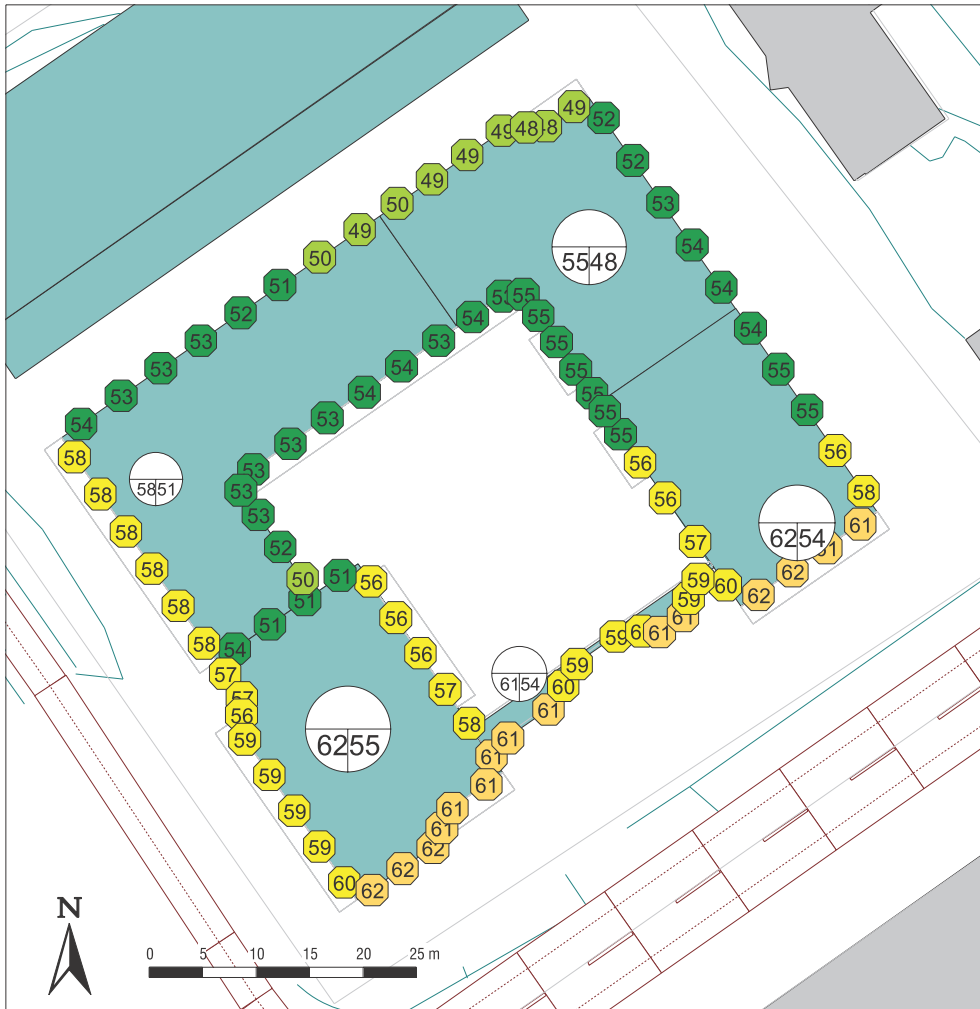
Lisäksi alueen melutasojen ohjearvoina on sovellettu vanhan alueen ohjearvoja, joiden mukaan ($L_{A,eq}$) saa olla:

- sisällä asuin-, majoitus- ja potilashuoneissa: päivällä 7-22 enintään 35 dB / yöllä klo 22-7 enintään 30 dBhuoneessa
- liike- ja toimistohuoneissa: päivällä klo 7-22 enintään 45 dB / yöajan ohjearvoja ei sovelleta
- Piha-alueilla ja muilla oleskelualueilla, esim. parvekkeilla: päivällä klo 7-22 enintään 55 dB / yöllä klo 7-22 enintään 50 dB

Selvityksen mukaan hankkeessa tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet ovat:

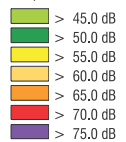
- sisäpihasta suurin osa (= kaaviossa valkoiset ja vaalean- & tummanvihreät alueet) on melutasoltaan ohjearvon täyttävää ja siten hyvin leikki- ja oleskelualueeksi sopivaa aluetta
- Julkisivujen ääneneristysvaatimukseksi riittää YMA 796/2017 mukainen vähimmäisäänierotasovaatimus 30dB.
- Parvekkeiden osalta sijoittamiselle ei ole suoria rajoitteita, mutta jos parvekkeen kohdalla vallitsee yli 55 dB'n melutaso, parveke tulee suojata melulta avattavin parvekelasituksin

Meluntorjuntaratkaisut suunnitellaan tarkemmin hankkeen rakennuslupavaiheessa.



Päiväajan keskiäänitaso

$L_{A,eq,7-22}$



Työ: 19159.1, Puotilan ostoskeskus
Liitteen sisältö: Julkisivumelu
 Tie- ja metrolikennemelu
 Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta

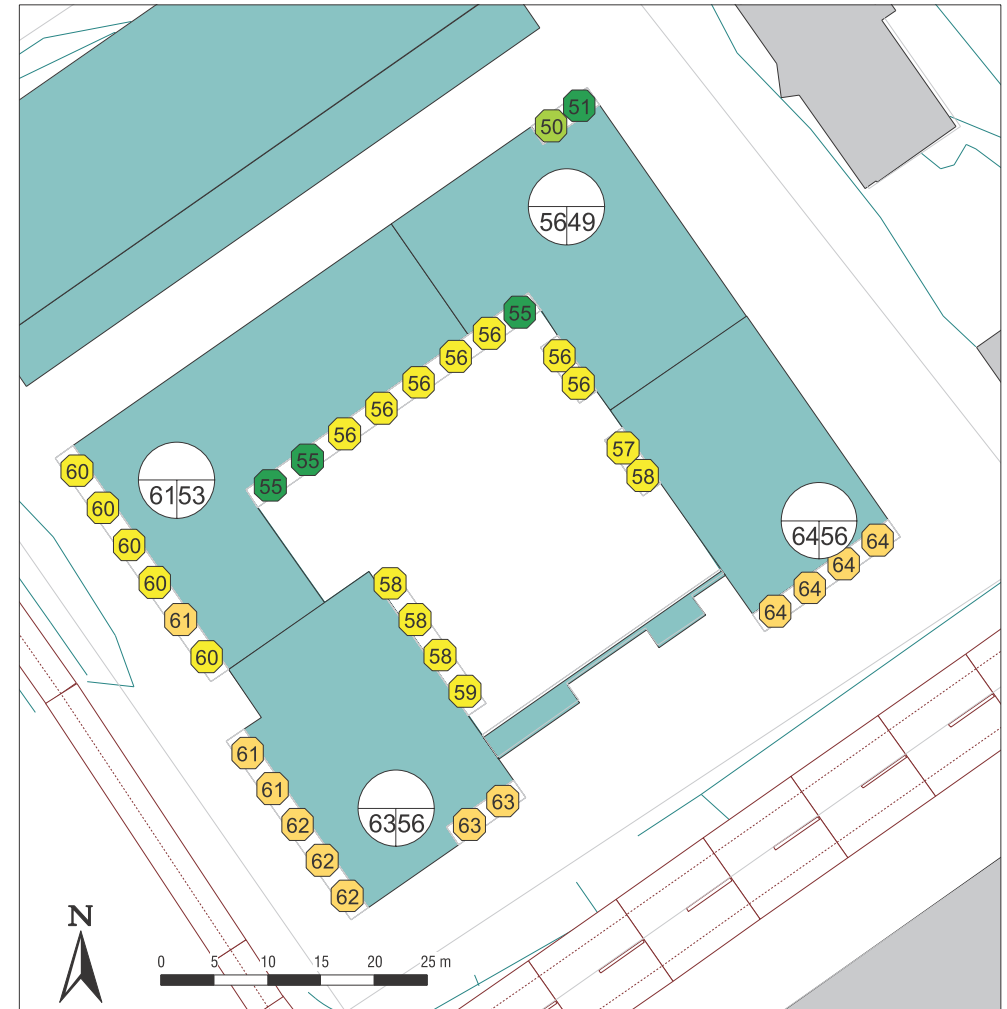
Liikenne: Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arki vuorokausiliikenne (KAVL) päivällä klo 07-22

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot: Pieniin ympyröihin on laskettu julkisivun pystyliinjan kohdistuva suurin keskiäänitaso päivällä. Ison ympyrän sisään on merkitty suurin koko rakennuksen julkisivuihin kohdistuva keskiäänitaso päivällä ja yöllä.

Laatinut: Ville Mäntyniemi, DI
Pvm: 31.5.2019

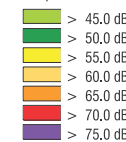
AKUSTIKOT HELIMAKI
 Vaihde 020 7118 590
 www.helimaki.fi

Olemme osa Sitowisea.
SITOWISE



Päiväajan keskiäänitaso

$L_{A,eq,7-22}$



Työ: 19159.1, Puotilan ostoskeskus
Liitteen sisältö: Parvekemelut
 Tie- ja metrolikennemelu
 Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta

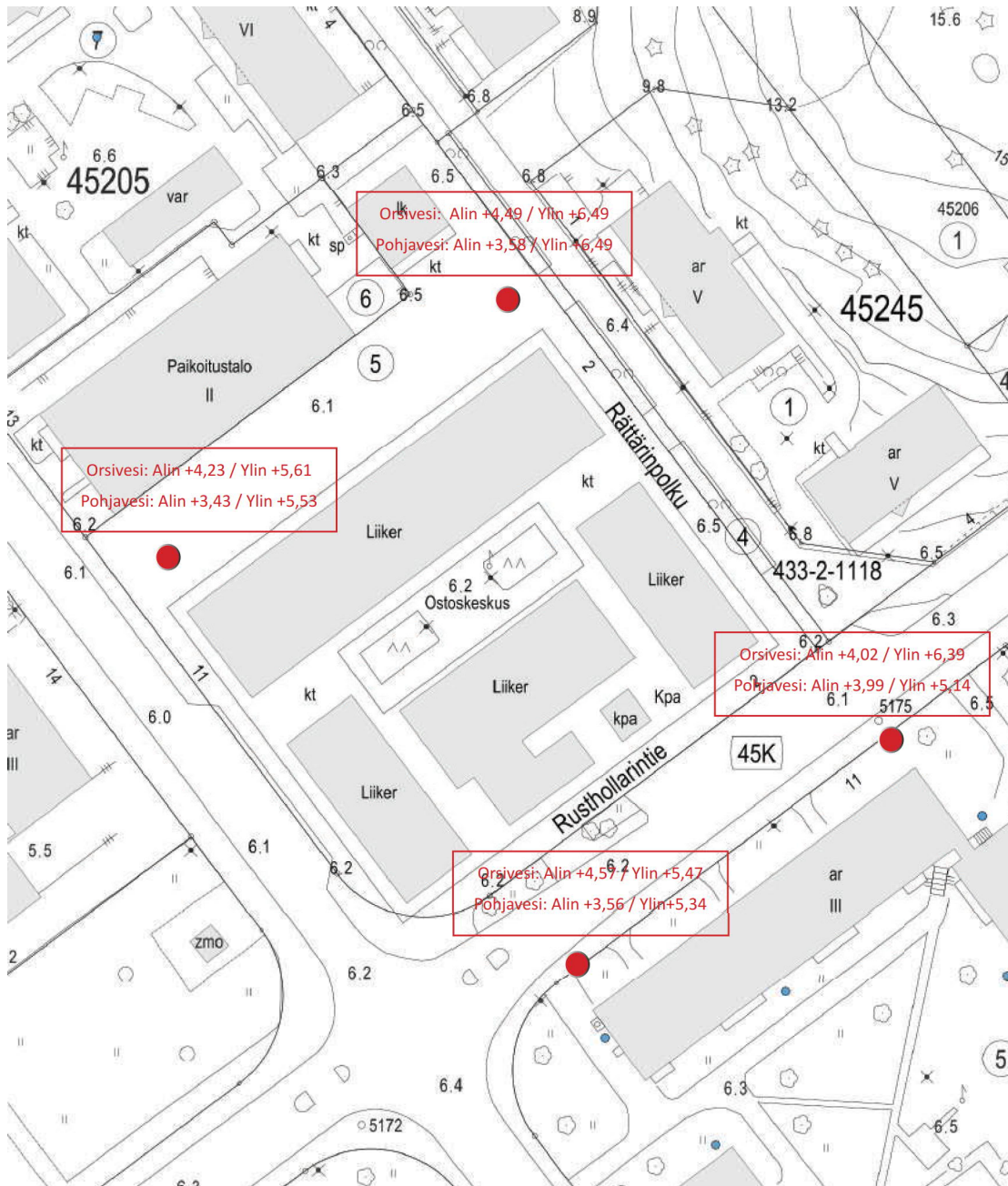
Liikenne: Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arki vuorokausiliikenne (KAVL) päivällä klo 07-22

Parvekeilla vallitsevat melutasot: Pieniin ympyröihin on laskettu parvekeilla vallitseva suurin keskiäänitaso päivällä. Ison ympyrän sisään on merkitty suurin koko rakennuksen parvekeilla kohdistuva keskiäänitaso päivällä ja yöllä.

Laatinut: Ville Mäntyniemi, DI
Pvm: 31.5.2019

AKUSTIKOT HELIMAKI
 Vaihde 020 7118 590
 www.helimaki.fi

Olemme osa Sitowisea.
SITOWISE



POHJAVESITASOT / KAAVIO (Helsingin kaupungin karttapalvelu 08.06.2018)

KUNNALLISTEKNIINEN YLEISSUUNNITELMA

5.5 POHJAVESI

Alueen pohjavesitaso on selvitetty kaupungin karttapalvelun tietojen perusteella (08.06.2018). Tarkastellut pohjavesipisteet sijaitsevat pysäköintipihalla (2 kpl) ja Rusthollarintien eteläreunalla (2 kpl)

Orsivesi/pohjavesi on

- alimmillaan tasolla +4,02/+3,43 ja
- ylimmillään tasolla +6,49/+6,49

On nähtävissä, että pohjaveden pinnan taso on keskimäärin niin korkealla suhteessa maanpinnan tasoon, että tontilla (esim. kellarikerroksen) rakentaminen edellyttäisi erityisiä pohjavesien hallintaan liittyviä rakenneratkaisuja.

5.6 HULEVEDEET

Hulvesien viivyttämiseksi ja asunnoista näkyvien tyhjen piha- ja kattopintojen välttämiseksi tulee kansi- ja katosrakennelmien päällä käyttää viherkattorakenteita ja vaihtelevan värisiä pintamateriaaleja.

Hulevesisuunnitelma edellytetään laadittavaksi hankkeen rakennuslupavaiheessa.

5.7 VIHERTEHOKKUUS

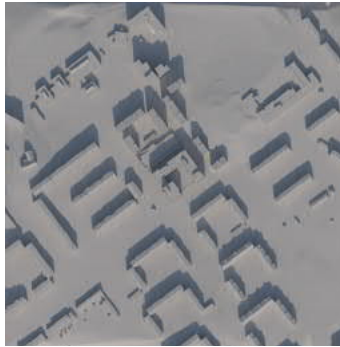
Vihertehokkuuden vaatimukset ja niiden täyttyminen tarkennetaan hankkeen rakennuslupavaiheessa.

5.8 KUNNALLISTEKNIikka

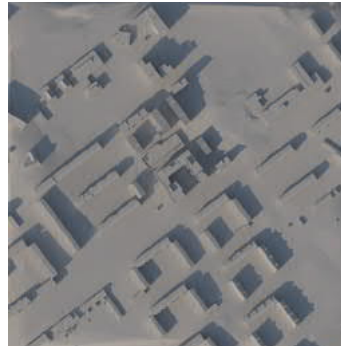
Mahdolliset putkisiirtotarpeet ja kunnallisteknisten järjestelmien tonttiliittymäpaikat täsmennetään tarkemman katusuunnittelun ja rakennuslupavaiheen yhteydessä.



09:00 - 20. maaliskuu



12:00 - 20. maaliskuu



15:00 - 20. maaliskuu



18:00 - 20. maaliskuu



09:00 - 21. kesäkuu



12:00 - 21. kesäkuu



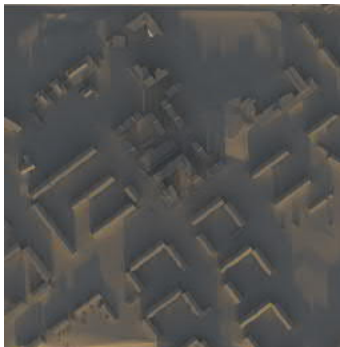
15:00 - 21. kesäkuu



18:00 - 21. kesäkuu



09:00 - 22. joulukuu



12:00 - 22. joulukuu



15:00 - 22. joulukuu



18:00 - 22. joulukuu

VARJOSTUSTUTKIELMA

5.9 VARJOSTUSTUTKIELMA

Hankkeen viitesuunnitelman mukaisesti on laadittu varjostustutkielma.