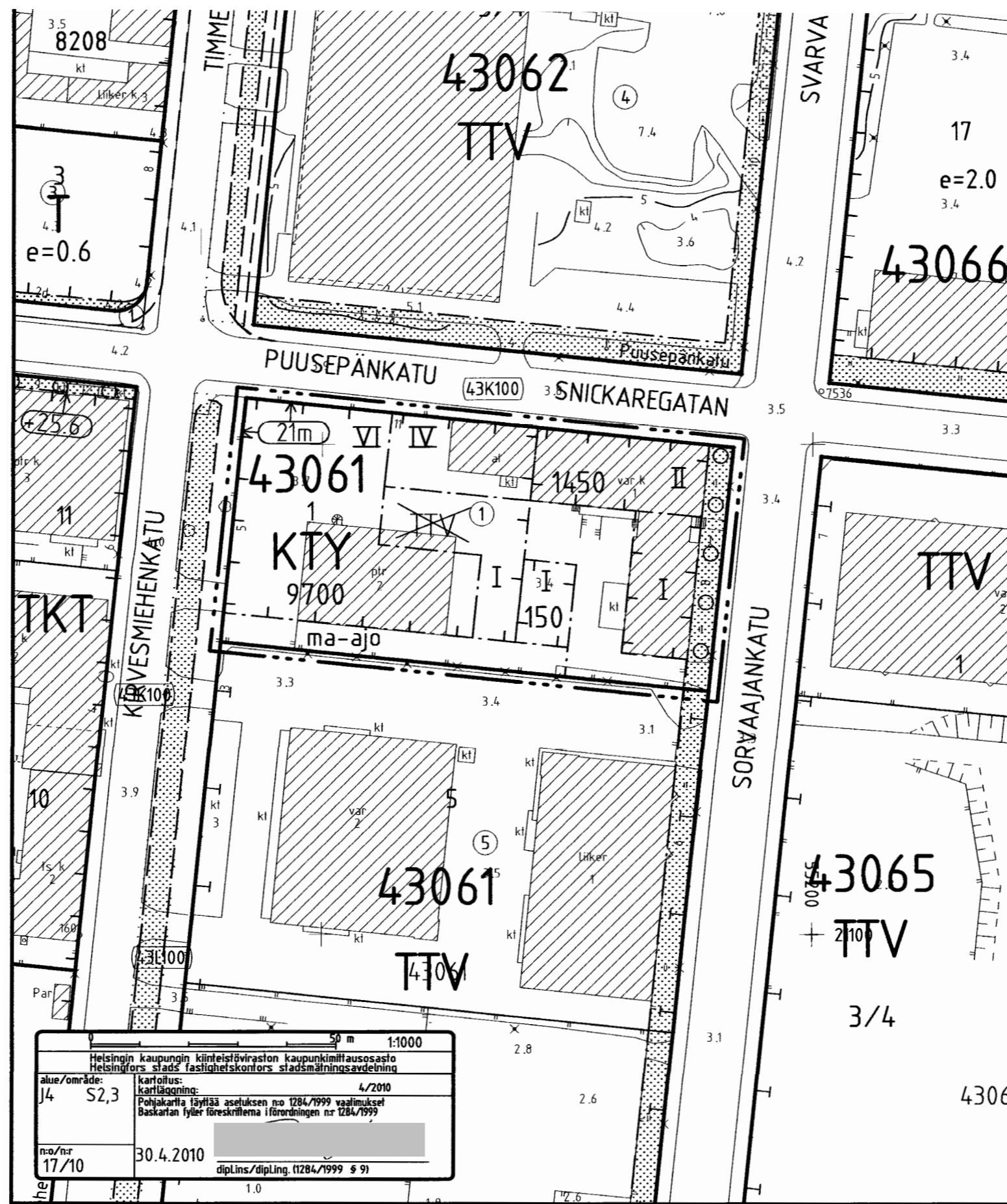


# PUUSEPÄNKATU 11



KTY- korttelialueella :

- saa rakennuksiin sijoittaa toimisto-, tutkimus-, näyttely-, koulutus- ja vastaavia tiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Puusepänkadun ja Sorvaajankadun kulmassa olevan rakennuksen pohjakerrokseen saa sijoittaa liiketiloja. Tämän lisäksi tontilla saa sijoittaa liiketiloja korkeintaan 500 k-m<sup>2</sup> rakennusten pohjakerrokseen.

- saa tontille sijoittaa asuinhuoneita vain sitä henkilökuntaa varten, jonka läsnäolo kiinteistön hoidon kannalta on välttämätöntä. Kutakin asuntoa kohti on rakennettava 30 m<sup>2</sup> suojattua ulko-oleskelutilaa.

- saa autojen pysäköintitiloja sijoittaa maanpäälliseen kerrokseen kerrosalan estämättä, kuitenkin enintään 1 900 k-m<sup>2</sup>.

## SELOSTUS

### Lähtökohtia suunnittelulle

Puusepänkatu 11 tontti kuuluu Kaavarungossa toimitilan, kaupan ja palvelujen alueeseen ja se on kaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Voimassa olevassa kaavassa tontille on sallittu uutta rakentamista 9700 k-m<sup>2</sup> ja säilytettävää 1450 k-m<sup>2</sup>. Kaava ohjaa kaupunkikuvaa siten, että tontin länsi reunalla on sallittu 6-kerroksinen rakentaminen, mikä madaltuu asteittain itään mentäessä aina 1-kerroksiksi rakentamiseksi.

Kaavassa on esitetty, että tontin pohjoisreunassa sijaitseva 2-kerroksinen 50-luvulta peräisin oleva pienteollisuusrakennus säilytetään. Kaavan laatimisen yhteydessä tehdyn rakennusinventoinnin mukaan rakennus ei ole suojelukohde, mutta pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan.

### Suunnitelma

Tontille esitetään kaavarungon tavoitteiden ja kaavan mukaista toimintaa. Hankkeen taustaselvityksissä on tullut esille, että tontti ei ole houkutteleva sijaintinsa suhteen pelkästään toimistotyölle, vaan alueella on enemmän kysyntää monipuoliselle toimitilalle ja kaupalle. Hanke esittääkin, että rakennus tarjoaisi joustavaa toimitilaa yhdelle tai usealle pienteollisuuden/ logistiikan/ kaupan toimijalle. Tavoitteena olisi suunnitella muuntojoustava modulaarinen rakennus, joka on yksinkertaista jakaa erilaisiin tilakokonaisuuksiin ja useille käyttäjille. Myös autoiluun liittyvää liike- ja palvelutoimintaa on tutkittu vaihtoehtona.

Suunnitelmassa tontille esitetään 2-kerroksista uudisrakennusta Puusepänkadun varteen. Rakennuksen kerroskorkeudet ovat reiluja n. 4,5 - 5 m, mikä tekee rakennuksesta ympäristön mittakaavaa tukevan ja Puusepänkadun katutilaa eheyttävän. Tontilla sijaitseva vanha varastorakennus esitetään purettavaksi, mikä mahdollistaisi tontin luontevan käytön esitetylle toiminnalle. Tontin sisäinen liikenne on sijoitettu läpiajettavaksi tontin eteläreunalle ja tontin liikennealueet on mitoitettu sekä pysäköinnille että jakeluauto liikenteelle. Tontille esitetään kestävästä rakentamistapaa; joustavaa ja sitä kautta pitkäikäistä rakennusrunkoa, puuverhottuja julkisivuja sekä energiaratkaisua, jossa rakennus tuottaa osan tarvitsemastaan energiastaan itse.

### Kulmarakennuksen purkaminen

Suunnitelma perustuu ajatukselle, että tontin koilliskulman vanhat rakennukset voitaisiin purkaa. Kiinteistön omistaja on kartoittanut rakennusten kunnan sekä kelpoisuuden kaavan esittämille toiminnoille ja esiin on noussut seuraavia näkökulmia:

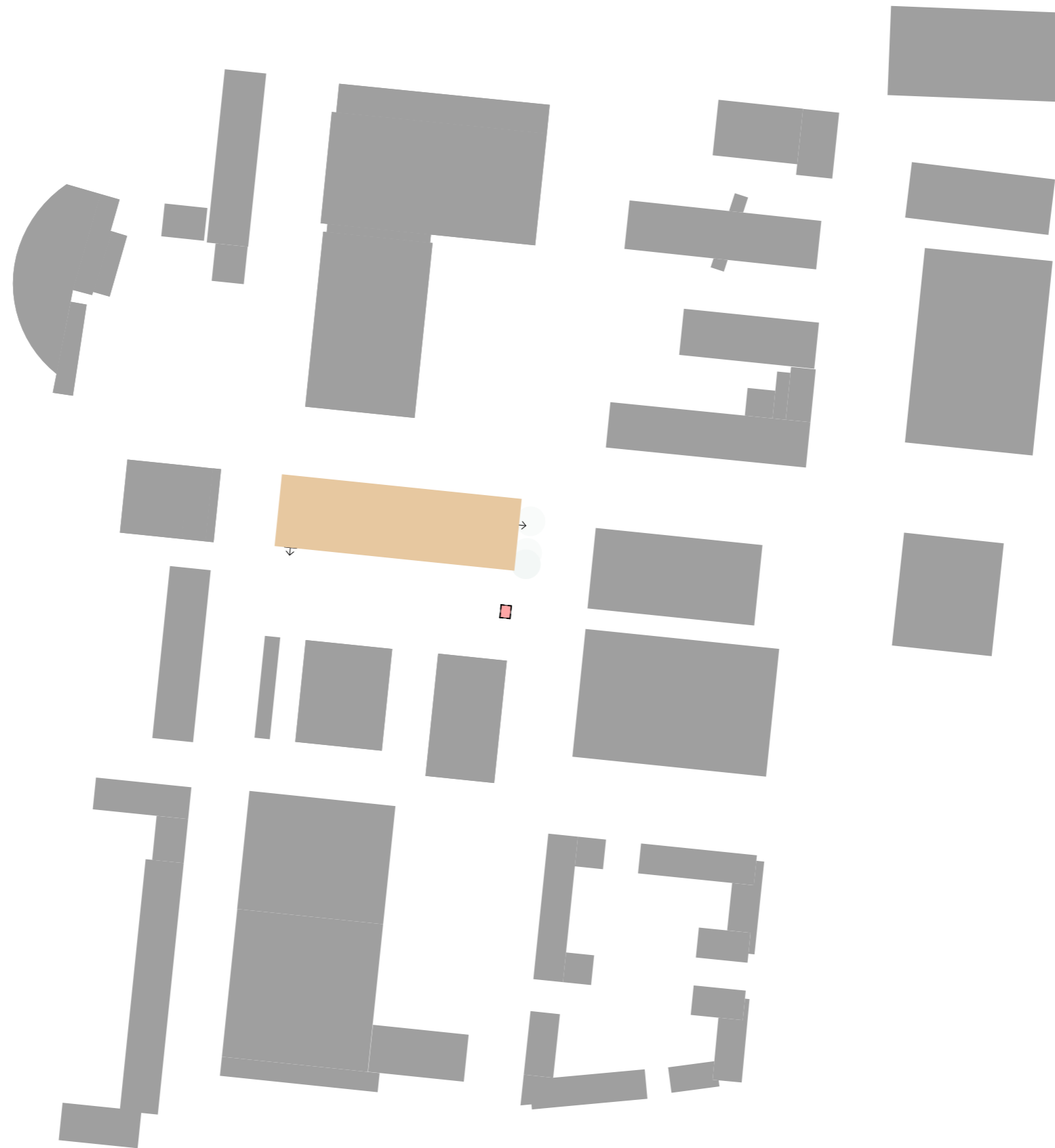
- rakennukset ovat huonossa kunnossa ja koko kiinteistön saneeraus nykyvaatimukset täyttäväksi on vaikeaa ja erittäin kallista sekä vastaa suurelta osin uuden rakentamista.
- Kulmarakennus koostuu kolmesta tasosta; kellarista, katutasosta ja ullakosta. Kellari ja ullakko ovat vaikeasti käytettäviä, joten vain katutasoon voidaan olettaa kohdistuvan vuokrauskysyntää. Koko rakennuksen saneeraus ei ole suhteessa katutason tiloista saataviin vuokratuottoihin.
- kiinteistö ei ole, eikä siitä saada nykyvaatimuksille soveltuvaa tilaa. Sisätilat ovat mitoitukseltaan hankalasti hyödynnettäviä ja luonnonvalo-olosuhteet ovat heikot.
- Rakennuksen sisä- tai ulkopuolella ei ole myöskään rakennuksen ominaisuuksien, arkkitehtuurin tai muunkaan syyn vuoksi suojeluarvoja.

### Rakennusoikeuden käyttö

Hankesuunnittelun yhteydessä on kartoitettu alueen potentiaaleja ja todettu, että kaksikerroksinen toimitilarakennus olisi alueen kysyntää vastaava rakennustyyppi. Korkeampi toimistorakennus ei ole tällä sijainnilla houkutteleva, sillä alueella on vähän muuta toimistorakentamista ja alueen palvelurakenne ei suoraan tue toimitilaympäristön odotuksia. Tämän vuoksi hanke esittää, että kaavan sallimasta kerrosalasta käytettäisiin noin puolet ts. 5000 - 5500 k-m<sup>2</sup>.

Luonnossuunnittelun yhteydessä on lisäksi huomattu, että edellä esitettyyn tonttitehokkuuteen on vaikea päästä, mikäli vanha rakennus tulisi säilyttää. Kokonaisuuden kannalta hanketta haluttaisiin edistää tyhjältä tontilta.





- Autoliikkeet
- Vaateliikkeet
- Elektroniikkaliikkeet



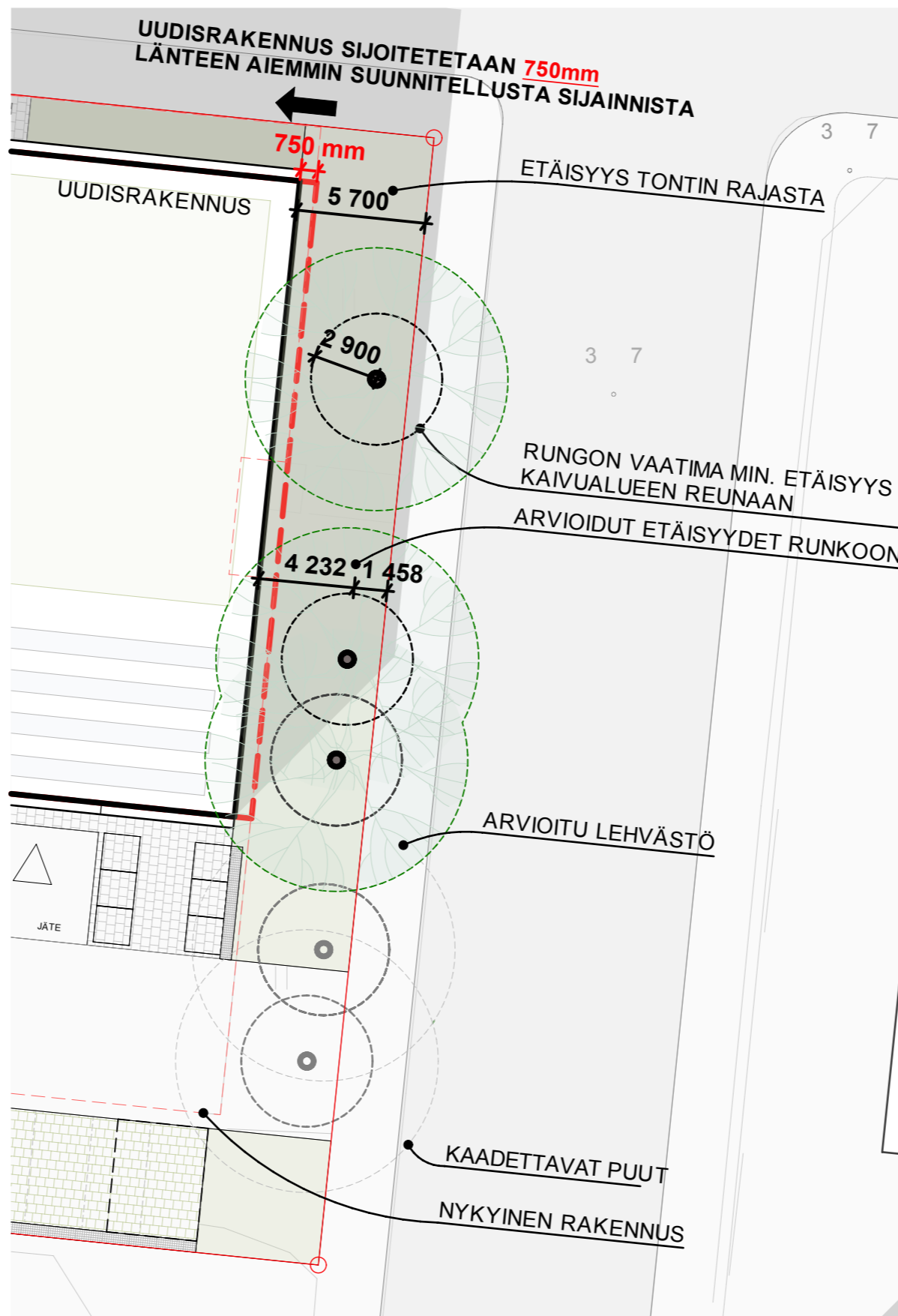
**PUIDEN SJOITTUMINEN TONTILLE:**



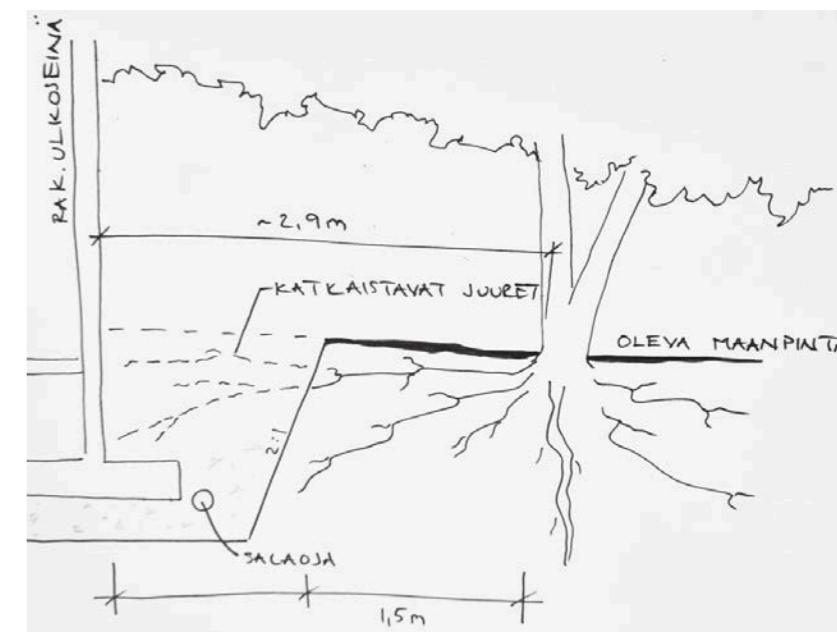
PUIDEN SJOITTUMINEN NYKYTILANTEESSA:



PUIDEN ARVIOITU SJOITTUMINEN UUDISRAKENTAMISESSA:



PUUN RUNGON ETÄISYYS ULKOSEINÄÄN:



# PUUSEPÄNKATU 11







## LASKELMAT

### VE1: LIIKE- /TUOTANTO- /TOIMITALO

Bruttoala	5750 br-m <sup>2</sup>	
Kerrosala	5100 k-m <sup>2</sup>	
Pysäköintitarve:	1 ap/100 k-m <sup>2</sup>	-> 51ap

Suunnitelmassa 54 autopaikkaa

Suunnitelmassa 51 pyöräpaikkaa (1/100 -> 51pp)



## HULEVESIEN HALLINNAN PERIAATTEET

- Lämpisemättömien pintojen hulevedet johdetaan istutusalueille
- Länsireunaan on mahdollista toteuttaa pienimuotoisia viivytyspainanteita
- Ketokattopinta-ala 950 m<sup>2</sup>, kasvualustapaksuus 15...30 cm
- P-alueen eteläkampa nurmisaumattu kiveys, pinta-ala 495 m<sup>2</sup>
- Maanalaista hulevesien viivytystilavuutta tarvitaan **n. 38 m<sup>3</sup>**

## VIHERKERROINLASKELMA\*

### Tuloskortti

Versio 5/2022

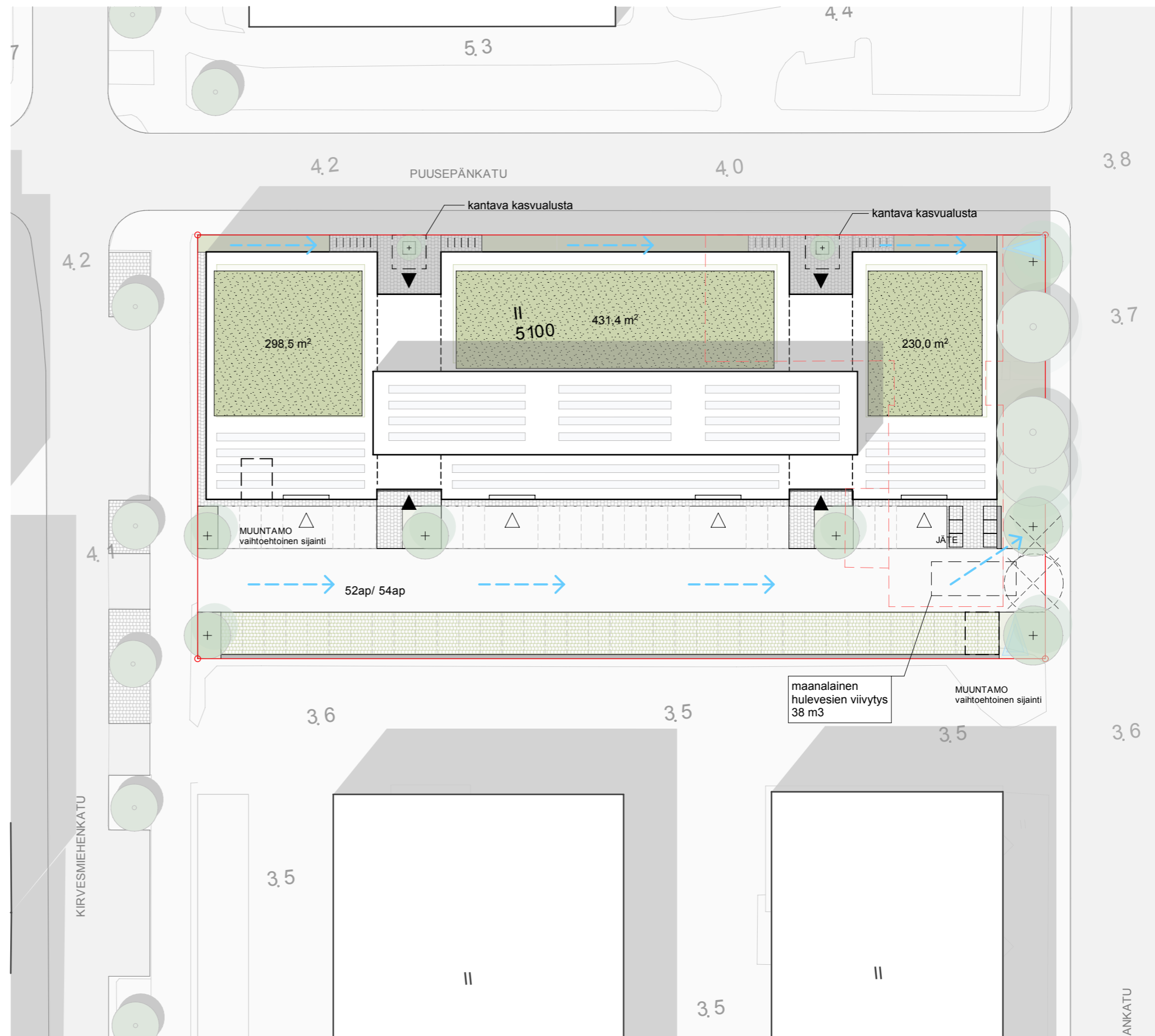
Päivämäärä

9.1.2024

#### Viherkertoimen laskelma

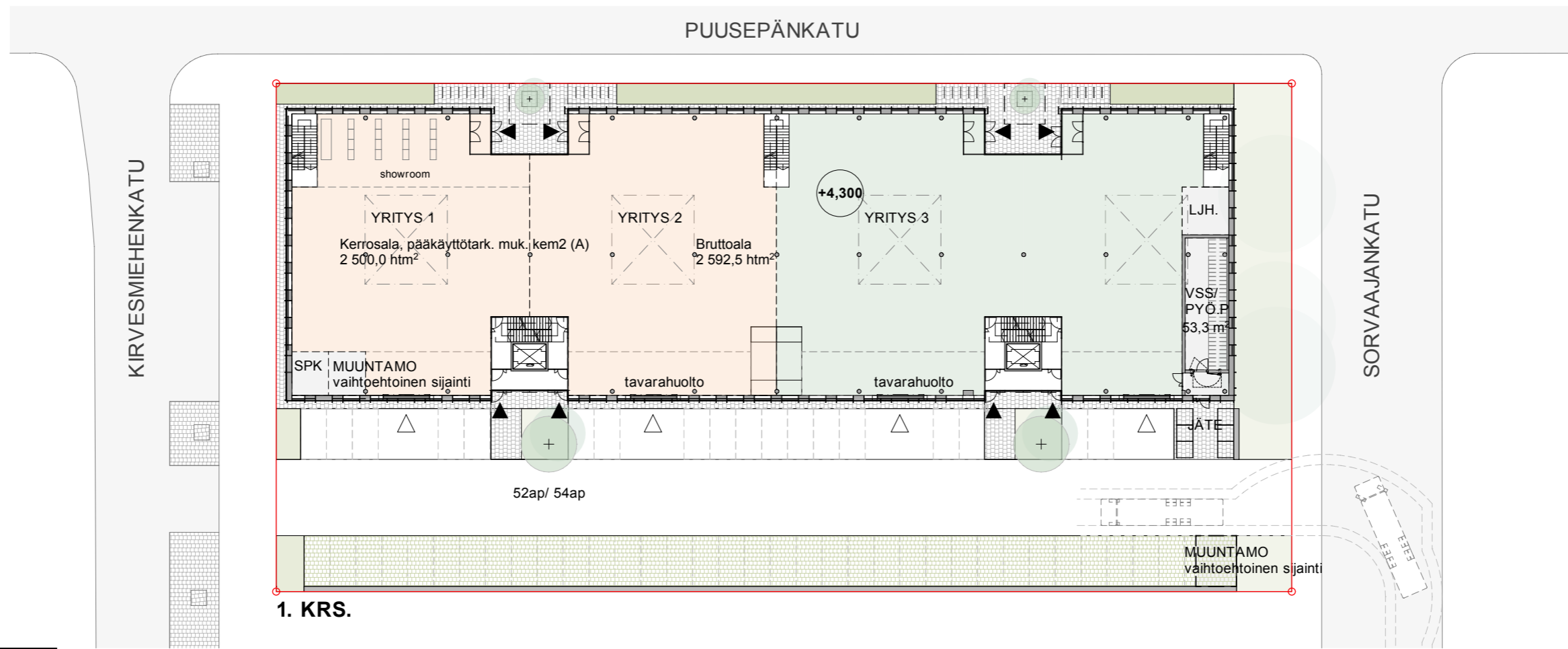
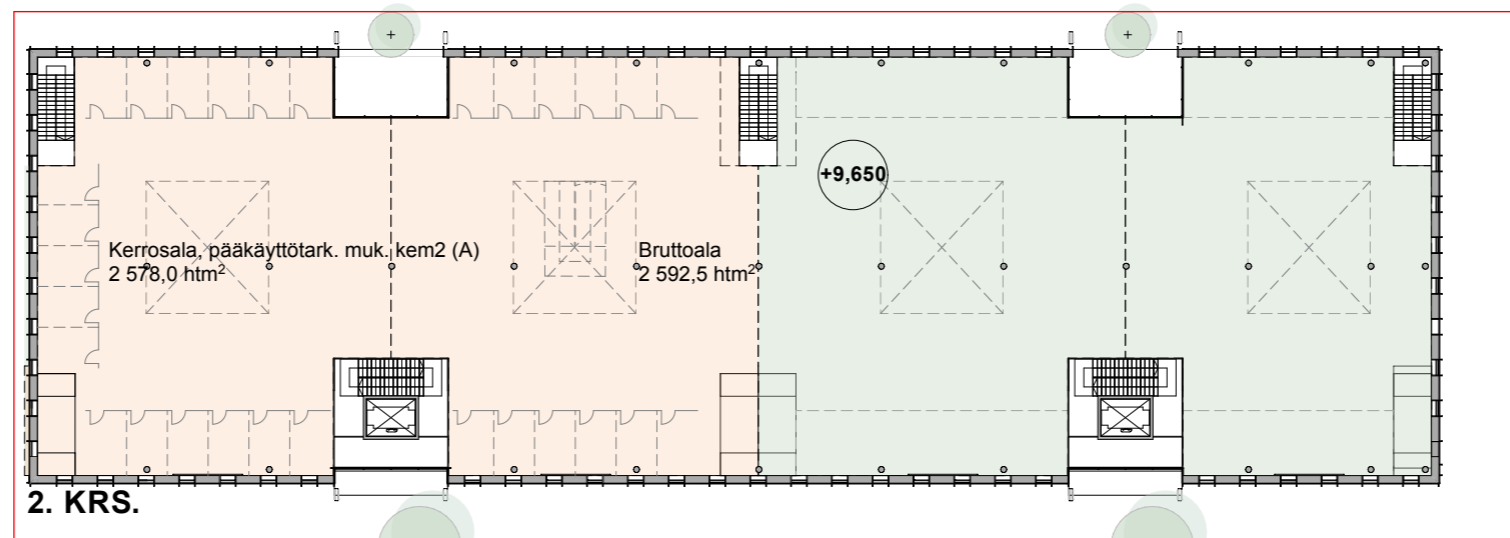
<b>Viherkerroin</b>	<b>0,70</b>
< tavoitetaso!	
<b>Tavoitetaso</b>	<b>0,7</b>

<b>Hulevesimäärä m<sup>3</sup></b>	
<b>37,5</b>	
<b>Valumakerroin C</b>	<b>Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella</b>
<b>0,8</b>	<b>Ei</b>
<b>Viivytystilavuustarve tontilla m<sup>3</sup></b>	
<b>37,5</b>	
<b>Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m<sup>3</sup></b>	<b>Jää viivyttämättä m<sup>3</sup></b>
<b>44,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Lämpisemättömän pinnan osuus</b>	
<b>64 %</b>	

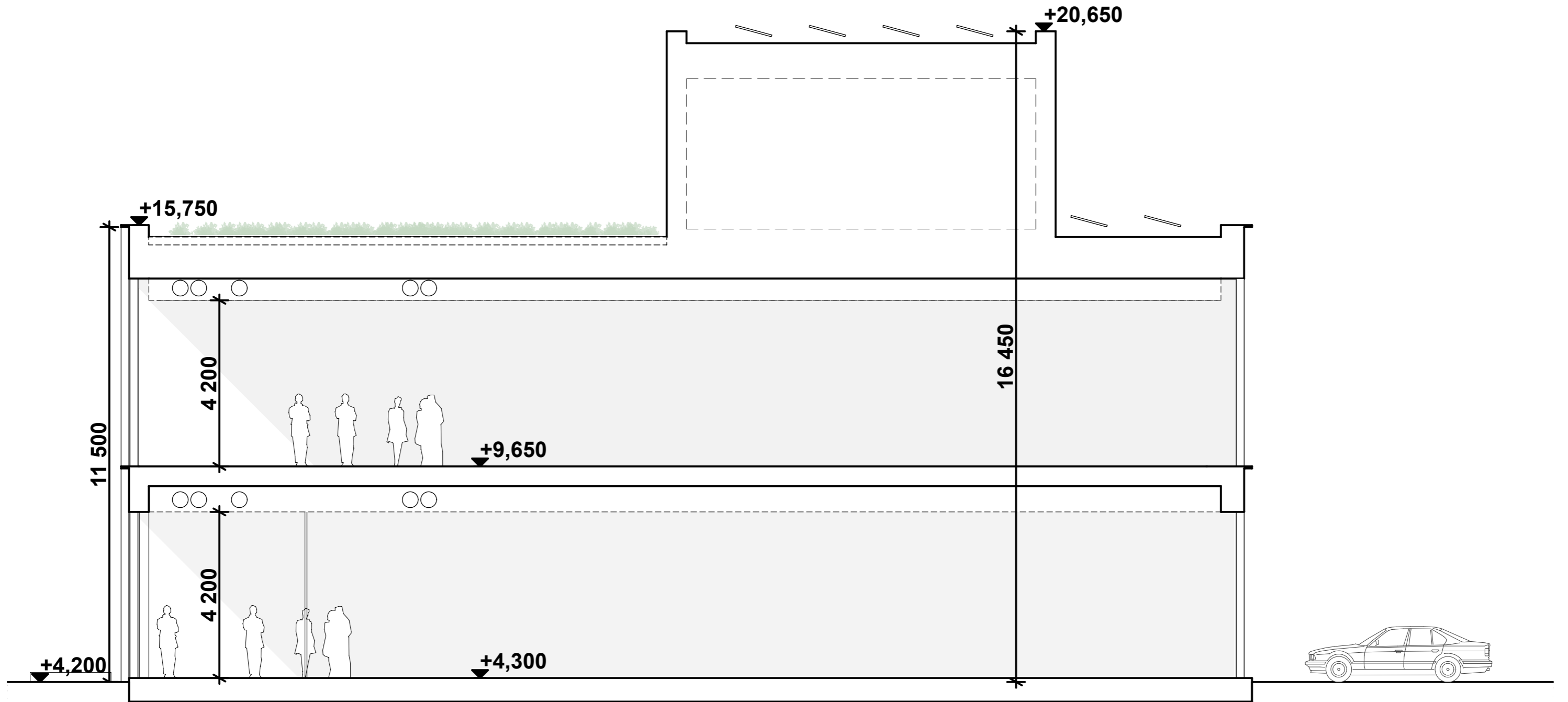


0 5 10 20 30 40 50

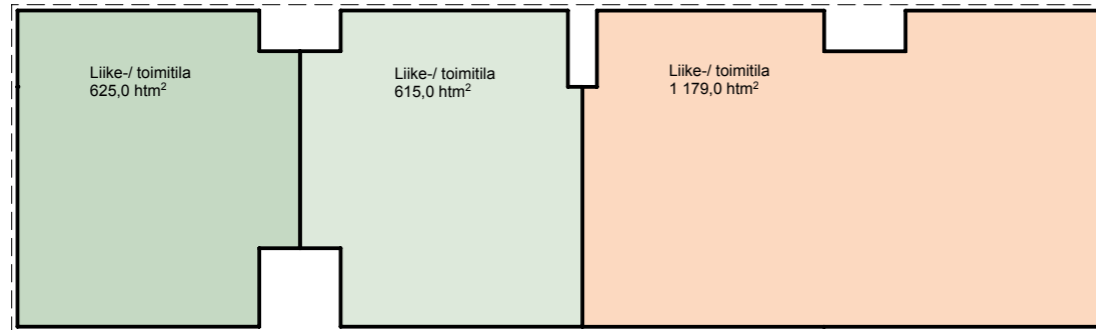
# VE1: LIIKE-/ TUOTANTO-/ TOIMITALO



# VE1: LIIKE-/ TUOTANTO-/ TOIMITALO



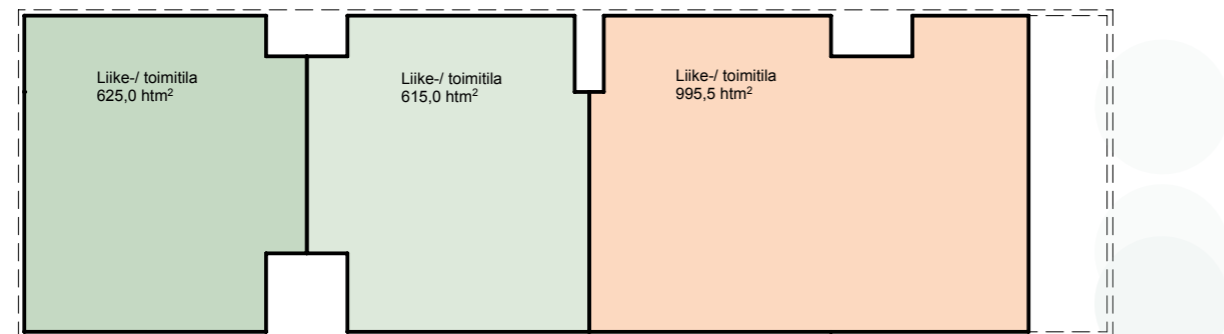
# VE1: LIIKE-/ TUOTANTO-/ TOIMITALO



2. KRS. USEITA KÄYTTÄJIÄ



2. KRS. YKSI KÄYTTÄJÄ



1. KRS. USEITA KÄYTTÄJIÄ



1. KRS. YKSI KÄYTTÄJÄ



VE1: JULKISIVU POHJOISEEN 1:500



VE1: JULKISIVU LÄNTEEN 1:500



# VE1: LIIKE-/ TUOTANTO-/ TOIMITALO





# VE1: LIIKE-/ TUOTANTO-/ TOIMITALO



# PUUSEPÄNKATU 11

## VE2: AUTOTALO





## LASKELMAT

### VE2: AUTOTALO

Bruttoala 5850 br-m<sup>2</sup>  
 Kerrosala 4220 k-m<sup>2</sup>

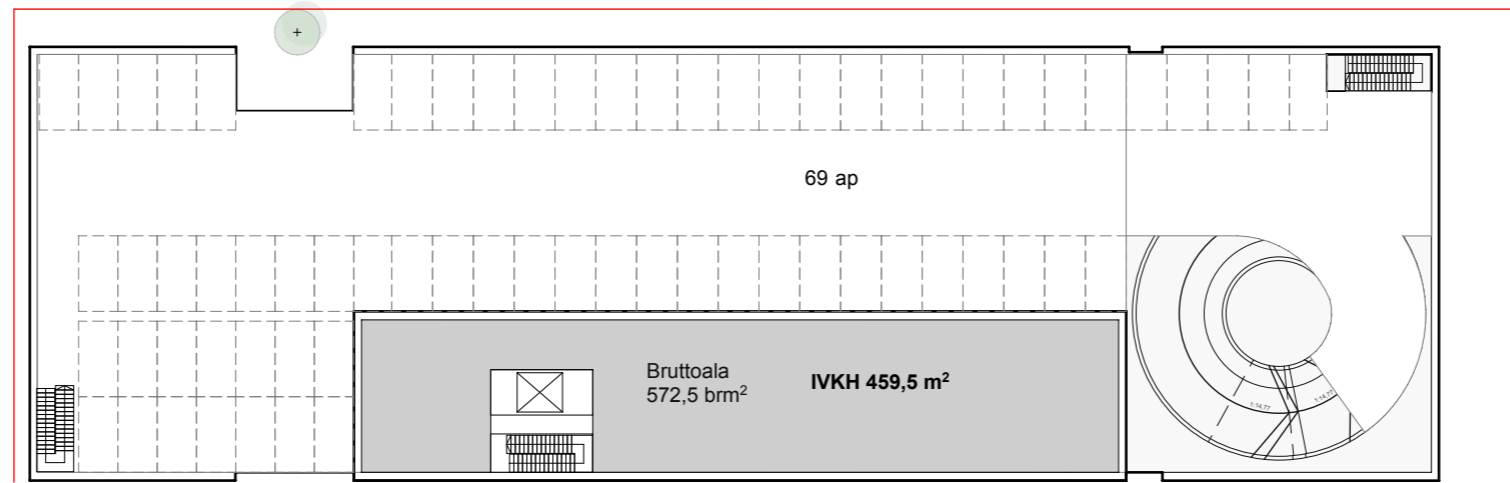
Pysäköintitarve: 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> -> 41 ap

Suunnitelmassa 54 autopaikkaa

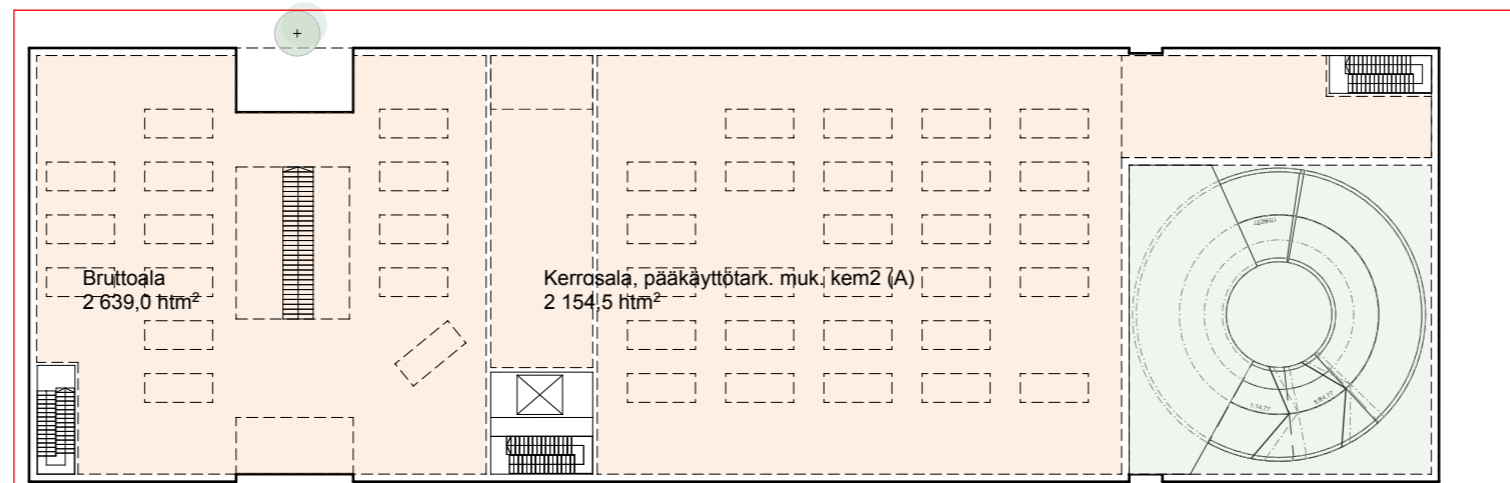
Suunnitelmassa 50 pyöräpaikkaa (1/100 -> 50pp)



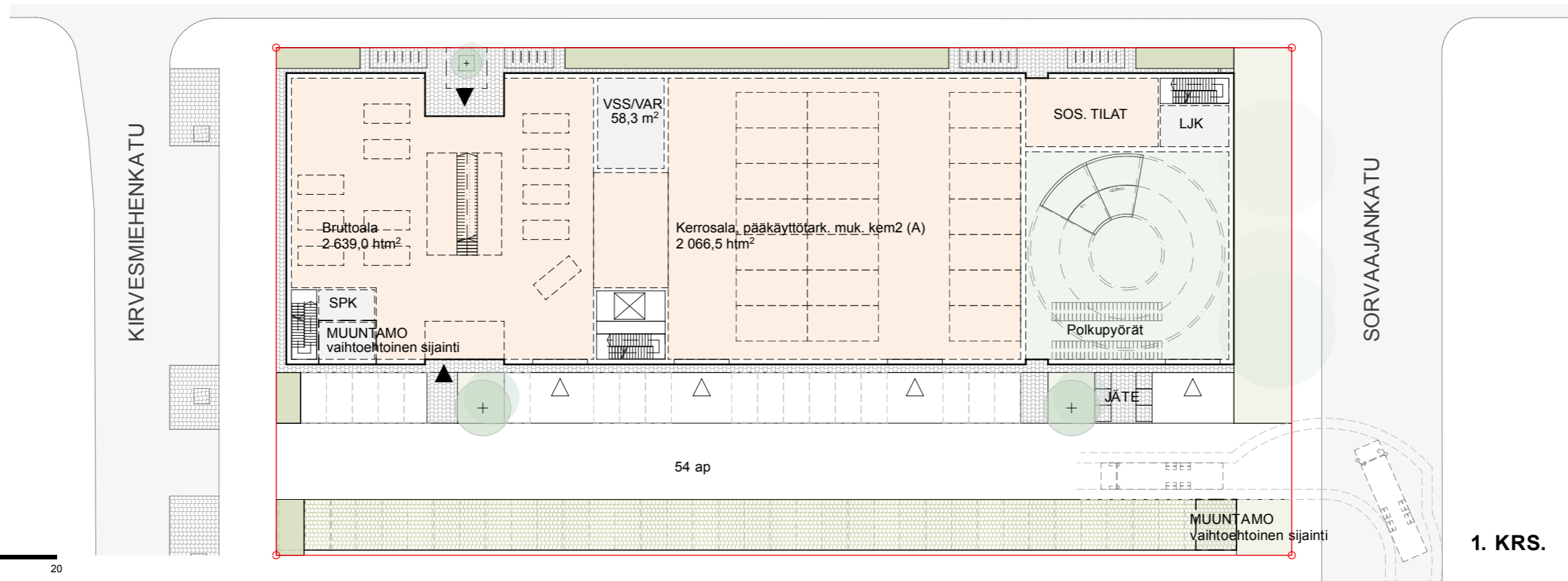
# VE2: AUTOTALO



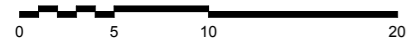
3. KRS. (KATTO)



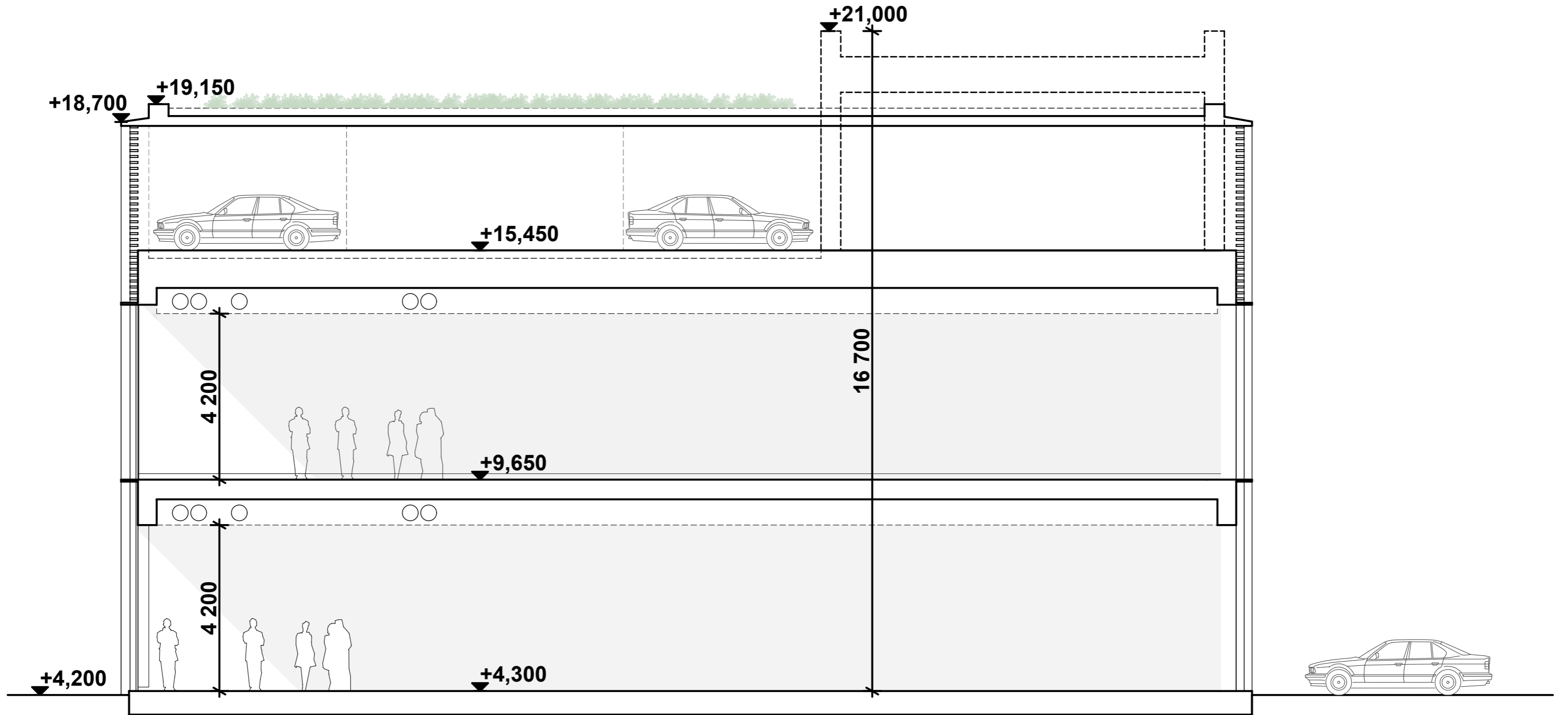
2. KRS.



1. KRS.



# VE2: AUTOTALO



VE2: JULKISIVU POHJOISEEN 1:500



VE2: JULKISIVU LÄNTEEN 1:500



# PUUSEPÄNKATU 11



**UUSI LIIKE- /TUOTANTO- /TOIMITALO**

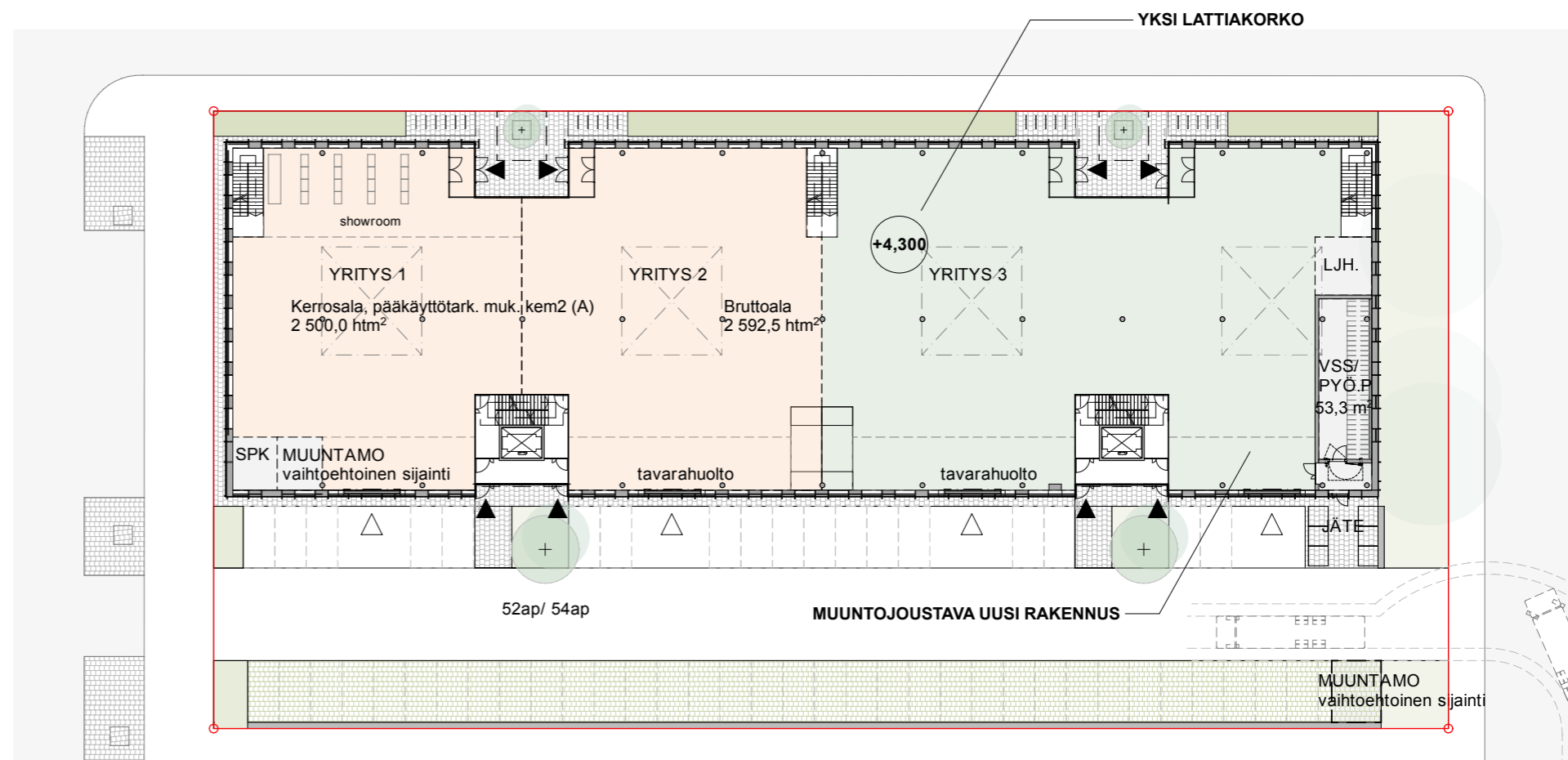
Bruttoala 5720 br-m2  
Kerrosala 5100 k-m2

## Pysäköintitarve:

- toimisto- ja liiketilat 1ap/60 k-m2 -> 85 ap  
- teollisuustilat 1 ap/100 k-m2 -> 51 ap  
- varastotilat 1 ap/250 k-m2 -> 21 ap

Suunnitelmassa 54 autopaikkaa

Suunnitelmassa 51 pyöräpaikkaa (1/100 -> 50pp)

**UUSI LIIKE- /TUOTANTO- /TOIMITALO + VANHA OSA**

Kerrosala uusi 3234 k-m2  
Kerrosala vanha rak. 1332 k-m2  
(ei sovellu ajateltuun käyttöön)

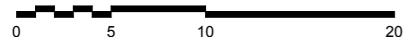
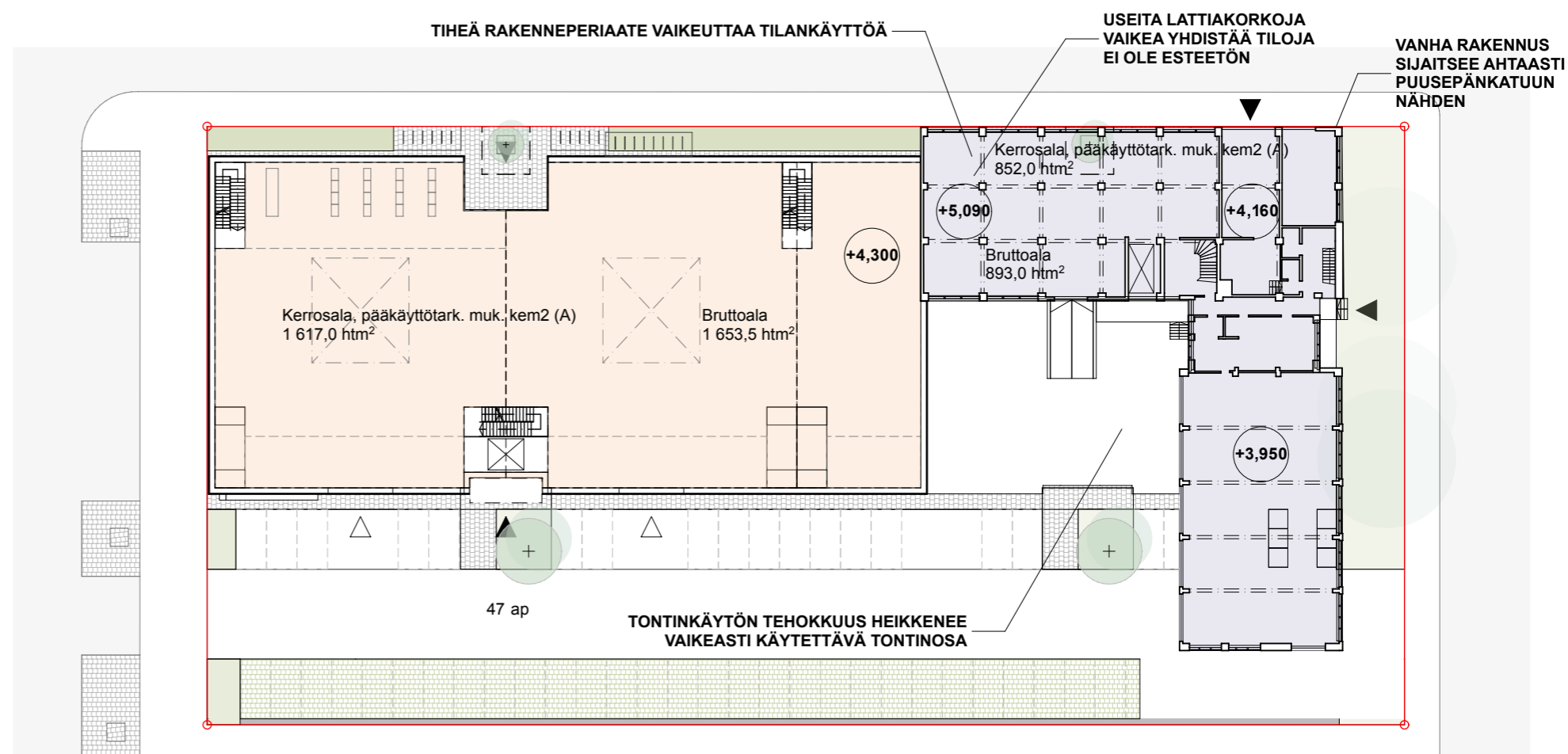
Bruttoala uusi 3306 br-m2  
Bruttoala vanha rak. 1402 br-m2

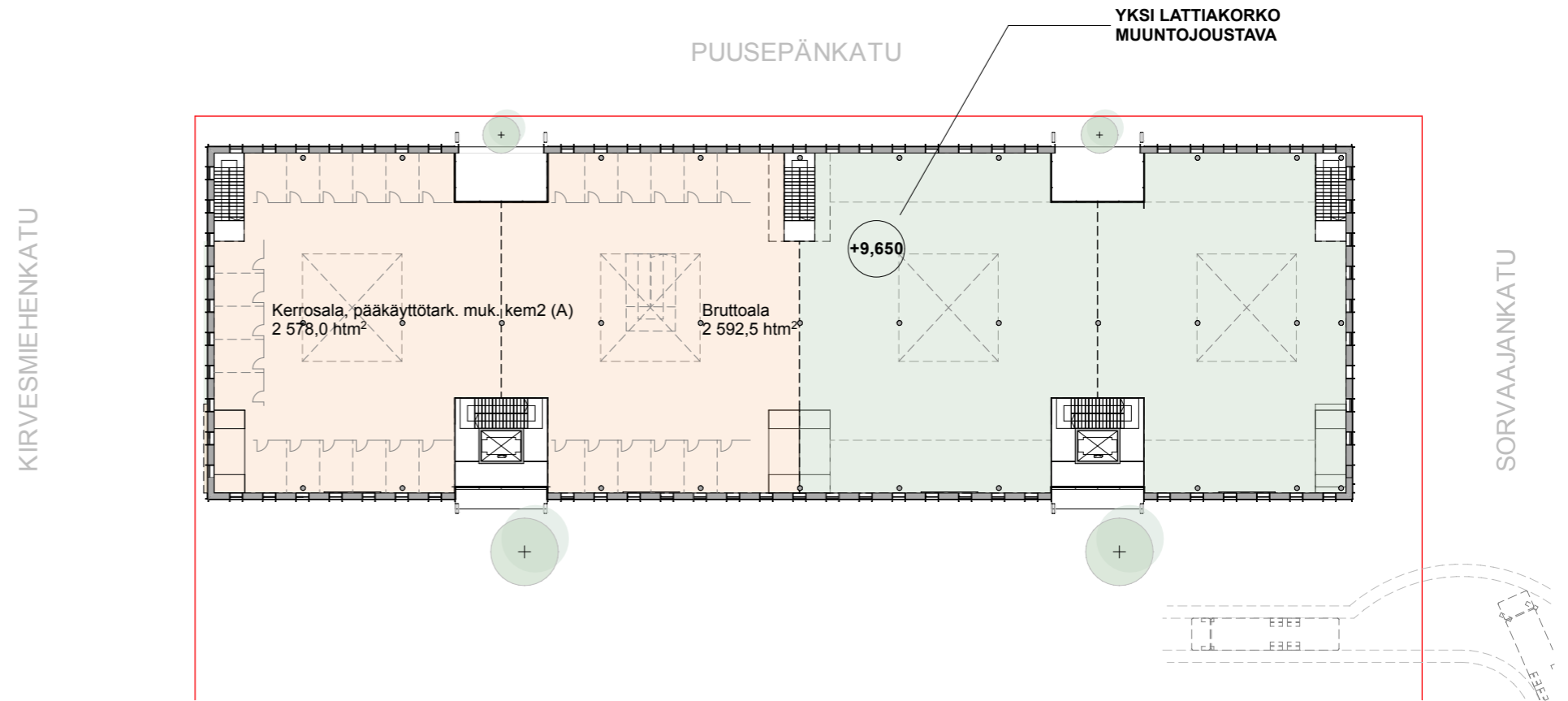
## Pysäköintitarve:

- toimisto- ja liiketilat 1ap/60 k-m2 -> 76 ap  
- teollisuustilat 1 ap/100 k-m2 -> 46 ap  
- varastotilat 1 ap/250 k-m2 -> 19 ap

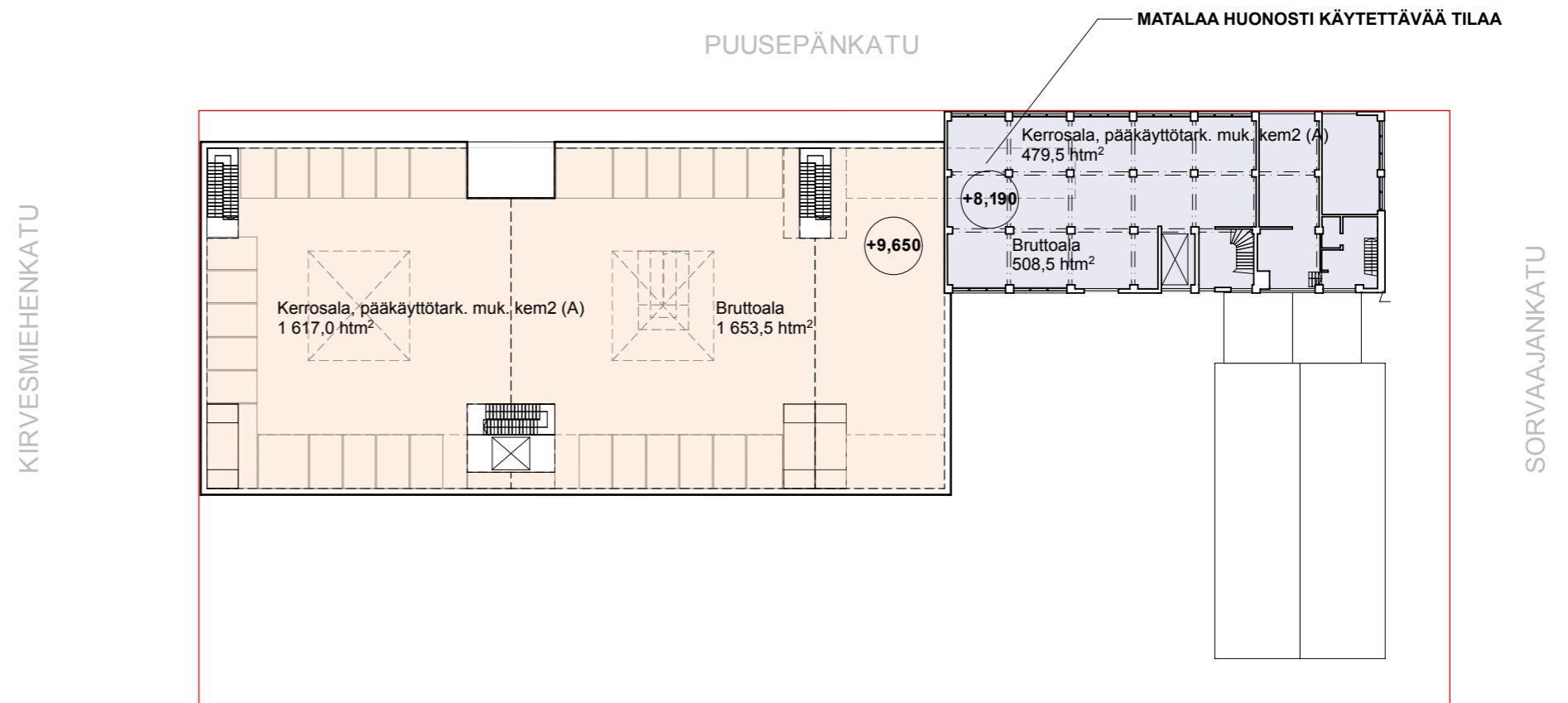
Suunnitelmassa 47 autopaikkaa

Suunnitelmassa 46 pyöräpaikkaa (1/100 -> 46pp)

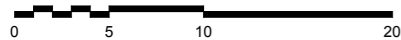




2. KRS.

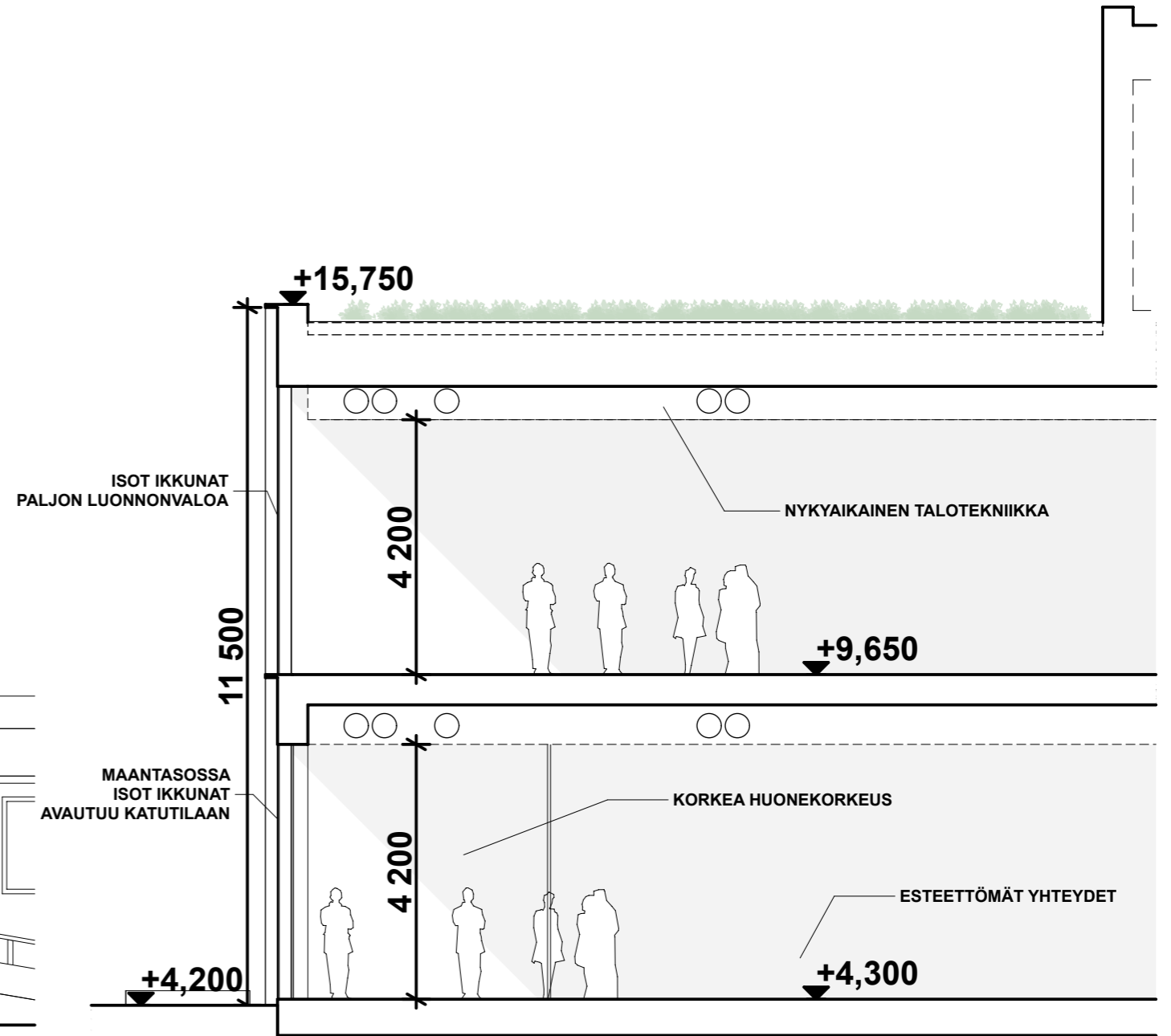
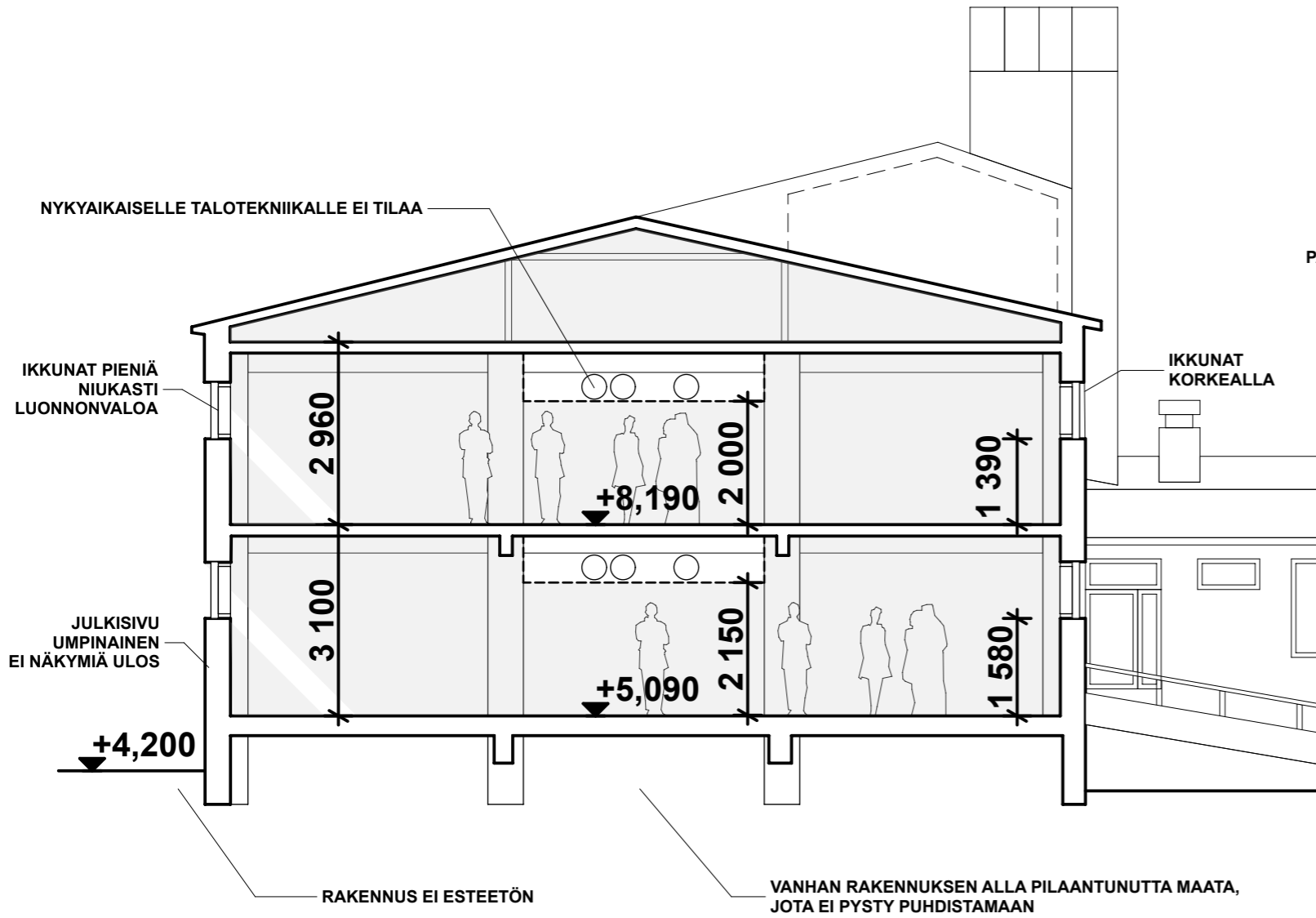


2. KRS.



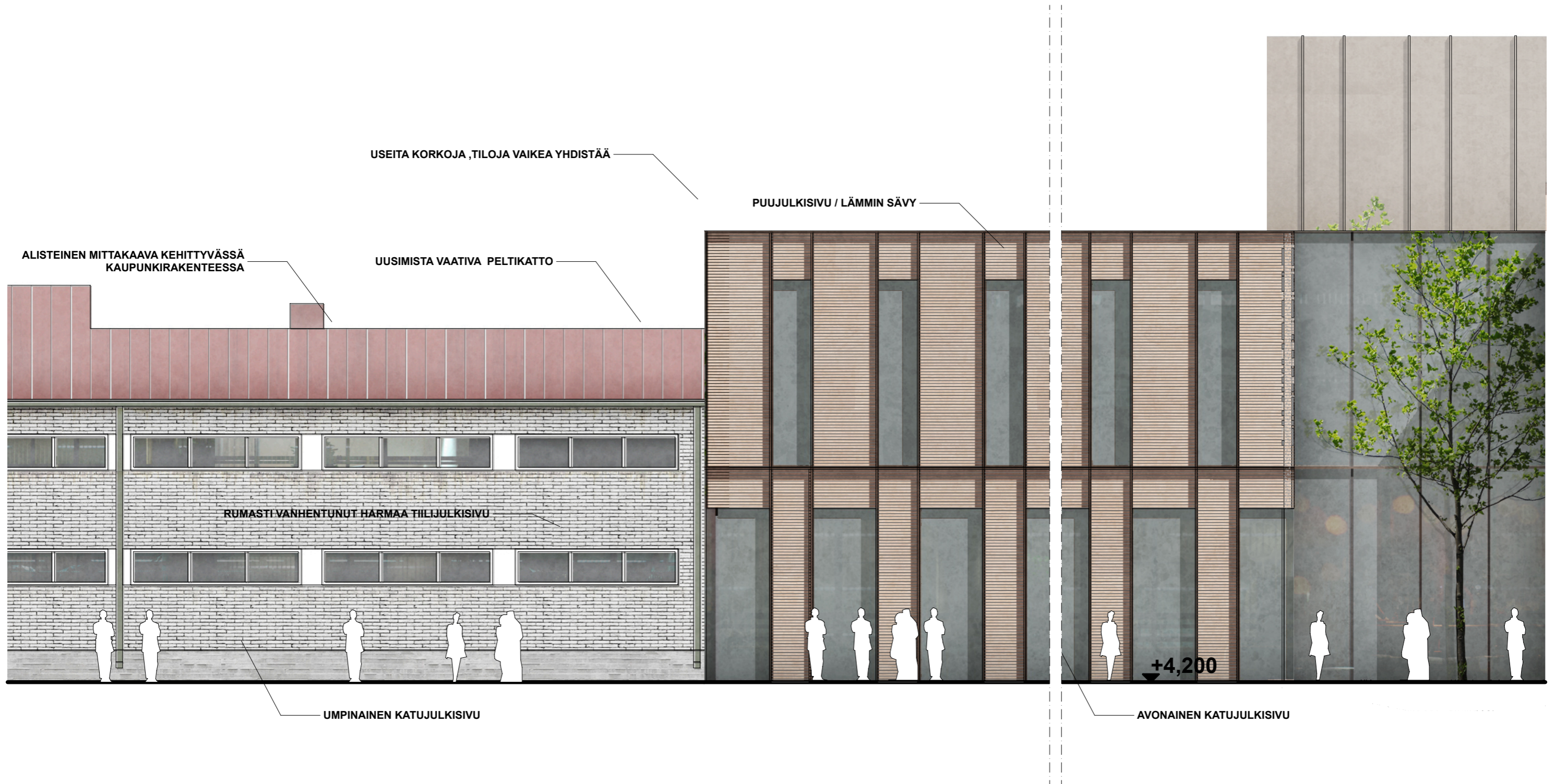
### OLEMASSAOLEVA RAKENNUS

### SUUNNITELTU RAKENNUS



OLEMASSAOLEVA RAKENNUS

SUUNNITeltu RAKENNUS



# ARCO

ARCO Architecture Company Oy  
arco.fi

Salomonkatu 17 A  
FI-00100 Helsinki