

886 PUOTILAN OSTARI

MAANKÄYTTÖLUONNOS / 25.01.2019



NYKYTILANNE

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 kiinteistökehitysselvityksen yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Puotilan Ostoskeskus Oy ja Kojamo ovat keskenään sopineet, että Kojamo laatii kiinteistökehitysselvityksen 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.



Kohteen nykytila

Suunnittelukohde sijaitsee KL- korttelissa 45205/5, jonka rakennusoikeus on tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan 2 000 kem2.

Tontilla sijaitsee 1961 rakennettu , arkkitehti Erkki Karvisen suunnittelema Puotilan ostoskeskus. Se noudattaa ajan tapaan arkkitehtuuriltaan samaa tyyliä sitä ympäröivien rakennusten kanssa. Rakennus on viimeistelty, selkeälinjainen ja tasakattoinen.¹

Liiketilat laajan katon alla rajaavat keskelleen sisäpihaa. Myöhemmät muutokset ovat vähentäneet alkuperäisen suunnitelman ilmavuutta, mutta julkisivut ovat säilyneet lähes ennallaan.²

Kohde rajautuu etelässä Rusthollarintiehen, pohjoisessa Rättärinpolkuun ja lännessä Klaavuntiehen. Sitä ympäröivät rakennukset länsi- ja eteläpuolella on rakennettu vuosina 1959-65 ja rakennukset pohjois- ja itäpuolella on rakennettu vuonna 2000.

Ympäröivät asuinrakennukset ovat II - VI-kerroksisia, lähimmät naapurit ovat pääosin III - V -kerroksisia.

Kohteen pohjoispuolella samassa korttelissa sijaitsevat AK- tontti (tontti 7), jonka rakennusoikeus asemakaavan mukaisesti on 5100 kem2 sekä LPA- tontti (tontti 6), jossa sijaitsee II-kerroksisen pysäköintitalo, jossa on 61 AP.

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, jonka 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.

¹⁻² Helsingin Rakennuskulttuuri, Puotilan rakennusinventointi, Helsingin kaupungin museo, Kulttuuriympäristöyksikkö / Malla Meriniemi; s. 22-24







Perusratkaisusta

Uudisrakentamisalueena ovat sekä Ostarin että pysäköintitalon tonttialueet.

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

Asuinrakennukset ovat VI- ja VIII kerroksisia keskikäytävataloja. Niissä maantasossa sijaitsevat liiketilat avautuvat Klaavuntien, Rushollarintien ja Rättärinpolun suuntiin.

Etelänurkan ja Rushollarintielle avautuvat VIII-kerroksiset rakennukset toimivat kaupunkikuvallisena maamerkinä. Rushollarintien rakennusten alimmat kerrokset ovat katutasossa sisäänvedettyjä mahdollistaen näin katusivulle muodostettavan kaupunkimaisen aukion.

Pysäköintialue on sijoitettu uudisrakennusalueen ja olemassa olevan pysäköintitalon väliin. Vanhaa pysäköintitaloa on jatkettu samankorkuisella uudisosalla ja tonttien 45205/7 ja 45245/1 käytössä olevat pysäköintipaikat säilyvät.

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

Liikenteellinen ratkaisu ja pysäköinti kadulla

Pysäköintipaikat Klaavuntien varrella osoitetaan uudisrakennushankkeen käyttöön, Rushollarintien varrella olevat paikat osoitetaan yleiseen asiointikäyttöön.

Huoltoajoyhteys tontille 45245/1 rakennetaan Rättärinpolun kautta.



KOKONAISUUNNITELMA / 1/1000

LAAJUUS	
Kerrosluku	IV - VIII KRS
Bruttoala	11 055 brm2
Säilyvä pysäköintitalo / II KRS	1 270 brm
Pysäköintitalon laajennus / II KRS	624 brm2
Kerrosala	Asunnot / 8 297 as-kem2 Liiketilat / 1 350 kem2
	Yhteensä (RO-kem2) 9 646 kem2
Huoneistoala	Asunnot / 5 455 as-hum2 Aputilat / 1 394 apu-hum2 Liikketilat / 1 350 Lt-hum2
Asunnot	141 kpl 39,0 m2 keskipintala 182 asukasta
Autopaikkatarve	asunnot / 59 AP Liiketilat / 13 AP Yleiset / 8 AP
	Yhteensä 81 AP
Autopaikkoja suunnitelmassa	tontilla pihalla / 22 AP tontilla pysäköintitalon laajennuksessa / 28 AP LPA-alueella Klaavuntie / 18 AP LPA ALueella Rusthollarintie / 12 AP
	YHTEENSÄ 80 AP



NÄKYMÄ Rusthollarintieltä pohjoiseen



NÄKYMÄ Rusthollarintien puolelle avutuvalta kaupunkiaukiolta



ILMAKUVA / Rusthollarintie ja Rättärinpolun kulmaus etualalla



ILMAKUVA / Näkymä luoteeseen - Rättärinpolun puolelta



Näkymä kansipihalta

NÄKYMÄ



1. kerros / Katutaso

POHJAKAAVIOT 1/1000

14.01.2019



2. kerros / Välikerros

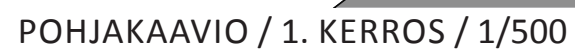
ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY



3. - 6. kerros / Sisäpihan kansikerros



7.-8. kerros



2

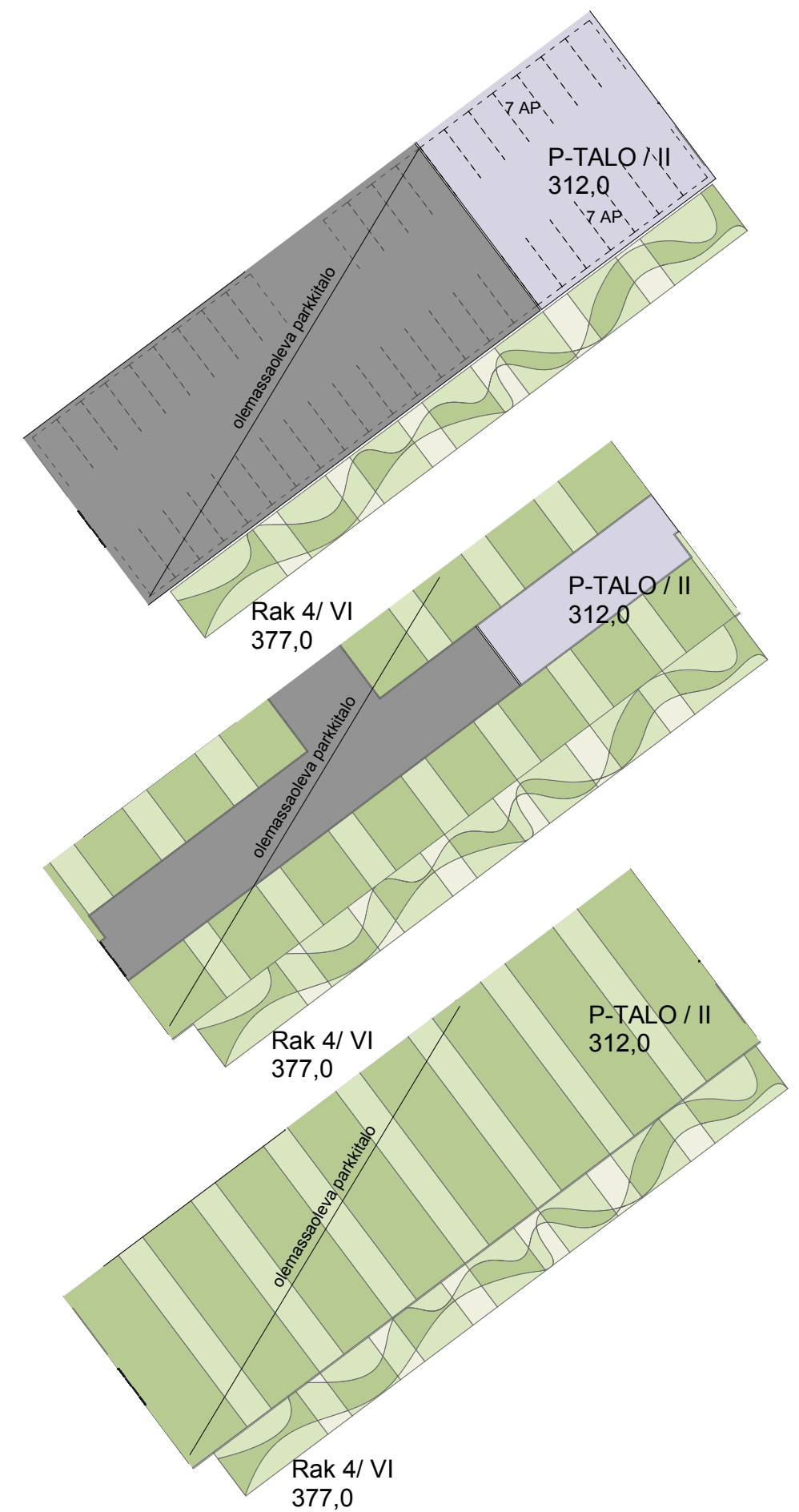




POHJAKAAVIOT / 7.-8. KERROS / 1/500



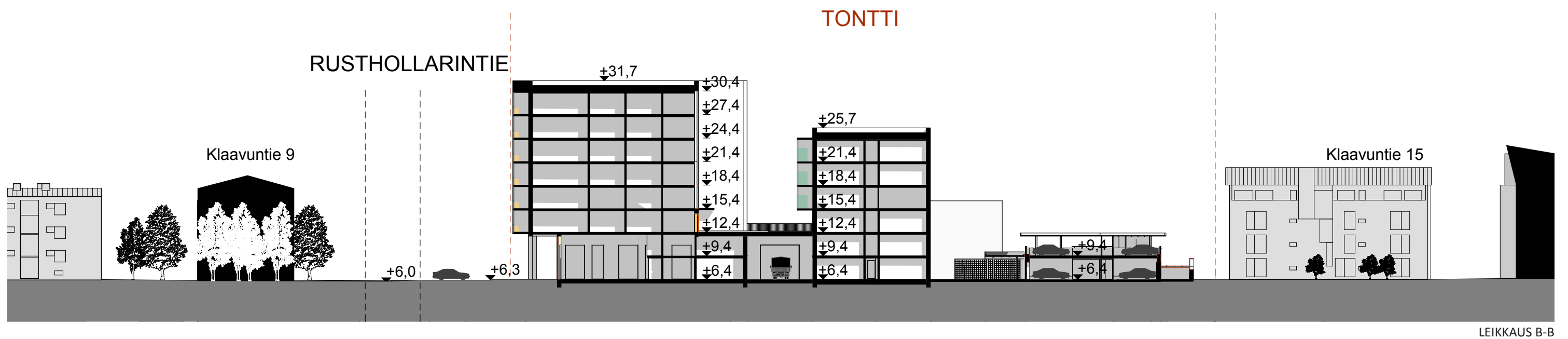
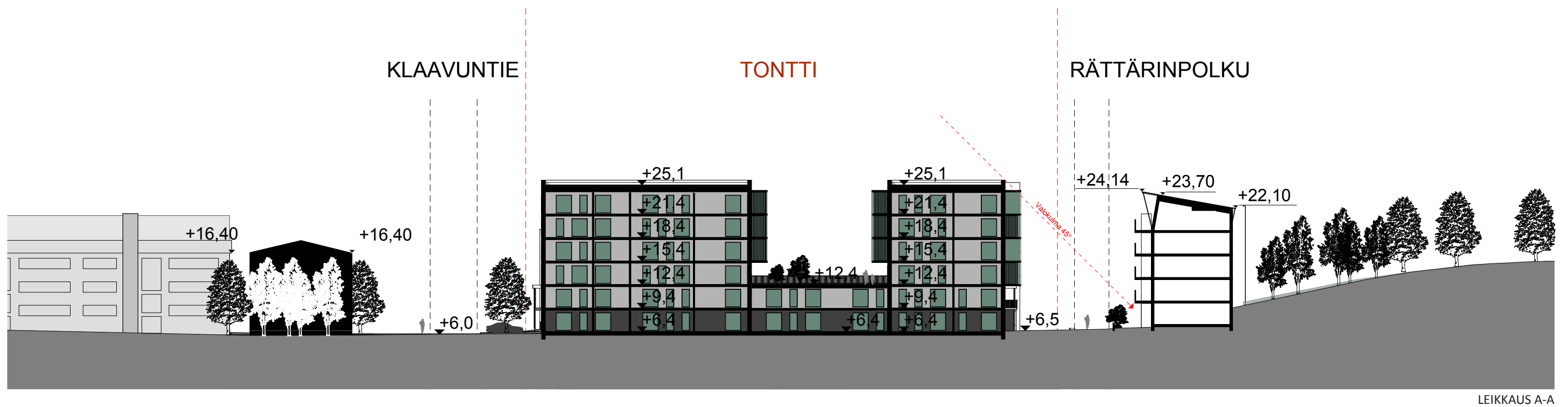
POHJAKAAVIOT / PYSÄKÖINTI-ALUE/ 1/500



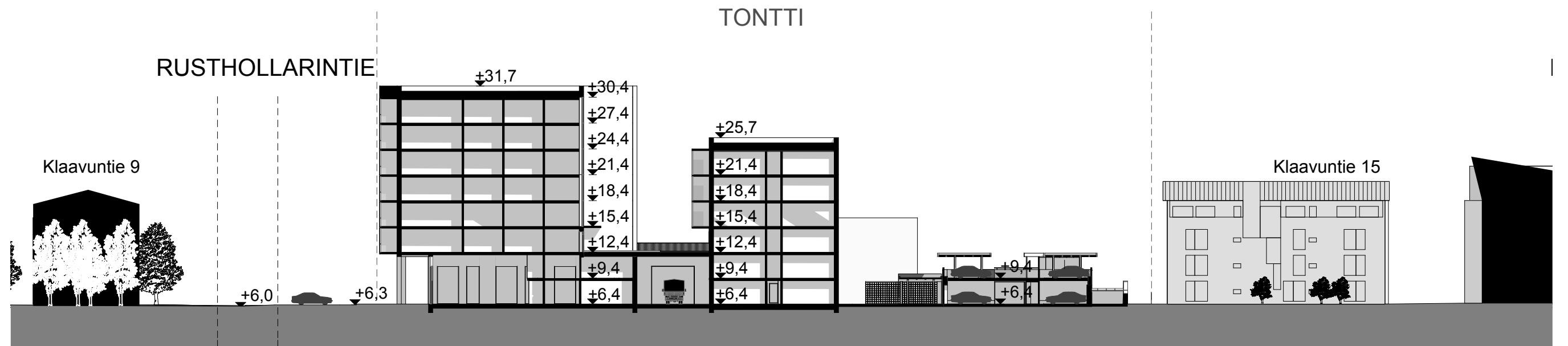
PYSÄKÖINTI-ALUEEN KATOS & PYSÄKÖINTITALON KATOS- TAI KATTO-VAIHTOEHDOT/ 1/500



Näkymiä pysäköintitalon ja -pihan järjestelyistä



LEIKKAUKSET A-A & B-B / VERS A / PYSÄKÖINTITALOSSA KATTO / 1/500



LEIKKAUS B-B

LEIKKAUS B-B / VERS B / PYSÄKÖINTITALOSSA KATOKSET / 1/500