

# PUOTILAN OSTARI

45. KAUPUNGINOSA, VARTIOKYLÄ, PUOTILA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12595 SELOSTUS



---

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12595  
PÄIVÄTTY 27.8.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila)  
korttelia 45205 sekä katualueita

Kaavan nimi:  
Puotilan ostari, asemakaavan muutos

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.1.2019  
Kaupunkiympäristölautakunta: 3.9.2019  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 18.9.–17.10.2019  
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 10.12.2019  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Puotilassa Rusthollarintien ja Klaavuntien kulmassa.

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Mikko Näveri, arkkitehti

**Kaavapiirtäminen:** Leena Typpö, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

**Teknistaloudelliset asiat:**

- Yhdyskuntatekninen huolto: Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri
- Kaavatalous: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri
- Maaperä: Pekka Leivo, diplomi-insinööri

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:** Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies

### Hakijataho

Puotilan Ostoskeskus Oy

### Hankesuunnittelu

Tilaaaja: Kojamo Oyj

Viitesuunnittelu: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen

Rakennushistoriaselvitys: Leppänen Arkkitehdit Oy

Meluseelvitys: Helimäki Akustikot

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ .....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne.....	8
Palvelut .....	9
Kulttuuriperintö ja kaupunkikuva .....	9
Esteettömyys.....	12
Yhdyskuntatekninen huolto .....	12
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen .....	13
Ympäristöhäiriöt .....	14
Pelastusturvallisuus.....	15
Vaikutukset.....	15
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	17
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	18

---

## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ilmakuva
- 5 Asemakaavakartta (A4-koossa)
- 6 Viitesuunnitelman asemapiirros
- 7 Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
- 8 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 9 Liikennesuunnitelman pienennös (piir.nro 6986)
- 10 Viitesuunnitelma, 26.6.2019
- 11 Rakennushistoriaselvitys, 28.6.2019
- 12 Meluselvitys, 31.5.2019

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Puotilan ostarin tonttia, sen pohjoispuolella olevaa pysäköintilaitoksen tonttia, pienen rajamuutoksen osalta pysäköintilaitoksen pohjoispuolella olevaa asuinkerrostalotonttia sekä viereisiä katualueita.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Puotilan ostarin nykyisten rakennusten korvaamisen uudella liikekeskuksella, jonka yhteyteen rakennetaan asuntoja. Lisäksi kaava mahdollistaa viereisen 2-kerroksisen pysäköintilaitoksen laajentamisen tehostuvan maankäytön tarpeisiin.

Tavoitteena on säilyttää ostarin tontti lähiympäristönsä kaupallisenä keskuksena ja kaupunkikuvallisena keskipisteenä nykyisten rakennusten purkamisen jälkeenkin.

Ostarin tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 10650 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 1450 k-m<sup>2</sup> on liikekerrosalaa ja enintään 9200 k-m<sup>2</sup> asutokerrosalaa. Tonttitehokkuus nousee noin lukemaan  $e=2,3$ . Arvio uusien asukkaiden lukumäärästä on noin 200.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piirustus nro 6985). Liikennesuunnitelmassa on mm. kohennettu ja ajanmukaistettu pyöräilyn ja jalankulun järjestelyitä Rättärinpolulla ja Rusthollarintien laidalla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyinen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltu yksikerroksinen ostarirakennus puretaan ja korvataan 6-8-kerroksisella uudisrakentamisella. Toisaalta kaava mahdollistaa nykyisen kaltaisen liiketoiminnan jatkumisen tontilla ja yhdyskuntarakennetta tiivistävän asuntorakentamisen kaupunginosakeskuksessa.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat nykyisen ostarin purkamiseen, uudisrakennusten korkeuteen, massoitteluun ja arkkitehtoniseen ilmeeseen, pysäköintiratkaisuun, asuntojakaumaan ja asukastiloihin. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puuistutusten sijaintiin, puuttuviin johtokarttoihin, ostarin tontin läpi linjattuun johtokujan, kulttuuriympäristön huomioimiseen ja uudisrakennusten korkeuteen.

---

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Puotilan ostarin nykyisten rakennusten korvaaminen uudella liikekeskuksella, jonka yhteyteen rakennetaan asuntoja. Tavoitteena on säilyttää ostarin tontti lähiympäristönsä kaupallisena keskuksena ja kaupunkivallisenä keskipisteenä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa ja turvataan kaupunginosan elävyys.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15 400 m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksessa ostarin tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 10 650 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 1 450 k-m<sup>2</sup> on liikekerrosalaa ja enintään 9 200 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Tonttitehokkuus nousee noin lukemaan  $e=2,3$ . Arvio uusien asukkaiden lukumäärästä on noin 200.

Ostarin tontilla on voimassa olevassa kaavassa 2 000 k-m<sup>2</sup> liikeraentamisoikeutta. Kaavaratkaisun myötä tontin kokonaiskerrosala kasvaa 8 650 k-m<sup>2</sup>.

Ostarin tontin pinta-ala pienenee (noin 780 m<sup>2</sup>). Ostarin pohjoispuolella olevan nykyisen LPA-tontin pinta-ala sen sijaan kasvaa (noin 430 m<sup>2</sup>). Tonttirajojen muutokset mahdollistavat LPA-tontilla olevan pysäköintitalon laajentamisen tehostuvan maankäytön tarpeisiin. Rajasiirrot Rusthollarintien laidalla johtuvat tarkoituksenmukaisista liikenne- ja katusuunnittelun ratkaisuista. Rajasiirrot koskevat vähäisessä määrin myös LPA-tontin pohjoispuolella olevaa kaupungin vuokratalotonttia.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Ostarin tontilla (nykyinen 45205/5) sijaitsee yksikerroksinen, vuonna 1961 valmistunut liikerakennus sekä sitä palvelemaan rakennettu pieni lämpövoimalarakennus. Ostarin pohjoispuolella olevalla LPA-tontilla (nykyinen 45205/6) sijaitsee vuonna 2003 valmistunut pysäköintitalo, jossa on pysäköintipaikkoja nykyisten tonttien 45205/5, 45205/7 ja 45245/1 (Rättärinpolku 1) tarpeisiin. LPA-tontin pohjoispuolella olevalla AK-tontilla (nykyinen 45205/7) on kaupungin omistamia asuinkerrostaloja.

### Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL)

Korttelialueelle sijoittuu uudisrakennus, jonka osittain kaksikerroksiseen jalustakerrokseen sijoittuu 1 450 k-m<sup>2</sup> liiketiloja. Jalustaosan päälle sijoittuu U-muotoisena massana 9 200 k-m<sup>2</sup> asuntoja ja niiden pihatiloja. Kerroslukumäärä on pääosin 6 lukuun ottamatta Rusthollarintien ja Klaavuntien kulmaa, jossa kerroslukumäärä on 8. Korkeampi osa sijoittuu paikkaan, jossa kaupunkivallinen korostus on perusteltua ja jossa korkeamman osan varjostava vaikutus ei haittaa nykyistä naapurustoa.

Jalustaosan katuympäristöön rajautuvat julkisivut ovat pääosin korkeita liiketilojen näyteikkunajulkisivuja. Asunto-osien julkisivut ovat vaaleaksi rapattuja.

Korttelialueen pohjoisosassa on tilaa maanpäälliselle pysäköinnille, joka on katettava viherkatoksella.

Korttelialueelle sijoittuu yleisen jalankulun ja huoltoliikenteen tarpeisiin varattuja alueita sekä Rusthollarintien puolella etuaukio, joka on varustettava mm. penkein ja vastaavin aukiokalustein. Etuaukio täyttää samoja toiminnallisia ja sosiaalisia tarpeita kuin nykyisen ostarin sisäpiha, mutta sijoittuu aurinkoisempaan ja jalankulun virtojen kannalta vilkkaampaan paikkaan ja on helpompi valvoa.

### Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Kaavamuutos koskee käytännössä vain nykyisen AK-tontin ja sen eteläpuolella olevan LPA-tontin välisen rajan siirtoa pysäköintitalon laajentamisen ja ylläpidon kannalta tarkoituksenmukaiseen sijaintiin. Tontin rakennusalueiden rajauksia ja kerroslukumerkintöjä on päivitetty vastaamaan rakennettua tilannetta.

---



### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Nykyistä LPA-tonttia laajennetaan siten, että nykyistä 2-kerroksista pysäköintitaloa voidaan laajentaa 32 autopaikalla ostarin tontin eli AL-korttelialueen kasvaviin pysäköintitarpeisiin.

### Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)

Osa AL-korttelialueen pysäköinnistä sijoittuu Klaavuntien laitaan, jonne muodostetaan pysäköintitontti, jonka kautta kulkevat ajoyhteydet AL-tontilla olevalle pysäköintipihalle ja jalustakerroksen huoltotaskuun.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Rusthollarintien liikennemäärä on nykyisin noin 4900 ajon./vrk. Rusthollarintie on bussiliikenteen reittikatu (linja 97V). Vuorokausiliikenteen ennustetaan lisääntyvän noin 7000 ajon./vrk 2040 mennessä. Klaavuntie on Rusthollarintietä risteävä asuntokatu, jonka liikennemäärä vaihtelee 1100-1300 ajon./vrk. Liikenteen arvioidaan lisääntyvän 1700–2000 ajon./vrk. Tämä on kuitenkin riipuvainen maankäytön kehittymisestä. Puotilan ostari on kävelyetäisyydellä Puotilan metroasemasta. Metro on alueen tärkein joukkoliikenneväline. Asemalle on reilu 200 m kävelymatka.

Rusthollarintien pohjoisreunalla on eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie. Pyöräilyn tavoiteverkossa Rusthollarintielle on esitetty yksisuuntaiset pyöräliikennejärjestelyt. Rättärinpolku on tärkeä jalankulku- ja pyöräily-yhteys metroasemalle mentäessä.

Ostarin korttelin Klaavuntien ja Rusthollarintien puoleisilla reunoilla on vinopysäköintiä, jota käytetään ostarin asiointiin.

### Liikennesuunnitelman ratkaisu

Liikennesuunnitelmassa on pitäydytty nykytilanteen mukaisissa liikennejärjestelyissä.

Rusthollarintien ja Klaavuntien risteys rakennetaan korotettuna. Koululaisten kadun ylitysten helpottamiseksi ja ajonopeuksien laskemiseksi.

---

Pysäköinnin mitoitusta on tarkistettu pysäköinnin osalta siten, että autojen keulat eivät ulotu pyörätien puolelle. Klaavuntien pysäköintikampa on osa tontille sijoittuvan yhtiön pysäköintijärjestelyjä. Sen sijaan Rusthollarintien pysäköintikampa säilyy yleisenä pysäköintialueena, jonka pääasiallinen käyttö on asiointipysäköinti. Yleisenä pysäköintialueena säilyminen helpottaa yksisuuntaisten pyörätiejärjestelyjen suunnittelua jatkossa.

Rusthollarintiellä ostarin edustalla oleva bussipysäkki siirretään Klaavuntien risteuksen jälkeen. Pysäköinti risteuksen jälkeen on ollut jonkin asteinen ongelma ja pahimmillaan estänyt bussien ajon liikenteen jakajan oikealta puolelta, vaikka risteuksen jälkeen on pysäköintikielto. Järjestelyn seurauksena Rusthollarintieltä poistuu 4 pysäköintipaikkaa.

Rättärinpolulla yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie muutetaan erotteluksi välillä Klaavunpolku Puotilan metrotori. Tämä osuus on koettu ongelmalliseksi, kun pyöräilijän ja jalankulkijan paikkaa ei ole määrätty.

Ostari tontin halki kulkenut Rättärinpolun itäpuolella olevia kerrostaloja palveleva huoltoajoyhteys siirretään Rättärinpolun itäreunaan palvelemaan sekä ostaria että em. kerrostaloja.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Nykyisessä ostarissa on yhteensä noin 2 000 k-m<sup>2</sup> kooltaan vaihtelevia liiketiloja, joista kooltaan suurin on päivittäistavarakauppa.

### Kaavaratkaisu

Uudisrakennuksen jalustaosa muodostaa uuden liikekeskuksen, jossa on nykyisen ostarin tapaan erikokoisia liiketiloja, yhteensä 1 450 k-m<sup>2</sup>. Jalustaosan keskelle sijoittuu laaja ja syvärunkoinen tila, johon lähtökohtaisesti tulee sijoittumaan päivittäistavara-kauppa.

## Kulttuuriperintö ja kaupunkikuva

### Lähtökohdat

Helsingin kaupunginmuseon julkaisemassa raportissa ”Ostari. Lähiön sydän” (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004) on inventoitu 27 Helsingin esikaupunkeihin 1950-, -60- ja 70-luvulla rakennettua ostoskeskusta. Raportissa ostoskeskukset – tai tuttavallisemmin ostarit – on esittelyjen lisäksi arvioitu historiallisen ja rakennustaiteellisen arvonsa perusteella kolmeen eri

luokkaan. Puotilan ostoskeskus on arvotettu luokkaan 1, joka ”säilyttää arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeistelyjä, hyvin säilyneitä tai ympäristöarvoiltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia” (s. 50). Raportissa Puotilan ostoskeskuksesta todetaan mm. seuraavaa (s. 51): ”Matala, linjakas ostoskeskus, joka rakentuu kattamattoman atriumpihan ympärille. Leveä valkoinen otsalista lasisten julkisivuseinien yläpuolella luo horisontaalisen ilmeen. Ostoskeskuksen yhteyteen rakennettu samanaikainen lämpökeskus on säilynyt harvinaisen hyvin. Ostoskeskuksen pohjakaava ja sommitelma on muuttunut jonkin verran myöhemmän lisärakentamisen myötä. Etenkin Rusthollarintien puoleisten lasisten kioskinoppien yhdistäminen on vaikuttanut ostoskeskuksen ilmeeseen. Ostoskeskus liittyy historiallisesti ympäröivään Puotilan 1960-luvun alun asuinkerrostaloalueeseen, mutta arkkitehtuurin osalta sillä on oma vahva kaupallisen rakennuksen identiteettinsä.” Raportin mukaan ”Puotilan ostarin arkkitehtuuri on erittäin harkittua ja viimeistelyä”, kohde on ”melko hyvin säilynyt, se on kiinteä osa 1960-luvun alun kerrostaloaluetta, ja lähiympäristöön on rakennettu asuinkerrostaloja 2003, ja edustaa ”sisäpihamallia”.

Voimassa olevassa kaavassa, joka on laadittu jonkin verran ennen edellä mainittua kaupunginmuseon raporttia (kaava tullut voimaan vuonna 2000) Puotilan ostarin rakennuksia ei ole suojeltu.

Kaavaselostuksen liitteenä on Puotilan ostarista tehty rakennushistoriaselvitys (Leppänen Arkkitehdit Oy, 28.6.2019). Selvityksen yhteenvedossa rakennuksen kunnosta ja säilyneisyydestä todetaan mm. seuraavaa: ”Rakennukseen on tehty runsaasti muutostöitä tiheään ja huolettomasti sisätiloihin ja sisäänkäynteihin käyttötärpeiden muuttuessa. Runsaista muutoksista huolimatta ostoskeskuksen ulkopuolisia pintojen ja elementtien korjauksia ei ole kovinkaan paljon tehty ja näin ollen rakennus on kauttaaltaan huonossa kunnossa. Massoittelu ja suuret linjat ovat säilyneet osittain ennallaan mutta alkuperäisten suunnitelmien mukainen ilmavuus on vähentynyt.”

Puotilan rakennusinventointiraportissa (Helsingin kaupunginmuseo, kulttuuriympäristöyksikkö, Malla Meriniemi, 2014) Puotilan asuinalueesta todetaan raportin yhteenvedossa (s. 40) mm. seuraavaa: ”Alue on yleisilmeeltään pienipiirteinen, luonnonläheinen ja väljä. Inventointialueen rakennukset muodostavan hyvin säilyneen kokonaisuuden; sen rakennuskanta, rakenteet, tiestö tai kasvillisuus eivät ole merkittävästi muuttuneet. Puotilaan liittyy erityisiä asemakaavahistoriallisia arvoja. Alueen rakennukset edustavat hyvin 1960-luvun alun rakentamista. Alueen suunnittelussa on kuitenkin nähtävissä vielä 1950-luvun arvot.” ”Puotila on arkkitehtuuriltaan yhtenäinen, erittäin hyvin säilynyt 1960-luvun asuinalue. Alueen rakennuksia ja rakenteita ei tulisi purkaa tai olennai-

*sesti muuttaa. Tärkeiden katu- ja puistonäkymien, kuten Rantakartanontien, Puotilantien, Leikkimäen ja Leikkiniityn, säilymistä tulisi vaalia, jonka takia uudisrakentamiselle sopivia paikkoja on vaikea nähdä. Alueen mittakaava ja olemassa oleva rakennustapa tulee huomioida myös uudessa rakentamisessa. Kaikki alueeseen, sen rakennuksiin, rakenteisiin ja ympäristöön kohdistuvat muutokset tulisi toteuttaa harkiten ja kohteen ominaispiirteitä kunnioittaen.”*

Nykyisen ostarirakennuksen omistaja ja vuokraoikeuden haltija, Puotilan Ostoskeskus Oy on hakenut kaavamutosta. Omistajat ovat katsonut, että nykyiset rakennukset ovat tulleet teknisen käyttöikänsä päähän. Rakennukselle on kerääntynyt runsaasti korjausvelkaa.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu ostarin nykyisten rakennusten purkamiseen ja uudisrakentamiseen, joka lisää rakentamisen tehokkuutta ja korkeutta ostarin tontilla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on pohdittu myös osittaista purkamista ja siten tontin osittaista täydennysrakentamista, joka mahdollistaisi tuottoja säilyvän osan peruskorjaamiseen, mutta tämä vaihtoehto todettiin tehottomaksi, pysäköinnin ja pihojen järjestämisen kannalta hankalaksi ja ennen kaikkea arkkitehtonisesti ongelmalliseksi, koska nykyinen ostarirakennus ei luontevasti jatkau erillisiin osiin.

Kaavaratkaisu perustuu kokonaisarvioon, jonka mukaan rakennuksen suojelulle ja sen käytännössä edellyttämälle mittavalle peruskorjaukselle ei ole riittäviä edellytyksiä, ja toisaalta, että alueen keskeinen sijainti asettaa yleiskaavallisen ja strategisen tavoitteen maankäytön tehostamisesta. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaupungin strategiaohjelmassa 2013–2016 todetaan mm., että *kaupunginosien keskuksia vahvistetaan monipuolisella täydennysrakentamisella ja kaupunkiympäristön uudistamisella. Painopistealueena ovat poikittaiset joukkoliikenneyhteydet ja niiden mahdollistamat uudet toimintojen tiivistymät.* Kaupunkisuunnitteluviraston ympäristöohjelmassa 2015–2017 tavoitteeksi on ilmoitettu mm. *autoriippuvuuden vähentäminen suunnitteleamalla kestäviin liikkumismuotoihin, perustuvaa liikennejärjestelmää.* Tätä voidaan ohjelman mukaan tavoitella mm. *tehokkaalla korttelirakenteella joka mahdollistaa lähipalvelut ja hyvän joukkoliikenteen, kantakaupunkimaisen kaupunkirakenteen laajentamisella ja asemaseutujen voimakkaalla tiivistämisellä.*

Lisäksi on arvioitu, että nykyiseen ostarirakennukseen liittyvien kulttuuriarvojen lisäksi arvokasta on sen nykyinen toiminta ja asema lähiympäristönsä kaupallisena, sosiaalisena ja kaupunkirakenteen keskuksena. Kaavaratkaisu antaa edellytykset edellä mainittujen ominaisuuksien ja niihin liittyvien arvojen säilymiselle korvaavan rakentamisen jälkeenkin uudessa muodossa ja monipuolisemmin toiminnoin.

Nykyinen yksikerroksinen ostarirakennus – kaupunginosan toiminnallinen ja mielikuvallinen keskipiste – luo kaupunkikuvallisen korosteen mataluudellaan. Täydennysrakennettaessa ja tehostettaessa tonttia tämä tehokeino ei ole enää käytettävissä. Kaavaratkaisu perustuu rakentamisen tehokkuuteen ja korkeuteen, joka poikkeaa tontin nykytilanteesta ja 1960-luvulla rakennetusta naapurustosta. Mittakaava/rakennusten korkeudet vastaavat sen sijaan 2000-luvulla rakennettua naapurustoa ostarin tontin pohjois- ja itäpuolella lukuun ottamatta 8-kerroksista osuutta, joka perusteena on luoda kaupunkikuvallinen koroste Rusthollarintien puistoakselin päähän.

Kaavassa on kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä, jotka ohjaavat sopeuttamaan uudisrakentaminen materiaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöönsä sekä säilyttämään katutason pääosiltaan nykyisenkaltaisina näyteikkunajulkisivuina. Uudisrakentamisen tarkemmat kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset ratkaisut tehdään toteutusvaiheessa ja niitä arvioidaan rakennuslupaa haettaessa.

### Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

### Yhdyskuntatekninen huolto

#### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä.

#### Kaavaratkaisu

Kaavan toteuttaminen saattaa aiheuttaa vähäisiä muutoksia Rusthollarintien kaukolämpöputkistolle, mikä tarkentuu yksityiskohtaisessa katusuunnittelussa.

Klaavuntien varressa osa katualueesta muuttuu pysäköintitontiksi LPA-1, minkä takia kaavassa on määrätty, että tontilla saa sijaita yhdyskuntateknisen huollon verkostoja, joista nykyiset ovat sähkö- ja telekaapeleita. Verkostojen siirtämistarve tarkentuu kadun ja pysäköintitontin jatkosuunnittelussa. Tontilla 45205/8 ja

---

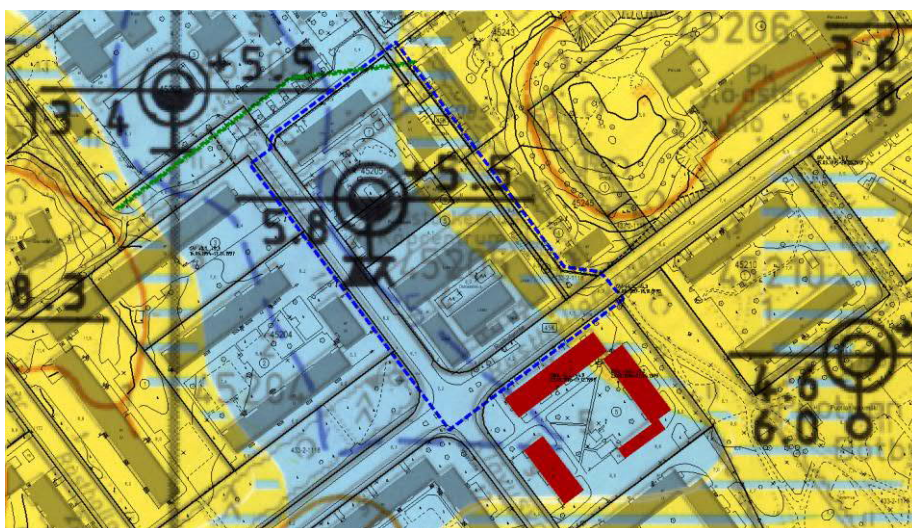
LPA-1 tontilla sijaitsevaa hulevesiviemäriä varten kaavassa on johtokuja.

LPA-tontilla 45205 sijaitseva lämpökeskus poistuu laajentuvan pysäköintitalon tieltä.

## Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

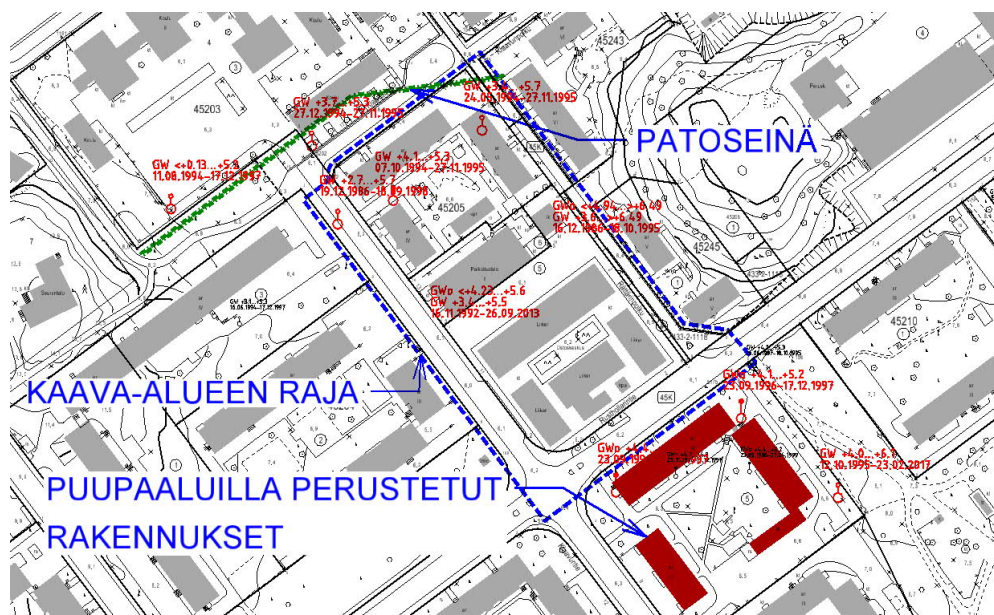
### Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +6.2 - +6.6. Maanpinnan topografia on loivapiirteinen. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee kalliomäki, jonka laki on noin 10 m kaava-alueen maanpintaa korkeammalla. Kaava-alue sijoittuu pääosin savialueelle. Saven paksuus alueella vaihtelee välillä noin 0-4 m. Maapeitteen paksuus alueella vaihtelee välillä noin 1–10 m. Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakenteet on perustettu paaluilla kantavan pohjamaan varaan. Kaava-alueen maaperäolosuhteet on esitetty alla olevassa kuvassa.



Ote Helsingin maaperäkartasta

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee puupaaluilla perustettuja rakennuksia. Niiden huomioimiseksi on erittäin tärkeää, että pohjaveden pinnan korkeusasemaa ei lasketa rakentamisen aikana tason +4.5 alapuolelle. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee patoseinä, joka on rakennettu pohjaveden korkeusaseman turvaamiseksi sen eteläpuolella (kuva alapuolella).



Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat pohjaveden hallintaan liittyvät rakenteet

### Kaavaratkaisu

Maaperäolosuhteet mahdollistavat kaavaratkaisun mukaisen maankäytön toteutumisen. Rakentaminen alueella edellyttää suunnitelmaa pohjaveden hallinnasta.

### Ympäristöhäiriöt

#### Lähtökohdat

Viereisten katujen ajoneuvoliikenne aiheuttaa jonkin verran meluhaittoja.

#### Kaavaratkaisu

Kaavaselostuksen liitteenä on kohteesta laadittu meluselvitys. Sen mukaan asuntojen julkisivuihin kohdistuu enimmillään 61–62 dB keskiäänitaso päivällä. Meluselvityksen mukaan ympäristöministeriön asetuksen ulkovaipan ääneneristyksen vähimmäisvaatimus on riittävä. Kaavassa on annettu parvekkeiden lasittamista koskeva määräys.

Asukkaiden oleskelupiha sijaitsee noin 6 metrin korkeudella katus tasosta ja on kolmelta sivulta rakennusmassojen suojaama. Pihalta löytyy runsaasti alueita, joilla äänitason enimmäisohjearvo 55 dB alittuu.

## Pelastusturvallisuus

### Kaavaratkaisu

Asemakaavaselostuksen liitteenä on viitesuunnitelma, jossa on esitetty pelastusteknisen yleissuunnitelman luonnos. Suunnitelma on otettu huomioon asemakaavan ratkaisuihin. Pelastusturvallisuuteen liittyvät ratkaisut tarkentuvat toteutussuunnitteluvaiheessa.

## Vaikutukset

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (06/2019) ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Johtosiirrot	0,1 milj. euroa
<u>Liikennejärjestelyt</u>	<u>0,15 milj. euroa</u>
YHT	0,25 milj. euroa

Johtosiirrot pitävät sisällään kaukolämpöverkkoon kohdistuvien muutosten kustannukset. Teknisen huollon verkoston muutosten kustannukset täsmentyvät jatkosuunnittelussa.

Liikennejärjestelyjen kustannukset koostuvat liikennesuunnitelman mukaisten töiden kustannuksista. On huomioitavaa, että liikennejärjestelyt palvelevat tätä kaava-aluetta laajempaa kokonaisuutta.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on AM-ohjelman mukaisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman mukaisesti arvioiden n. 5 milj. euroa.

Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

### Tonttitalous

Asemakaava mahdollistaa AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman. Kaava luo edellytykset monipuolisen asuntotuotannon toteuttamiselle. Kaavan pysäköintiratkaisut ovat taloudellisesti järkevät.



### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa yhdyskuntarakennetta tiivistävän asuntorakentamisen kaupunginosakeskuksessa hyvien julkisen liikenteen yhteyksien läheisyydessä.

### Vaikutukset liikenteen

Uudella rakentamisella ei ole merkittävää määrällistä vaikutusta lähikatujen autoliikenteeseen. Kaava mahdollistaa nykyistä laadukkaammat jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt Rättärinpolulla ja Rusthollarintie laidalla.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan

Yksikerroksisen ostarin purkaminen ja sen korvaaminen 6-8-kerroksisella uudisrakentamisella on paikallisesti huomattava kaupunkikuvallinen muutos. Uudisrakentamisen korkeus vastaa kuitenkin 2000-luvun alkupuolella toteutettuja naapuritaloja lukuun ottamatta Rusthollarintien ja Klaavuntien kulmaan sijoittuvaa 8-kerroksista osaa. Kaupunkikuvallinen korostus paikallisesti tärkeässä kadunkulmassa ja Rusthollarintien puistoakseliin avautuvassa paikassa on katsottu olevan perusteltu.

### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja vähentää siltä osin tarvetta yksityisautoiluun ja sen aiheuttamiin hiilidioksidipäästöihin. Korttelin tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitetaso.

### Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Nykyisen, ränsistymään päässeen ostarin korvaaminen uudella liikekeskuksella, jonka yhteydessä on suosiolliseen ilmansuuntaan avautuva etuaukio yleiseen oleskeluun ja terassitoimintaan voidaan arvioida lisäävän alueen yleistä viihtyisyyttä. Asuntojen yhdistäminen liiketoimintaan tyypillisesti lisää sosiaalista kontrollia ja parantaa turvallisuutta ulkotiloissa.

Nykyistä korkeampi rakentaminen lisää varjostusta eritoten Rättärinpolun toisella puolella vastapäätä olevassa asuintalossa. Varjostavan vaikutuksen lisäys on vähäisempi muissa naapuritaloissa.

---

### Vaikutukset kulttuuriperintöön

Asemakaavan toteuttaminen johtaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokitellun ostoskeskusrakennuksen purkamiseen. Selostuksen on liitetty rakennushistoriaselvitys kohteesta. Lähtökohtia, kaavaratkaisua ja sen vaikutuksia kulttuuriperinnön näkökulmasta on avattu myös edellä selostuksen kohdassa Asemakaavan kuvaus/Kulttuuriperintö ja kaupunkikuva.

### Elinkeinovaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen kaltaisen liiketoiminnan jatkumisen tontilla. Liiketilojen määrä vähenee nykyisestä noin 500 k-m<sup>2</sup>, mutta toisaalta toiminta voi jatkua uusissa, teknisesti modernissa ja nykyisiä avarammissa tiloissa.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 4550 (vahvistettu 29.7.1959) ja 10691 (tullut voimaan 28.1.2000). Voimassa olevan kaavan mukaan ostarin tontti on liikerakennusten korttelialuetta

---

(KL), jossa on 2000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta 1-kerroksiselle rakennukselle. Ostarin pohjoispuolella on autopaikkojen tontti (LPA) 2-kerroksista pysäköintitaloa varten ja asuinkerrostalojen tontti (AK). Kaavan nro 4550 alueella muutos koskee nykyisiä katualueita.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

#### Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueet.

#### Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

#### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 ostarin tontin vuokraoikeuden haltijan hakemuksesta.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Kaupunginmuseo

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

---

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 4.2.–1.3.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- kulttuurikeskus Stoassa, Turunlinnantie 1
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Keskustelutilaisuus pidettiin kulttuurikeskus Stoan musiikkisalissa 13.2.2019.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltolinjoihin, ostarin purkamiseen ja uudisrakentamisen kaupunkikuvalliseen vaikutukseen. Vesihuoltoon liittyvässä kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon mm. yhdyskuntateknisten verkostojen sijoittamista tonteille koskevin määräyksin ja merkinnöin. Uudisrakentamisen kaupunkikuvallista vaikutusta koskeva kannanotto on otettu huomioon siten, että rakennusosien massoittelua ja korkeuksia on muokattu kaavaehdotusta varten.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat voittopuolisesti rakennusten massoitte luun ja korkeuteen, joita pidettiin paikkaansa sopimattomina ja liian korkeina. Runsaasti kriittisiä mielipiteitä esitettiin myös nykyisen ostarirakennuksen purkamisesta ja sen perusteista. Useamassa mielipiteessä esitettiin lisäksi huomioita ja toiveita asuntotyypeistä ja hallintamuodoista, pysäköinnistä, sekä nykyisten liikeyrittäjien mahdollisuudesta jatkaa toimintaa kohteessa. Lisäksi on esitetty mielipiteitä mm. julkisten ulkotilojen laadusta ja käytöstä, katuvihreän määrästä, huoltoliikenteen turvallisuudesta, Puotilan asukkaiden käyttöön toivotusta yhteistilasta, tontin varauksesta, varauksen ehdoista ja varaukseen liittyvän vuorovai kuttamisen puutteesta.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusosien massoittelua ja korkeuksia on muokattu kaavaehdotusta varten, vain yleiseen pysäköintiin osoitettavien kadunvarsipaikkojen määrää on lisätty, kohteeseen rakennettavien liiketilojen vähimmäismäärästä on annettu määräys ja tontilla olevien julkisten ulkotilojen ja erityisesti liiketilakerroksen julkisivujen laadusta on

---

annettu kaavassa määräyksiä. Liikennesuunnitelmassa on huomioitu Klaavuntien ja Rusthollarintien risteuksen turvallisuuden lisääminen ajoradan korotuksella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.9.–17.10.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 27.8.2019 ja lautakunta päätti 3.9.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa ja kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat nykyisen ostarin purkamiseen, uudisrakennusten korkeuteen, massoitteluun ja arkkitehtoniseen ilmeeseen, pysäköintiratkaisuun, asuntojakaumaan ja asukastiloihin. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapuneessa kirjeessä liitteenä oli vaihtoehtoinen rakennussuunnitelma ostarin tontille.

#### Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puuistutusten sijaintiin, puuttuviin johtokarttoihin, ostarin tontin läpi linjattuun johtokujaan, kulttuuriympäristön huomioimiseen ja uudisrakennusten korkeuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

---

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

HSY:n lausunnon johdosta:

- Tontilla 45205/8 sijaitsevaa hulevesiviemärin johtokujaa on jatkettu tontilla olevan yleiselle jalankululle varatun alueen osan poikki sekä jatkettu LPA-1 tontin poikki. Johtokuva on päivitetty 6 metrin levyiseksi. Johtokujan sanallista määrystä on täydennetty rakenteita ja istuttamista koskevalla virkkeellä. Asemakaavaselostusta on täydennetty vastavilta osin.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavaan on lisätty määräys: *”Asukkaiden yhteistiloja saa käyttää väliaikaisesti myös ulos vuokrattavina kokoontumistiloina.”*
- Meluhäiriöiden torjuntaan liittyvä määräys on päivitetty muotoiluun: *”Asukkaiden oleskelupiha, -terassit ja -parvekkeet tulee suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona.”*

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostusta on päivitetty Kulttuuriperintöön ja kaupunkikuvaaan liittyvien lähtötietojen, ratkaisuiden ja ratkaisuiden perustelujen kuvauksen osalta
- kaavakartan nimiö on päivitetty.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 27.8.2019 päivätyt ja 10.12.2019 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 hyväksymistä.

Helsingissä 10.12.2019

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	18.06.2019
Kaavan nimi	Puotilan ostari	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5413

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,5413</b>		<b>15750</b>	<b>1,02</b>	<b>0,0000</b>	<b>8650</b>
A yhteensä	0,8565	55,6	15750	1,84	0,4506	10650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,5409	-2000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6848	44,4			0,0903	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

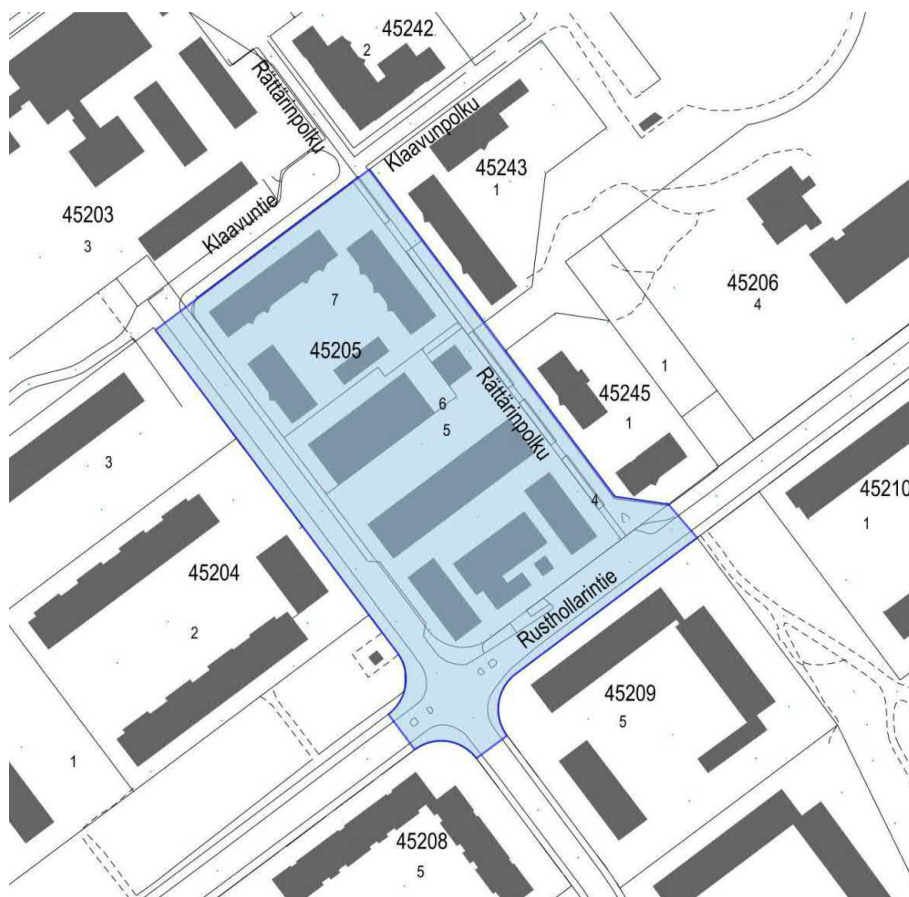
## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,5413</b>		<b>15750</b>	<b>1,02</b>	<b>0,0000</b>	<b>8650</b>
<b>A yhteensä</b>	0,8565	55,6	15750	1,84	0,4506	10650
AK	0,3935	45,9	5100	1,30	-0,0124	
AL	0,4630	54,1	10650	2,30	0,4630	10650
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>					-0,5409	-2000
KL					-0,5409	-2000
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,6848	44,4			0,0903	
Kadut	0,3748	54,7			0,0221	
Kev.liik.kadut	0,1071	15,6			-0,0077	
LPA	0,1704	24,9			0,0434	
LPA-1	0,0325	4,7			0,0325	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



**PUOTILAN OSTARI, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

**Puotilan ostarin tontille suunnitellaan uutta liiketilojen keskittymää, jonka päällä on asuntoja. Suunnitelman mukaan ostarin nykyiset rakennukset puretaan. Ostarin pohjoispuolella olevaa pysäköintilaitosta suunnitellaan laajennettavaksi. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Stoan musiikkisalissa (Turunlinnantie 1) 13. helmikuuta 2019 klo 17.30-19.30.**

**Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Puotilan Ostoskeskus Oy on hakenut asemakaavan muutosta. Hakija on todennut, että vuonna 1961 valmistunut liikerakennus on tullut teknisen käyttöikänsä päähän. Osakkeenomistajat ja kohteen kaavakehitystyöstä vastaava Kojamo Oyj ovat neuvotteluissa kaupungin kanssa pää-

tyneet ratkaisuun, jossa kiinteistöä kehitetään maankäyttöä tehostamalla ja nykyiset ostarin rakennukset purkaen. Nykyisen 2-kerroksisen pysäköintitalon laajentamista tutkitaan siten, että osa ostarin tontin asuntojen autopaikoista sijoittuu laajennusosaan.

Asemakaavan muutos koskee Puotilan ostarin tonttia 45205/5, viereistä pysäköintitonttia 45205/6 ja vähäisten rajamuutosten osalta asuntotonttia 45205/7 sekä viereisiä katualueita.

Tavoitteena on mahdollistaa nykyisen ostarin korvaaminen uudella liiketilojen keskittymällä, jonka yhteyteen toteutetaan asuntoja. Tavoitteena on kaupallisen palvelutarjonnan turvaaminen alueella nykyaikaisissa tiloissa ja samalla kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasmäärän lisääminen Puotilan keskustassa.

## Osallistuminen ja aineistot

Keskustelutilaisuus pidetään kulttuurikeskus Stoan musiikkisalissa (Turunlinnantie 1) 13.2.2019 klo 17.30–19.30.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelman luonnos) on esillä 4.2.–1.3.2019 seuraavissa paikoissa:

- kulttuurikeskus Stoassa, Turunlinnantie 1
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1)
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 1.3.2019**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

---

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Puotila-seura
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, liikenteeseen ja yritystoimintaan ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

## Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavoitus on tullut vireille ostarin tontin haltijan hakemuksesta.

Voimassa olevissa asemakaavoissa (1959 ja 1999) ostarin tontti 45205/5 on merkitty alue liikerakennusten korttelialueeksi, tontti 45205/6 autopaikkojen korttelialueeksi ja tontti 45205/7 asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Lisäksi alueella on katualueita.

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

Tontilla 45205/5 sijaitsee nykyisin yksikerroksinen, vuonna 1961 valmistunut ostarirakennus sekä sitä palvelemaan rakennettu pieni lämpövoimalarakennus. Tontilla 45205/6 sijaitsee vuonna 2003 valmistunut pysäköintitalo, jossa on pysäköintipaikkoja tonttien 45205/6 (Klaavuntie 15) ja 45245/1 (Rättärinpolku 1) tarpeisiin. Tontilla 45205/7 on kaupungin omistamia asuinkerrostaloja.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

Mikko Näveri, arkkitehti, p. (09) 310 37331, mikko.naveri@hel.fi

### Liikenne

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37129, jussi.jaaska@hel.fi

---

**Teknistaloudelliset asiat**

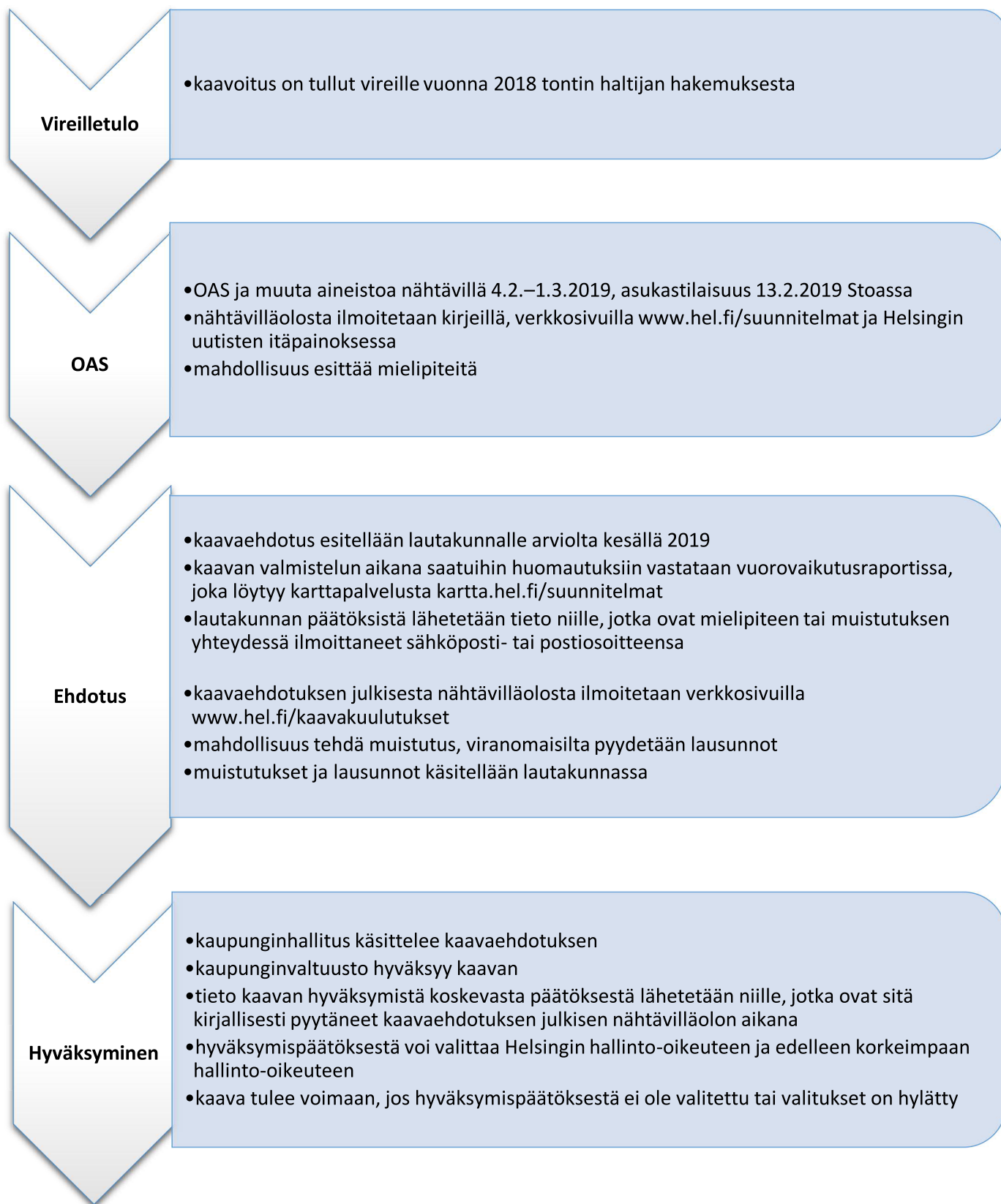
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37388, pekka.leivo@hel.fi

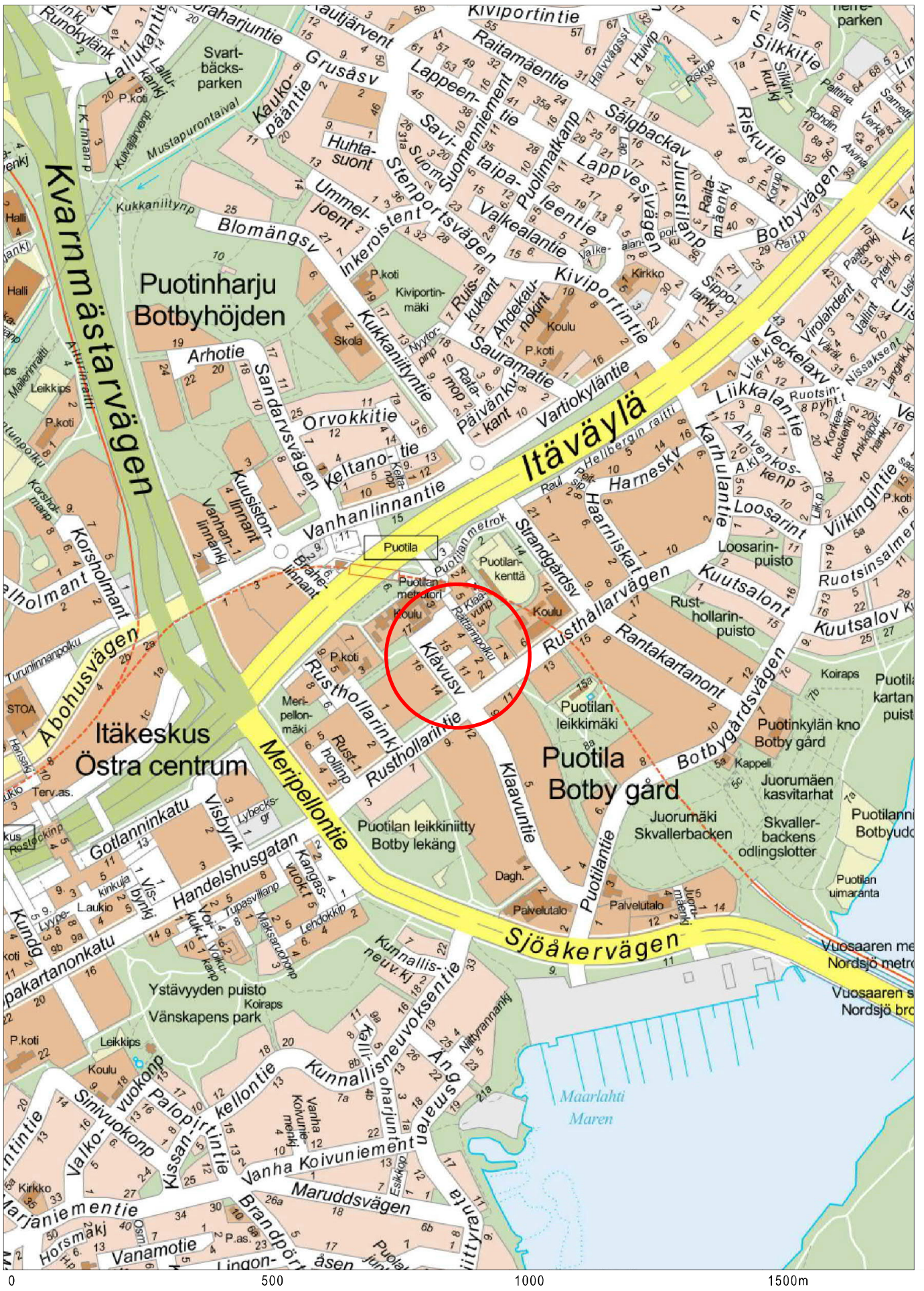


Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta [www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti).

---

## Kaavoituksen eteneminen





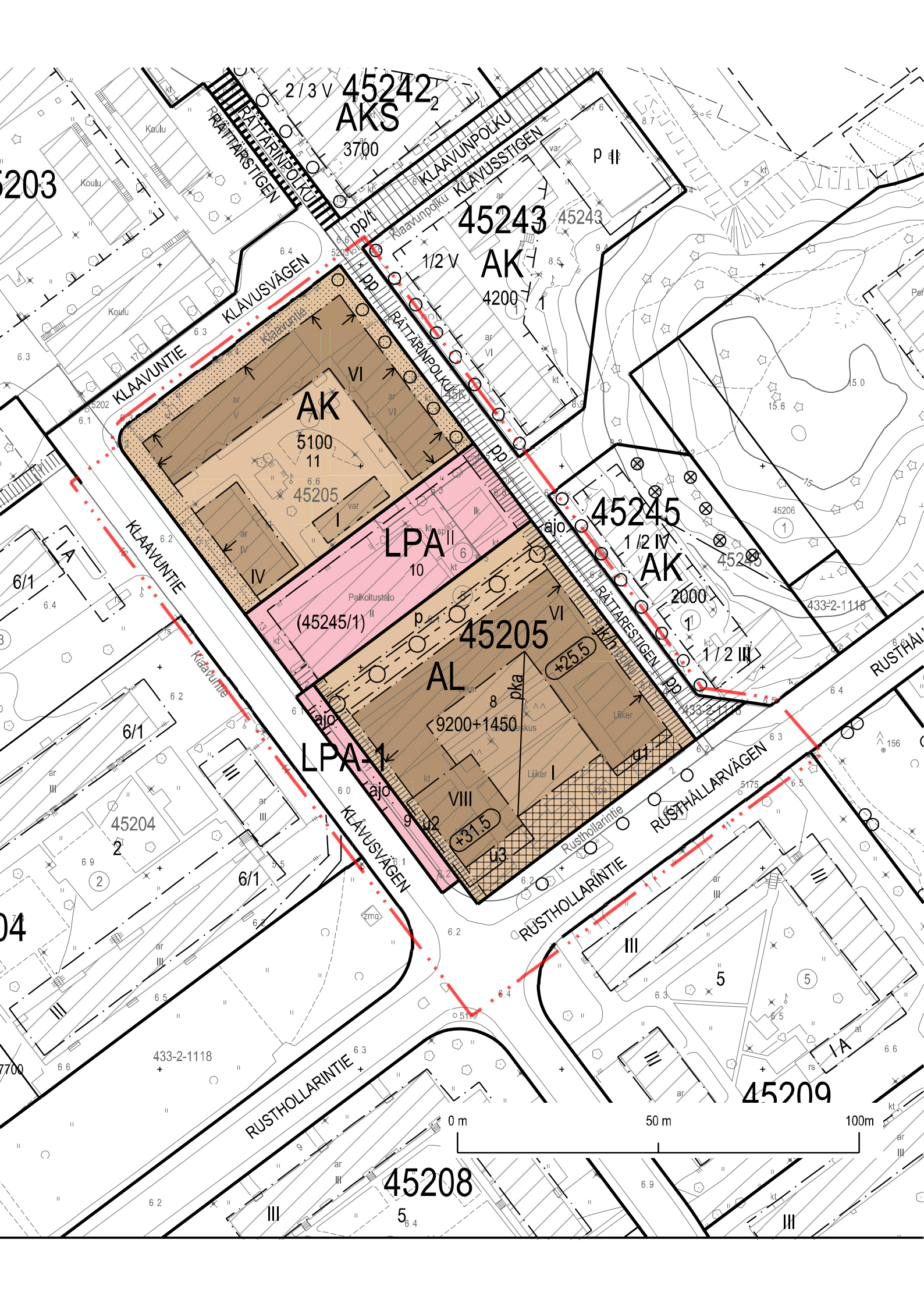
Sijaintikartta  
 Vartioharju  
 Puotilan ostari

Helsingin kaupunki  
 Asemakaavoitus  
 Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamis tiimi



Ilmakuva  
Vartioharju  
Puotilan ostari

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamis tiimi



21/3 V  
45242  
AKS  
3700

45243  
AK  
4200

AK  
5100  
11  
45205

LPA II  
10  
6  
45245/1

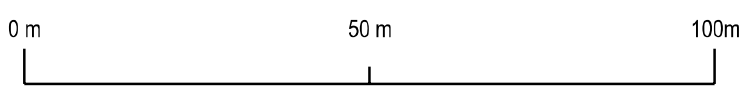
AL  
9200+1450  
8  
45205

45245  
AK  
2000

LPA I





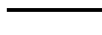
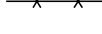
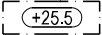

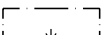

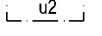
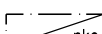

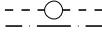
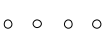
45209

45208





## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuin- ja liikerakennusten korttelialue.
	Asuin kerrostalojen korttelialue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueella saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja ja kaapeleita.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
<b>45205</b>	Korttelin numero.
<b>1</b>	Ohjeellisen tontin numero.
<b>RÄTTÄRINP</b>	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi
<b>5100</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
<b>9200+1450</b>	Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku katutasoon sijoittuvien liikeilojen vähimmäismäärän.
<b>VI</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Likimääräinen vesikatkon ylin korkeusasema. Tason yläpuolelle saa rakentaa sisäänvedettyjä ilmastoinnin konehuoneita.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Ulokkeena oleva rakennuksen osa, jonka saa rakentaa likimääräisten tasojen +12 ja +25,5 välille. Ulokkeen rakenteita ei saa ulottaa katutasolle.
	Ulokkeena oleva rakennuksen osa, jonka saa rakentaa likimääräisten tasojen +12 ja +31,5 välille. Ulokkeen rakenteita ei saa ulottaa katutasolle.
	Ulokkeena oleva rakennuksen osa, jonka saa rakentaa likimääräisten tasojen +12 ja +31,5 välille. Ulokkeen rakenteita saa ulottaa katutasolle.
	Pihakansi likimääräisellä tasolla +12.2. Pihakansi on järjestettävä viihtyisäksi asuntojen yhteiseksi leikki- ja ulko-oleskelutilaksi istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin pintamateriaalein.
	Pysäköintipaikkojen alue, joka on katettava viherkatoksella.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Istutettava tontin tai alueen osa.
	Istutettava puu tai puurivi. Sijainti on ohjeellinen.
	Katu.
	Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jossa huoltoajo on sallittu.



ajo  
(45245/8, 11)

Alueen osa, joka tulee rakentaa aukiomaiseksi kiveyksin ja laatoituksin ja on varustettava penkeillä ja muilla aukiokalusteilla. Alue varataan yleiselle jalankululle ja pelastusajoneuvoille. Alueelle saa sijoittaa liikeiloihin liittyviä terasseja siten, että ulottuvat vähintään kolmen metrin etäisyydelle Rusthollarintien katualueesta. Terassialueilla ei saa olla lattiarakenteita, kiinteitä kaiteita eikä kiinteitä katoksia.

Alueella oleva ajoyhteys.

Suluissa oleva lukusarja osoittaa korttelin ja ohjeelliset tontit, joiden autopaikkoja tulee sijoittaa alueelle.

### Kaikilla korttelialueilla:

Kaikki maanalaiset rakenteet tulee rakentaa siten, ettei rakentaminen ja käyttö alenna pohjaveden pintaa eikä vähennä pohjaveden virtausta.

Korttelin tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitetaso.

### AK- ja LPA-korttelialueilla:

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa tiiltä.

### AL- ja AK-korttelialueilla:

Alueen jatkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että alueen vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

### AK-korttelialueella:

Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa lasiseinäisiä parvekkeita, porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kerrosta kohti, porrashuoneisiin liittyvät luhtikäytävät, ulkoseinien 250 mm ylittävän osan, hissikulut sekä teknisiä tiloja ja asuntoja palvelevia aputiloja.

Kerrosalan lisäksi saa rakentaa rakennuksen ullakkokerrokseen asukkaiden yhteisiä saunatiloja aputiloineen enintään 5 % kerrosalasta.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina, leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on istutettava.

### AL-korttelialueella:

Korttelialueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja ja teknisiä tiloja sekä huoltopihvoja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Kaikkissa 1 200 k-m<sup>2</sup> suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Jokaiselle asemakaavakarttaan merkitylle tontille on rakennettava sauna ja parveke / terassi asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Jätehuoltotilat ja kauppojen huoltopihva tulee sijoittaa maantasokerrokseen Klauvuntien puolelle.

Liikeilojen kerroskorkeuden on oltava katuun rajautuvilla osilla vähintään 5 m.

Porrashuoneeseen tulee olla sisäänkäynti sekä kadun että kansipihan puolelta.

Katuihin rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalan tai ulokkeeksi merkityn alueen sisäpuolelle ja toteuttaa joko sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Rakennusten julkisivupintojen tulee olla paikalla tiilimuurattuja ja rapattuja ja värin vaalea. Sokkeleiden ja maantasokerroksen muiden umpiosien tulee olla luonnonkiveä tai keraamista laatiaa.

Rakennusten kadunpuoleisten pohjakerrosten julkisivut tulee lähtökohtaisesti rakentaa näyteikkunajulkisivuina. Liikeilojen näyteikkunoiden tulee olla kokonaisuutena.

Korttelialueella oleva huolto- ja pysäköintialue on suljettava molemmista päistä ajoportilla ja aidalla, joiden ulkonäkö ja korkeus sovitetaan viereisiin rakennuksiin.

Katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on toteutettava vähintään 0,9 m syvennykseen.

Katualueeseen rajautuvat korttelialueen jalankulkualueet ja aukiot tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä katualueen kanssa.

Asukkaiden oleskelupihva, terassit ja parvekkeet tulee suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjearvot ulkona.

### Autopaikkojen vähimmäismäärät AL- ja AK-korttelialueilla:

- Asunnot 1 ap / 140 k-m<sup>2</sup>  
- Liiketilat 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille.

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Jos toteutetaan vähintään 50 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että paikat ovat nimeämättömiä, voidaan autopaikkoja toteuttaa 10 % vähemmän.

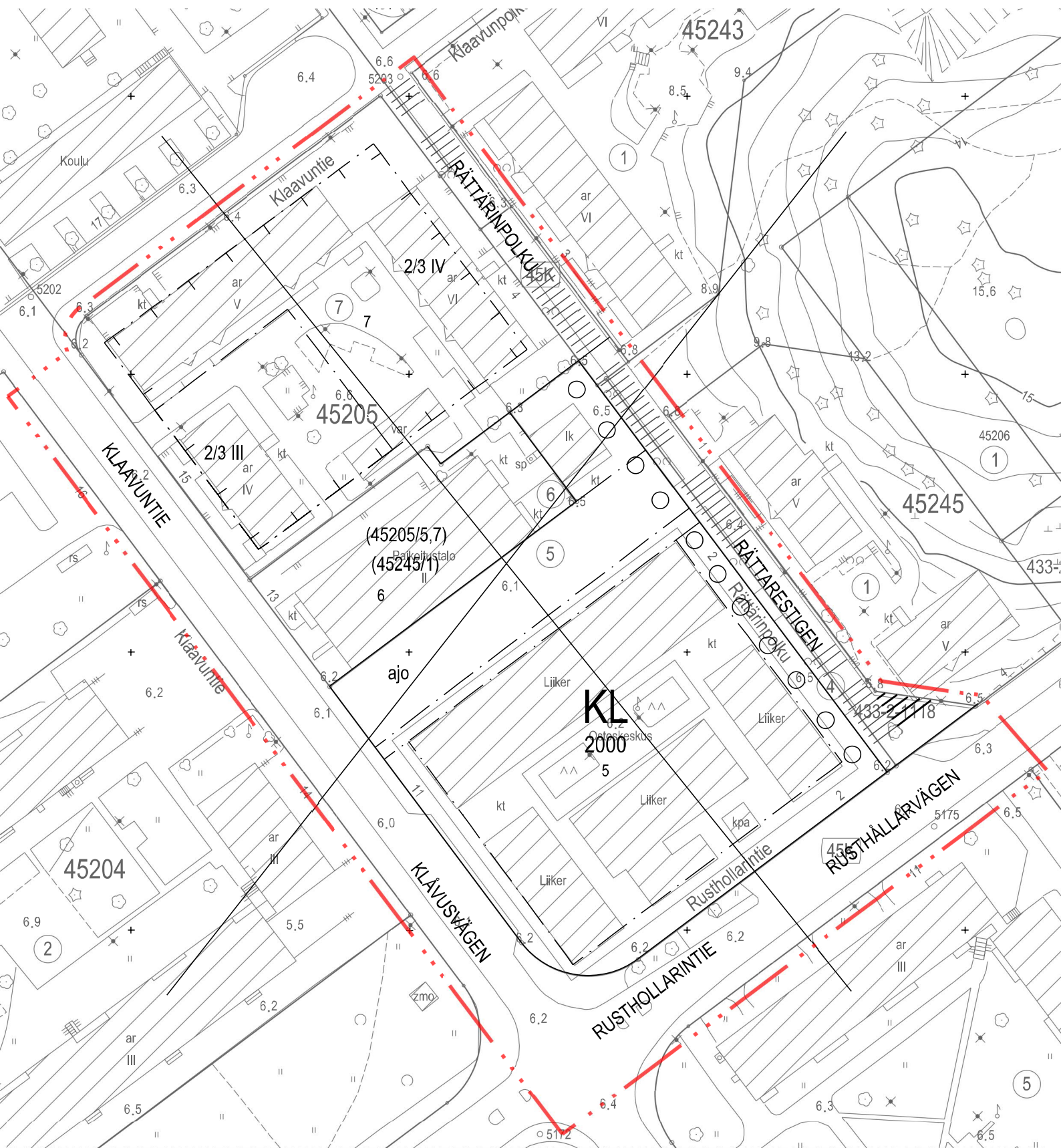
Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20 % määräyksiä vähemmän.

### Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät AL- ja AK-korttelialueilla:

- Asunnot 1pp / 30 k-m<sup>2</sup>  
- Muut tilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

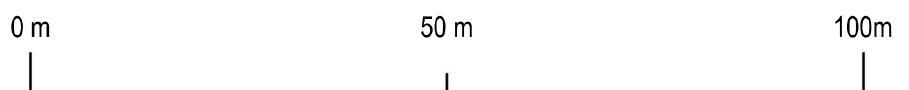
AL-korttelialueella asuntojen kaikki pyöräpaikat on sijoitettava rakennuksiin.

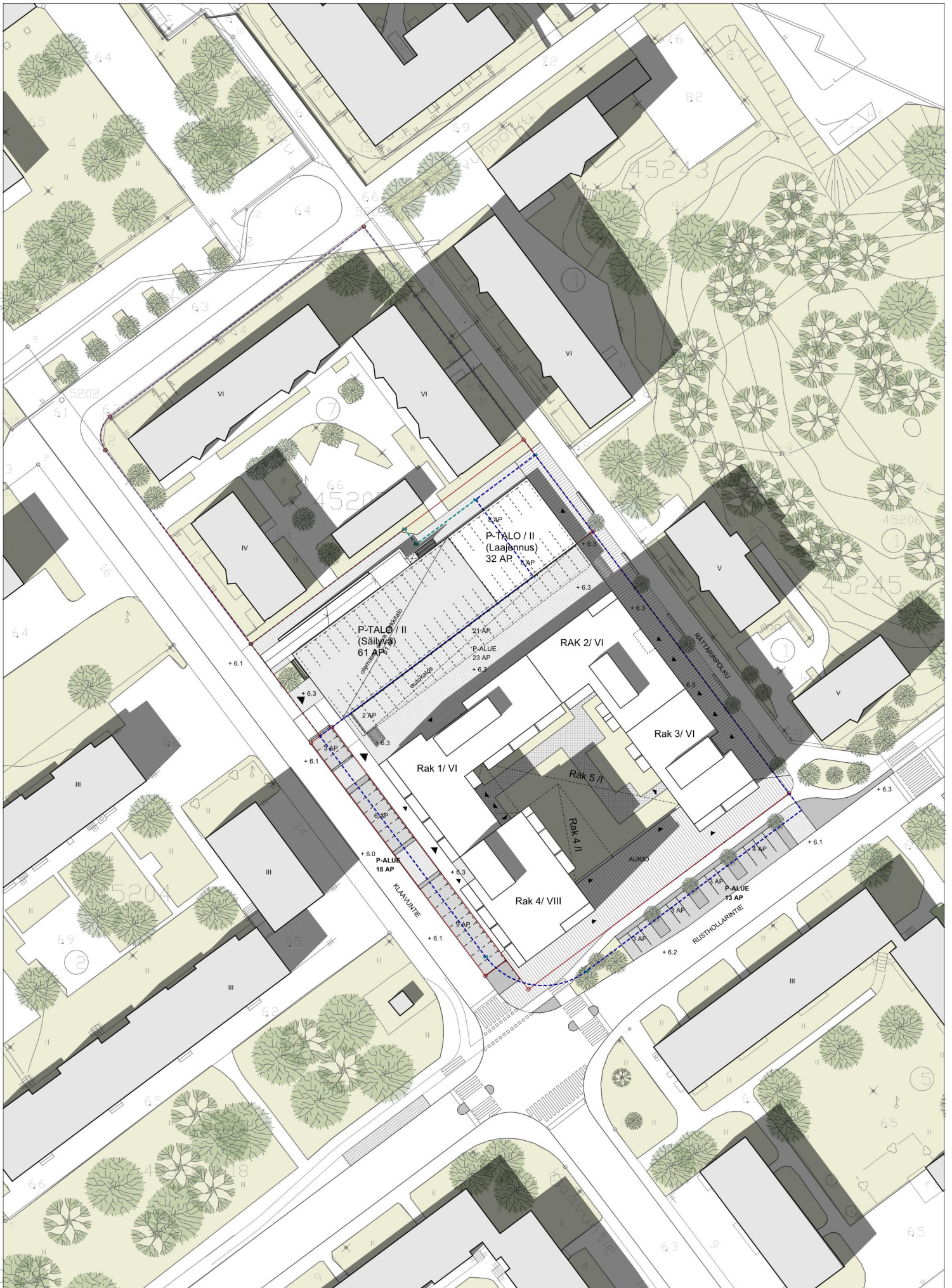
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



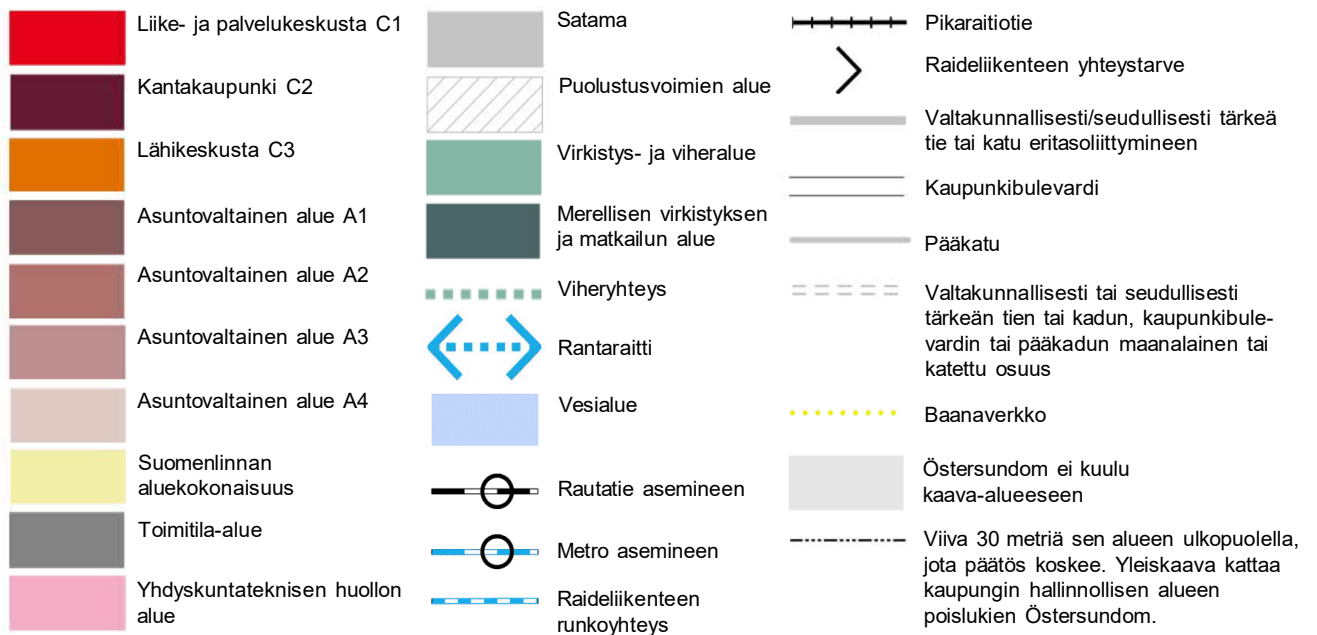
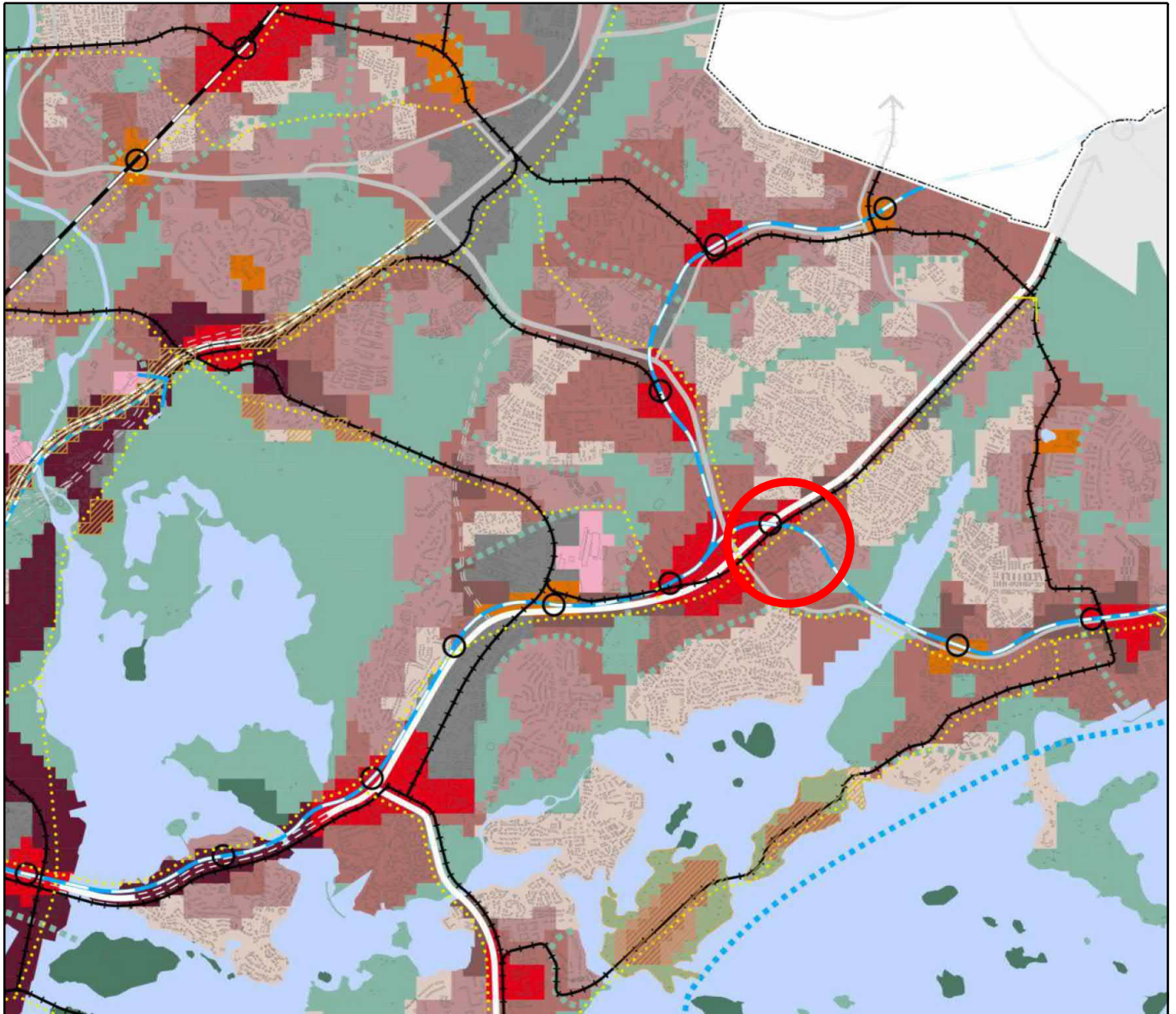
Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12595 voimaantullessaan kumoaa.

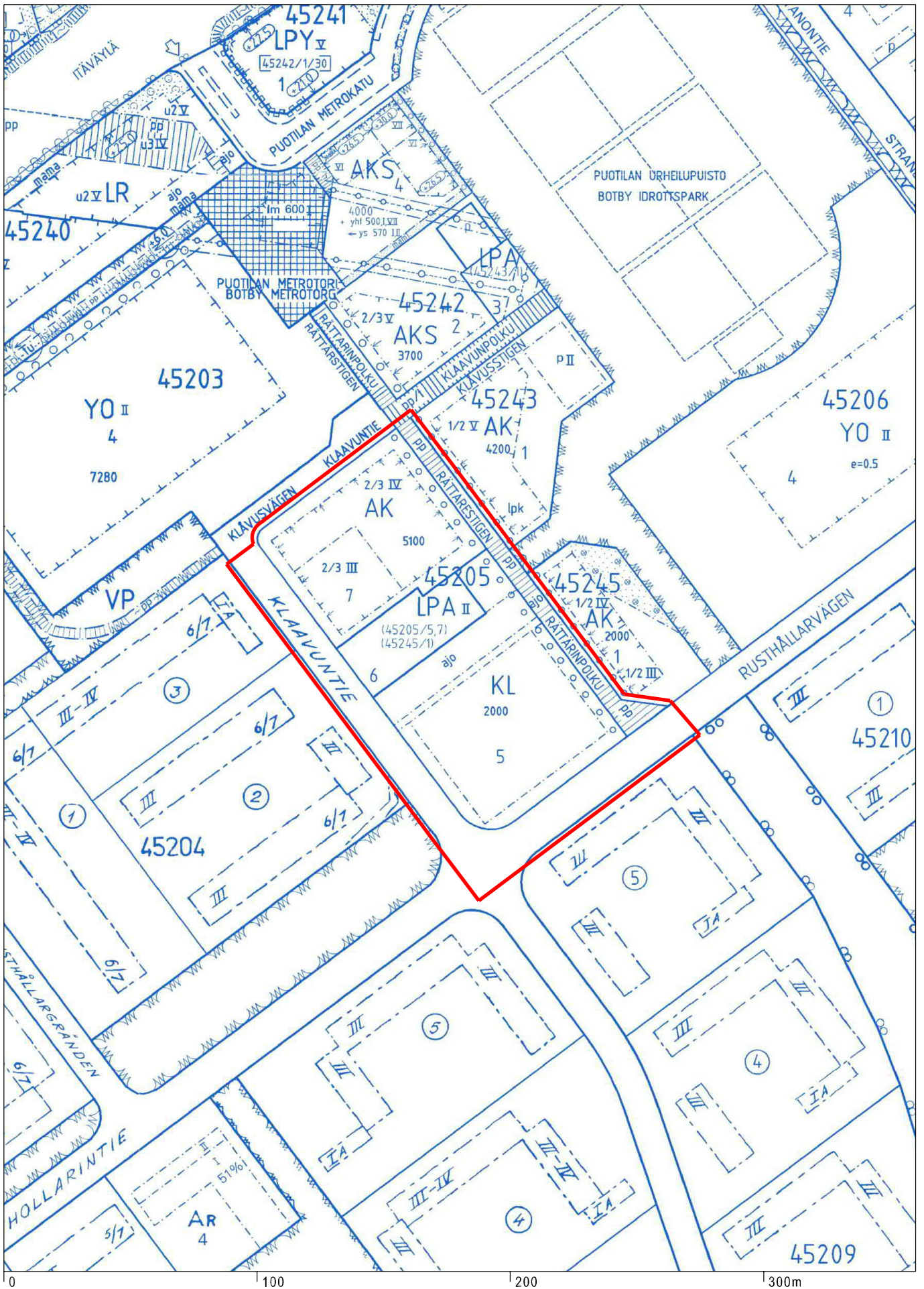
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12595 träder i kraft.





Kokonaissuunnitelma / 1/1000





Ote ajantasa-asemakaavasta

Kartta eri korkeusjärjestelmässä

kuin asemakaavan muutos

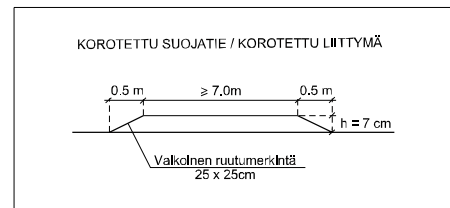
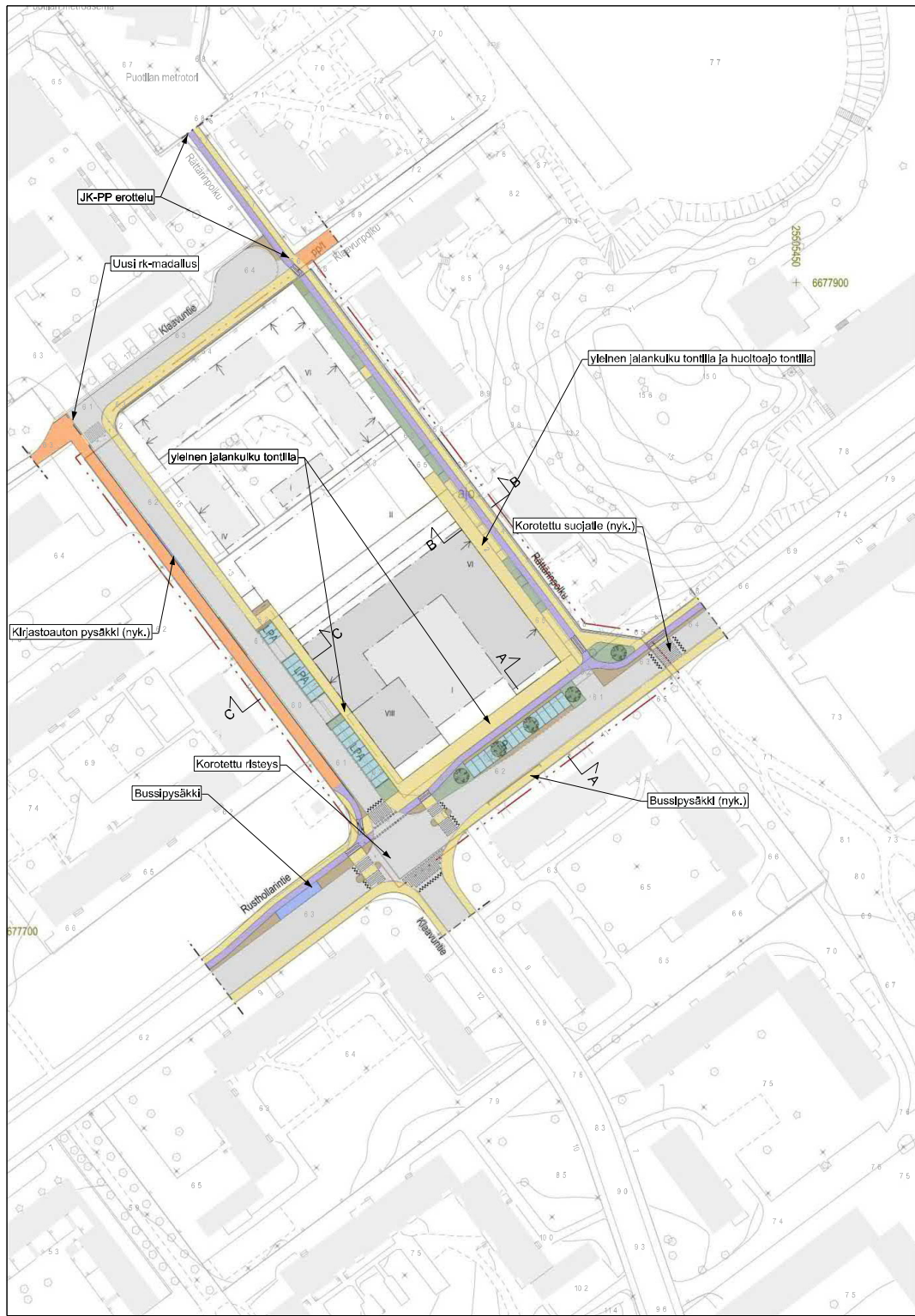
Vartioharju

Puotilan ostari

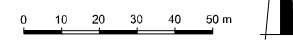
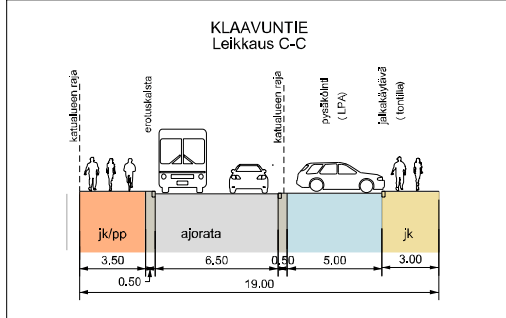
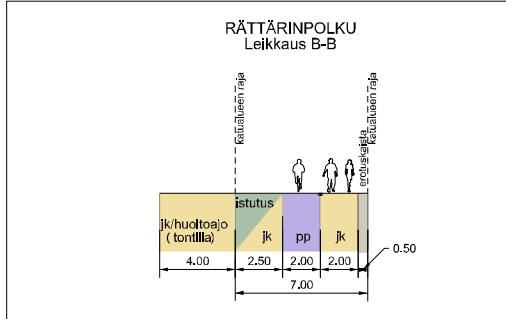
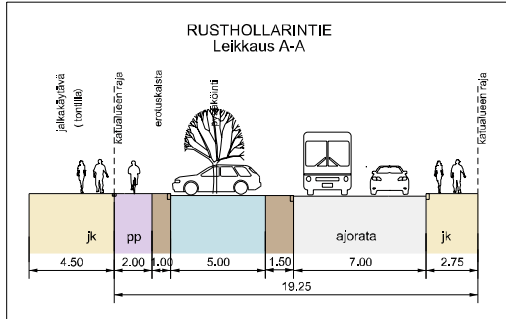
Helsingin kaupunki

Asemakaavoitus

Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamis tiimi



- SELITE
- Suunnitelma-alueen raja
  - Kaava-alueen raja
  - Jalkakäytävä
  - Yhdistetty jalankulku ja pyörätie
  - Pyörätie jalankulun tasossa
  - Ajorata
  - Istutuskaista
  - Koroke / erotuskaista
  - Pysäköinti
  - Pysäkki
  - Kaavan 12565 mukainen uusi rakentaminen
  - Uusi istutettava puu



Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu	
Kaupunginosa 45, Vartiokylä					
<b>PUOTILAN OSTARIN YMPÄRISTÖN LIIKENNESUUNNITELMA</b>					
Liikennesuunnitelma					
Mittakaava	Diagrammi	HEL 2018-005995	Pihustelu	Päiväys	27.08.2019
1:1000	Hanke	4385_3	<b>6985</b>	Muodettu pvm	
	Asemakaava	12595	Tasokoordinaatio	Hyväksyjä	Reetta Putkonen
	Käsitellyt	I Kylk 27.08.2019	ETRS-GK25	Tarkastanut	Korhonen Jouni
		II Kylk 10.12.2019	Korkeusjärjestelmä	Laaditut	Jussi Jääskä



# 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.

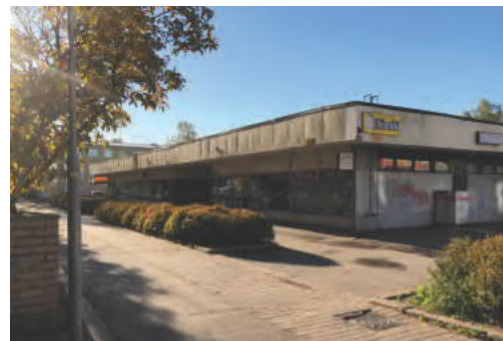
#### Ajantasa-asemakaava

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

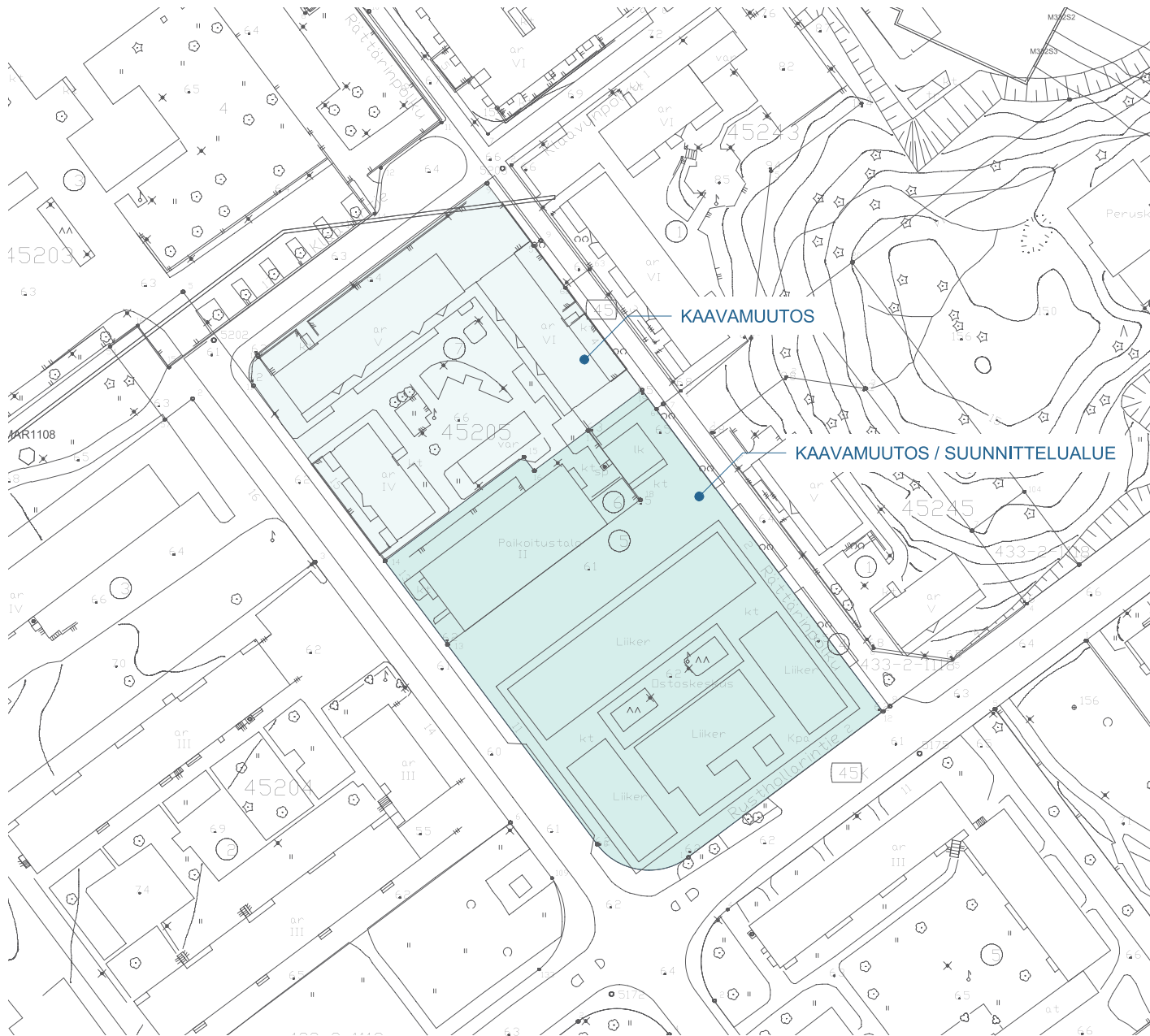


## NYKYTILANNE

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

3



OTE KANTAKARTASTA 1/1000 (MITTAKAAVA A3-TULOESTEESA)

## NYKYTILANNE

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

## Suunnittelukohte

Varsinainen suunnittelukohte on Puotilan ostoskeskuksen tontti 45205/5. Tontin pinta-ala on 5 409 m<sup>2</sup>. Ajantasa-asemakaavan mukaan tontilla on rakennusoikeutta 2 000 kem<sup>2</sup> 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".<sup>1</sup>

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 Rusthollarintiehen, lännessä Klavuntiehen ja pohjoisessa tontilla 45205/6 sijaitsevaan II-kerroksiseen pysäköintitaloon.



NYKYTILANNE

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

Lämpökeskus



#### Muu korttelialue

Pysäköintitalon LPA-tontin pinta-ala on 1 270 m<sup>2</sup>.

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.

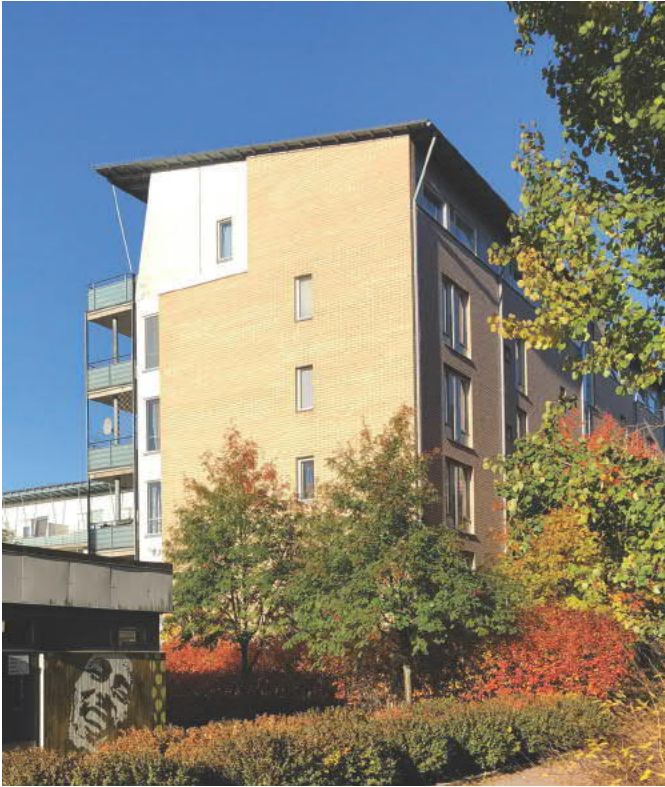
Asuinkerrostalojen tontin 45205/7 pinta-ala on 4 059 m<sup>2</sup>, sillä on rakennusoikeutta 5 100 kem<sup>2</sup> ja sille saa rakentaa 2/3 IV- ja 2/3 III-kerroksisia rakennuksia.

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 asuinkerros on n. 1/2 kerrosta katutasoa korkeammalla ja rakennuksen alla on kellaritiloja ja autotalleja.

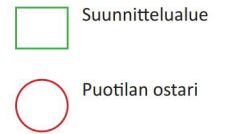
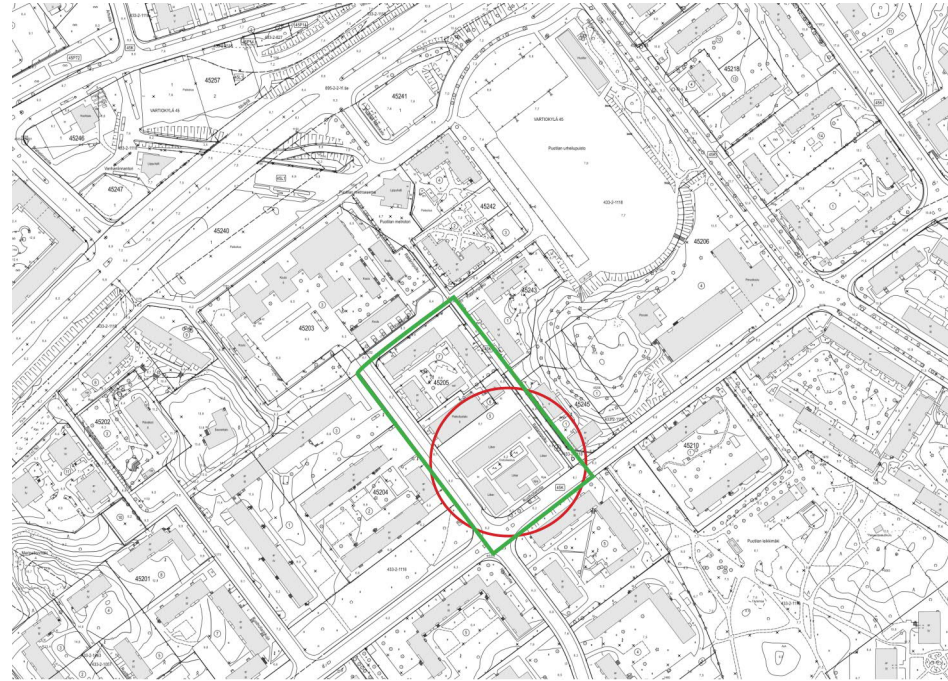
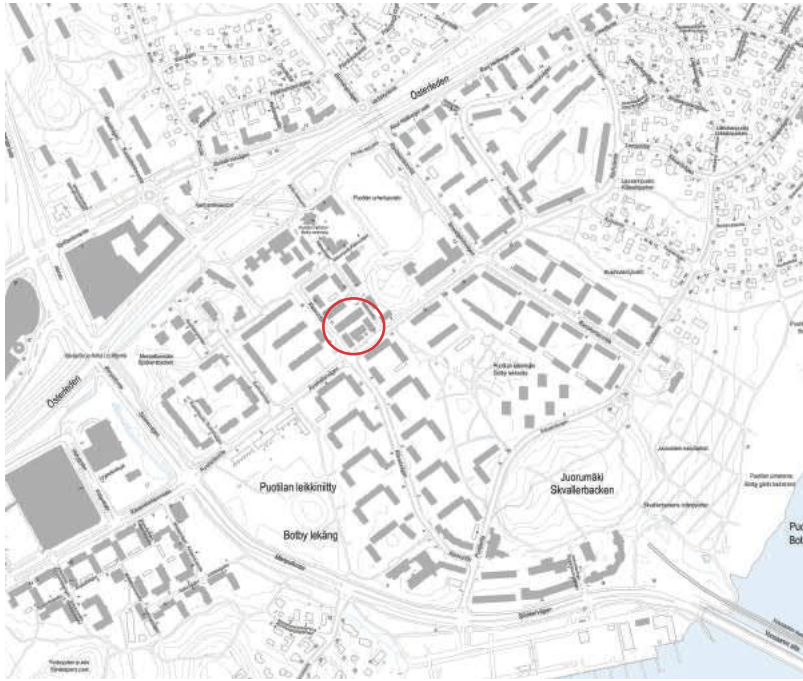
Rakennukset suunnittelukohteen pohjoispuolella samassa korttelissa ja Rättärinpolun itäpuolella on rakennettu vuonna 2000 ja ne on suunnitellut Arkkitehtitoimisto A-Konsultit.

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 työtavoineen, 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.<sup>2</sup>

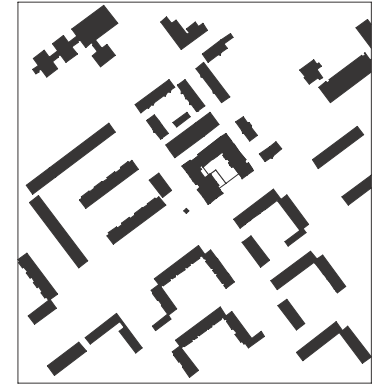
<sup>2</sup> Helsingin rakennuskulttuuri, Puotilan rakennusinventointi, Helsingin kaupungin museo 2014



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 väheeleisenä. 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 m<sup>2</sup>  
 Tontti 9 (LPA-1) / 375,5 m<sup>2</sup>  
 Tontti 10 (LPA) / 1 704,0 m<sup>2</sup>

Tonttitehokkuusluku  
 (RO 9200+1450=10 700 kem<sup>2</sup>/Tontin pinta-ala 4 630,5 m<sup>2</sup>)  
 Tontti 8 (AL) / e = 2,3

Kerrosluku I - II - VI - VIII

Bruttoala 11 883 brm<sup>2</sup>  
 + Säilyvä pysäköintitalo / II KRS 1 270 brm<sup>2</sup>  
 + Pysäköintitalon laajennus / II KRS 713 brm<sup>2</sup>

Kerrosala Asunnot / 9 211 as-kem<sup>2</sup>  
 Liiketilat / 1 451 lt-kem<sup>2</sup>

Yhteensä (RO-kem<sup>2</sup>) 10 662 kem<sup>2</sup>

Huoneistoala Asunnot / 6 286 as-hum<sup>2</sup>  
 Aputilat / 1 208 apu-hum<sup>2</sup>  
 Liiketilat / 1 451 lt-hum<sup>2</sup>

Asunnot 129 kpl  
 48,8 m<sup>2</sup> keskipinta-ala  
 205 asukasta

Autopaikkatarve Asunnot / 66 AP  
 Liiketilat / 15 AP

Yhteensä 81 AP

Autopaikkoja suunnitelmassa tontilla pysäköintitalon  
 laajenuksessa / 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



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



### 3.3 ASUKASYHTEISTYÖ JA SUUNNITELMAN KEHITTYMINEN

Hankkeen edistymisestä järjestettiin helmikuussa 2019 asukasinfolaisuus, 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.



ILMAKUVA / NÄKYMÄ koilliseen - Rusthollarintien ja Klaavuntien risteys etualalla

VIITESUUNNITELMA / ARKKITEHTUURI JA KAUPUNKIKUVA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHAINEN OY

13



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 parvekevyöhykkeiden 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 m<sup>2</sup>)
- 29% 3h-tai enemmän (≥ 55 m<sup>2</sup>) -asuntoja

Asuntojen keskipinta-ala on 46,8 as-hum<sup>2</sup>.

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)



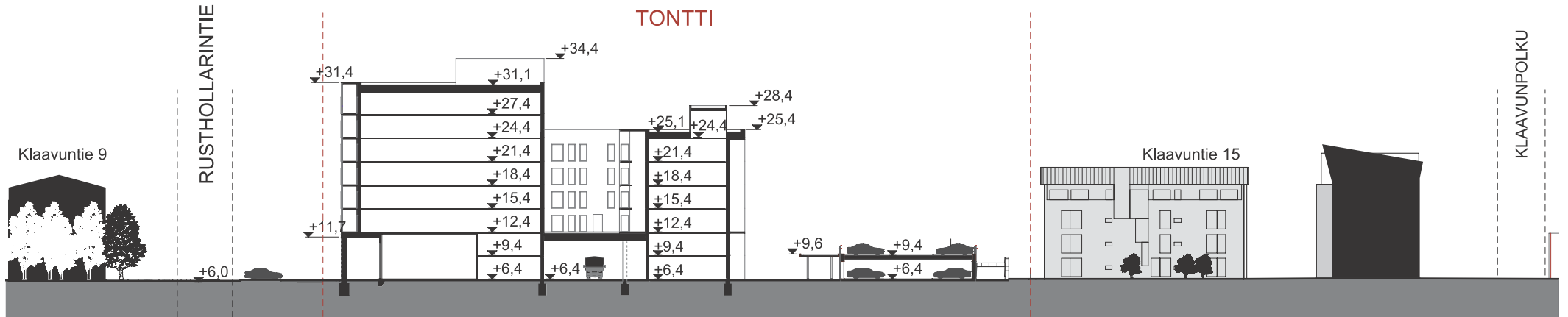
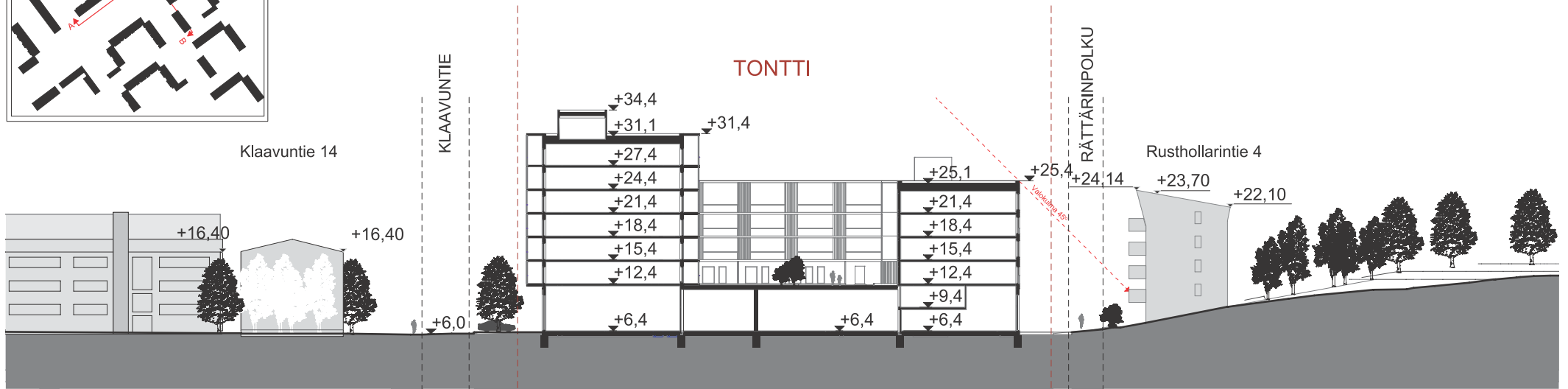
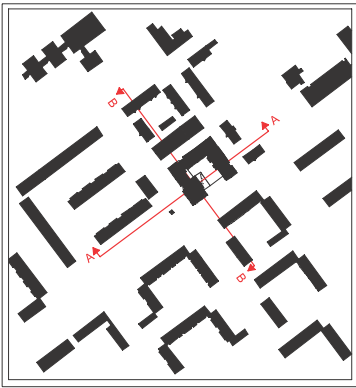
JULKISIVU LÄNTEEN Klaavuntielle 1/500 (MITTAKAAVA A3-TULOESTEES SA)



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

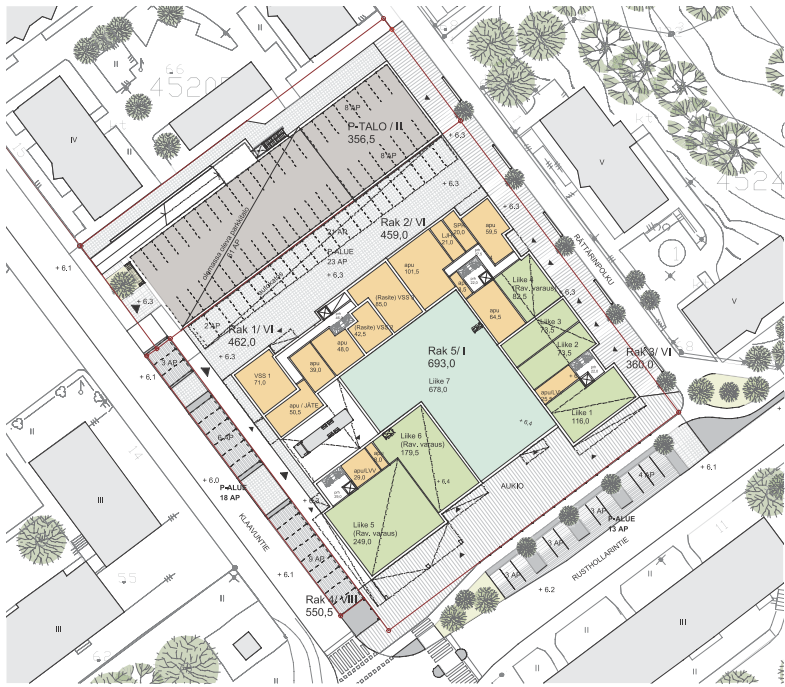
VIITESUUNNITELMA / ARKKITEHTUURI JA KAUPUNKIKUVA



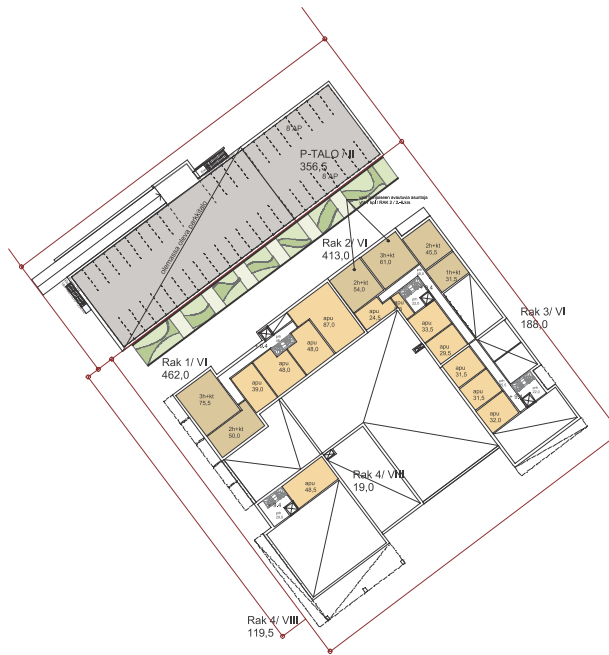


LEIKKAUKSET A-A & B-B / 1/500 (MITTAKAAVA A3-TULOESTEESA)

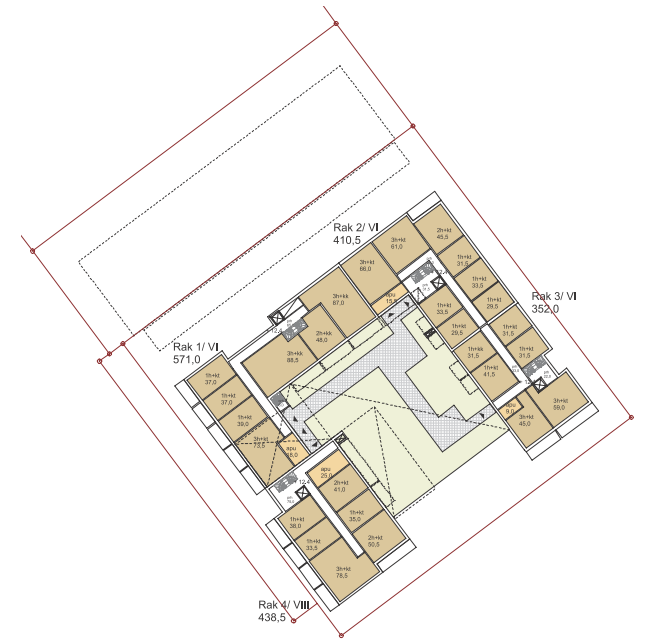
VIITESUUNNITELMA



1. kerros / Katutaso

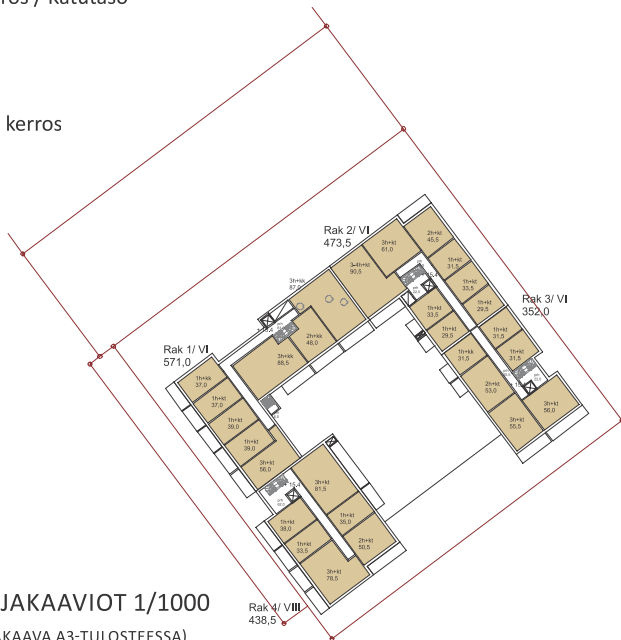


2. kerros / Välikerros



3. kerros / Sisäpihan kansikerros

4. - 6. kerros

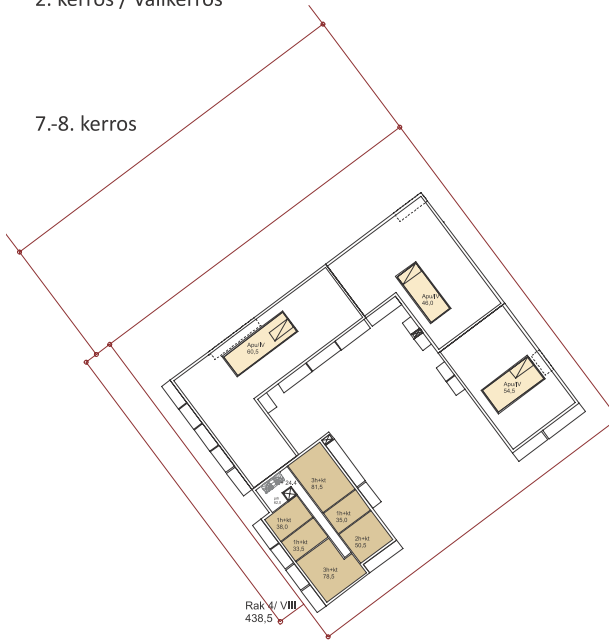


POHJAKAAVIOT 1/1000  
(MITTAKAAVA A3-TULOESTEISSA)

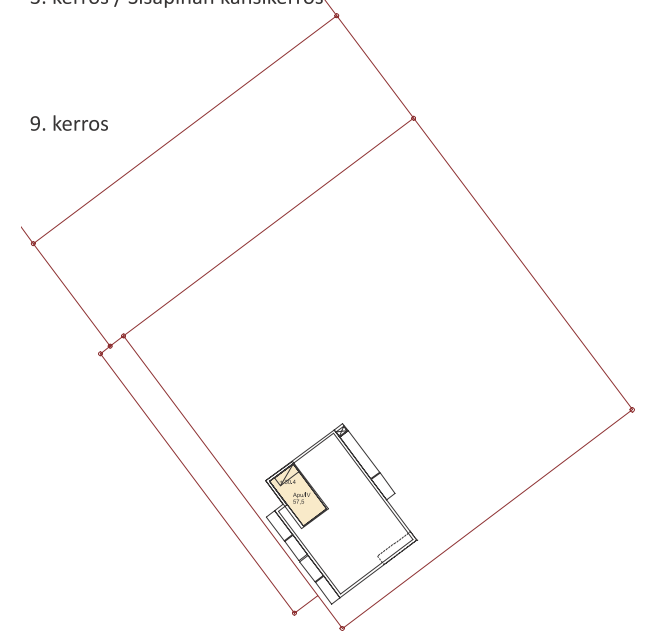
VIITESUUNNITELMA

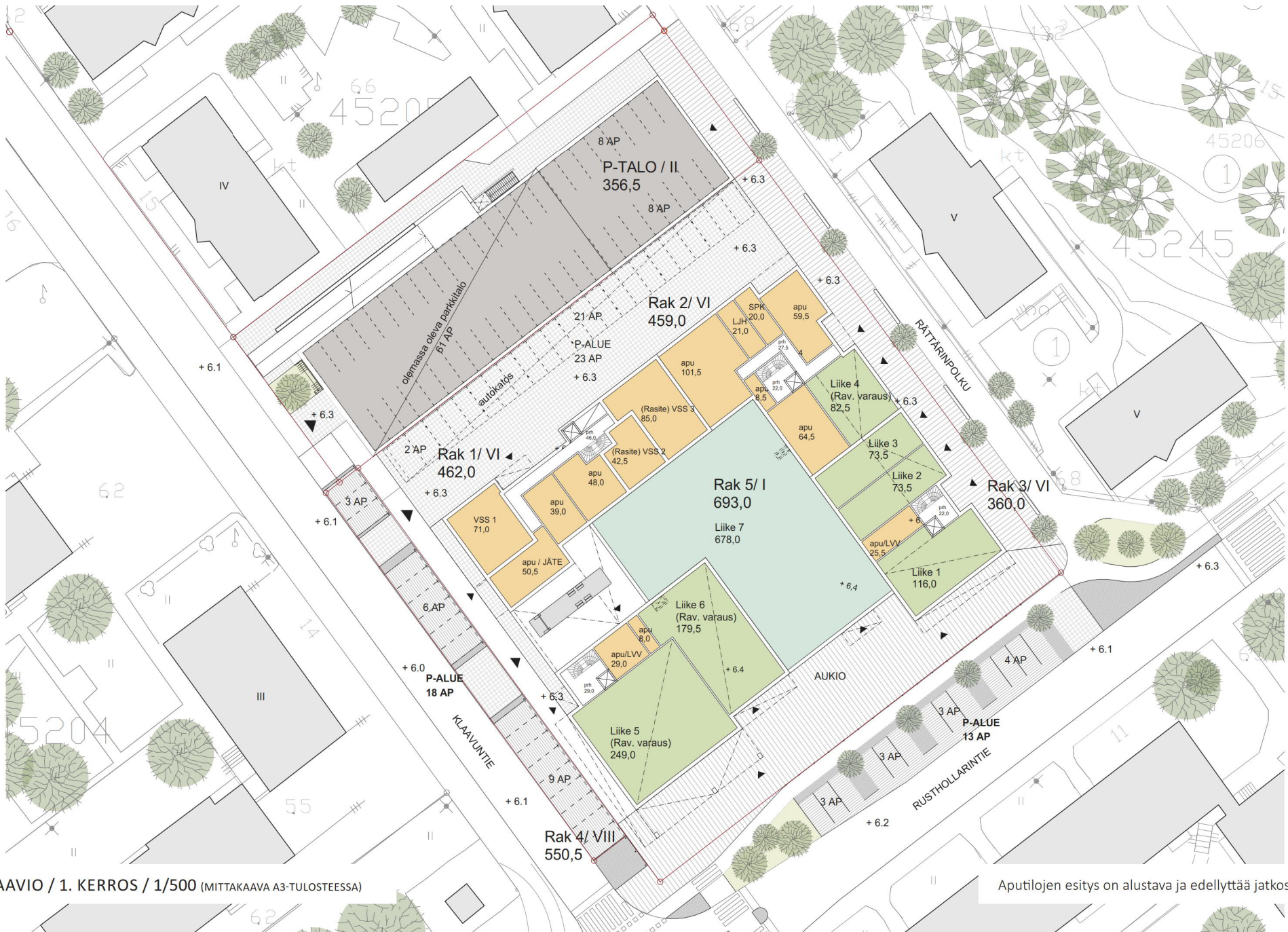
26.06.2019

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)

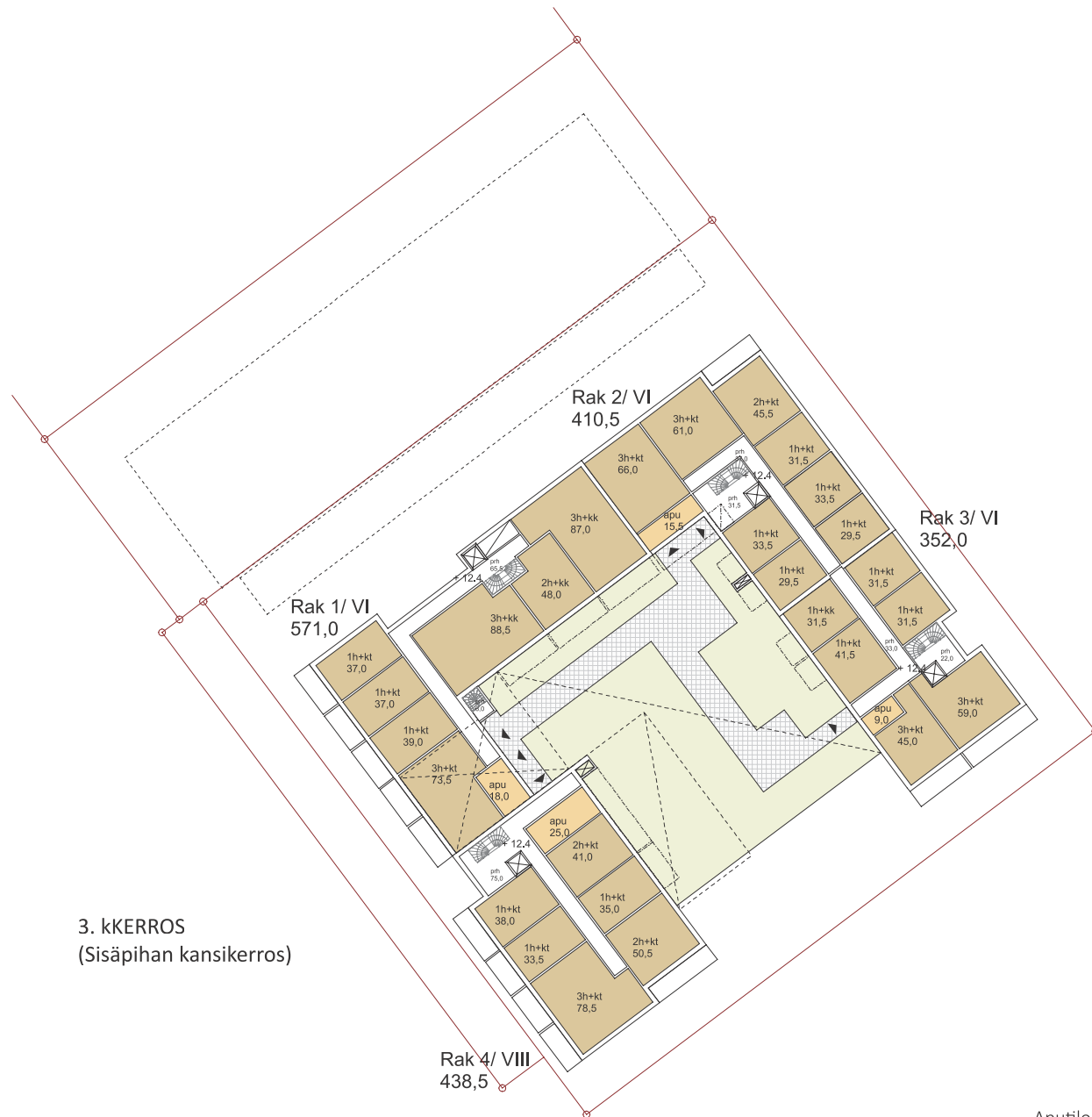
Aputilojen esitys on alustava ja edellyttää jatkosuunnittelua.

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

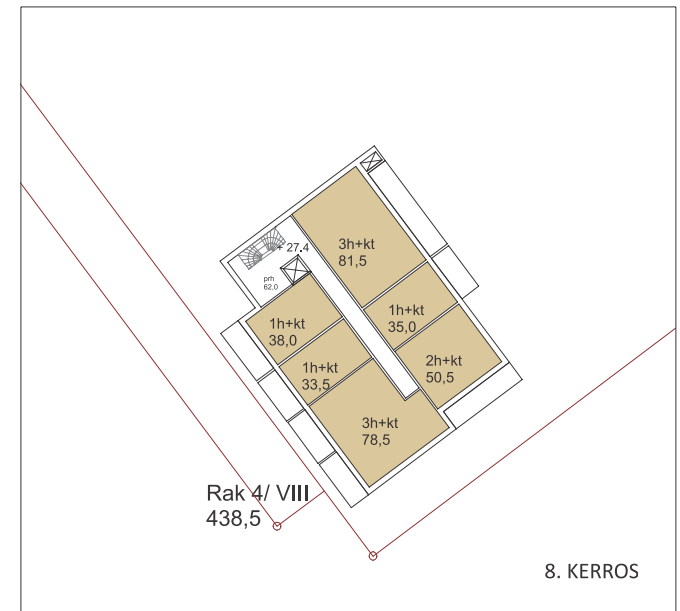
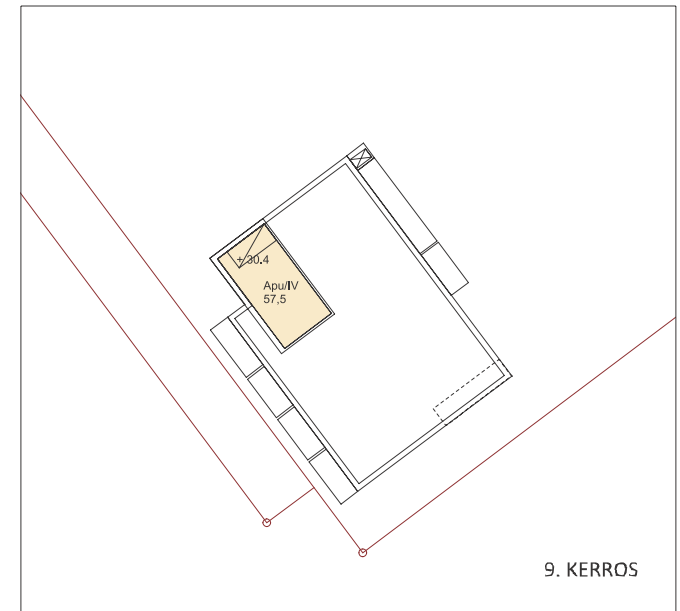


POHJAKAAVIOT / 7. - 8. KERROS / 1/500  
(MITTAKAAVA A3-TULOESTEISSA)

VIITESUUNNITELMA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY





NÄKYMÄ KATUTASOLTA Rusthollarintien kaupunkiaukio

VIITESUUNNITELMA / ARKKITEHTUURI JA KAUPUNKIKUVA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

26





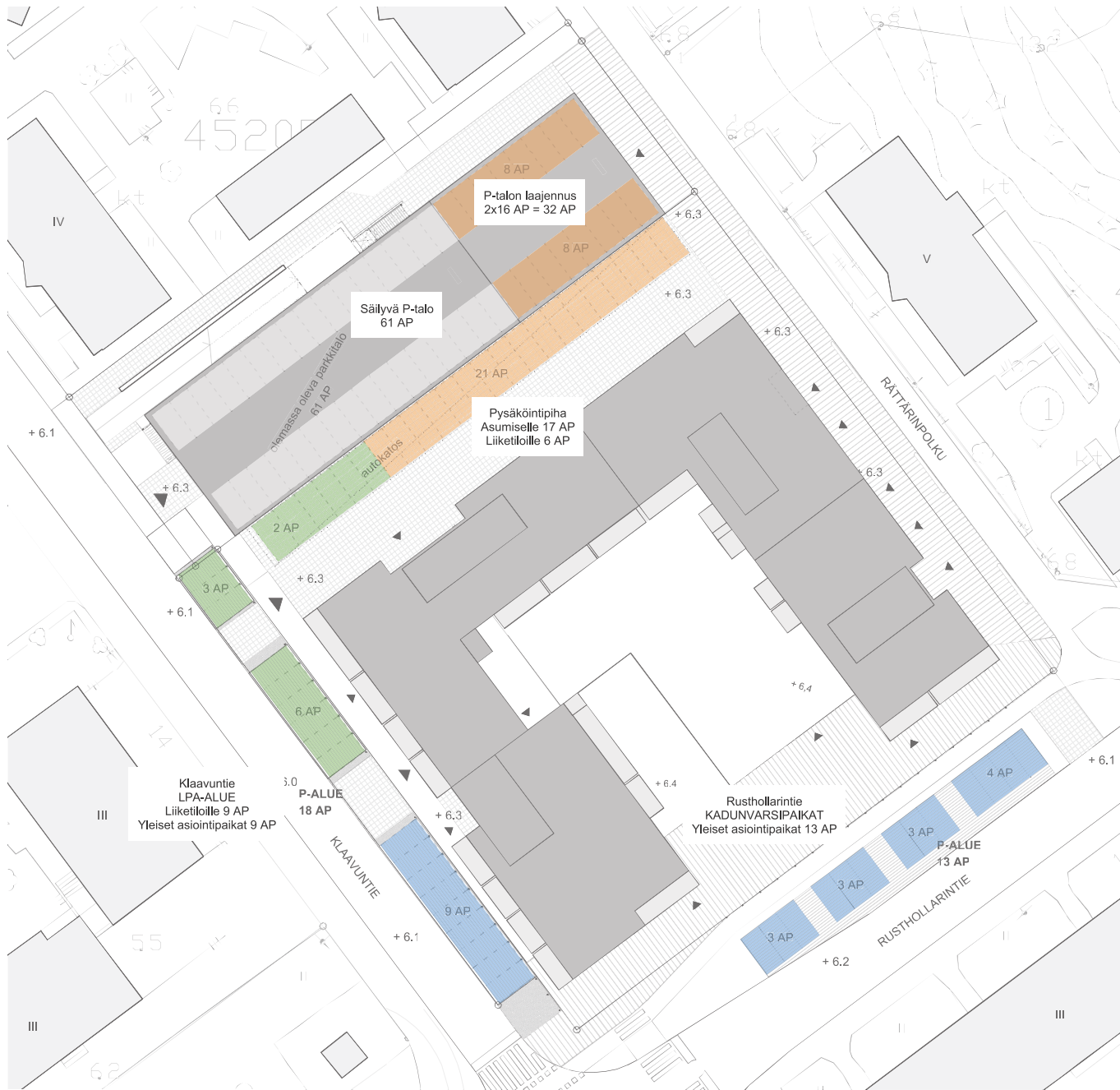
ILMAKUVA / Näkymä luoteeseen - Rättärinpolun ja Rusthollarintien kulmaus etualalla

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	

## 5KUNNALLISTEKINEN 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 vuokratyöyhtiössä.

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

## KUNNALLISTEKINEN YLEISSUUNNITELMA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

28



#### 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 esitettyjen polkupyöräpaikkojen toteuttaminen edellyttää sijoitusluvan hakemista (sijaitsevat tontin ulkopuolella).

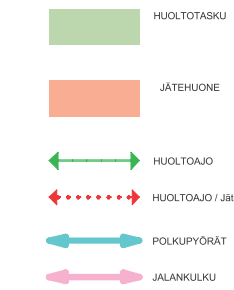
POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI / KAAVIO

KUNNALLISTEKNINEN YLEISSUUNNITELMA

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

29



## 5.2 LIIKENNE

### Liikennesuunnitelma

Hankkeen myötä Klaavuntien, Rusthollarintien ja Rättärinpolun kataalueet 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.

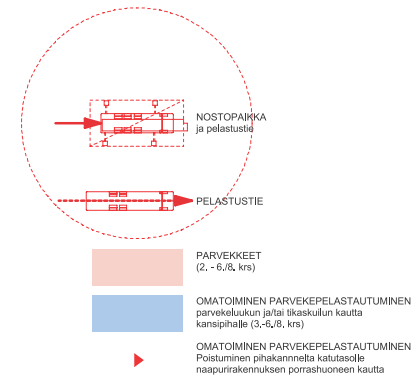
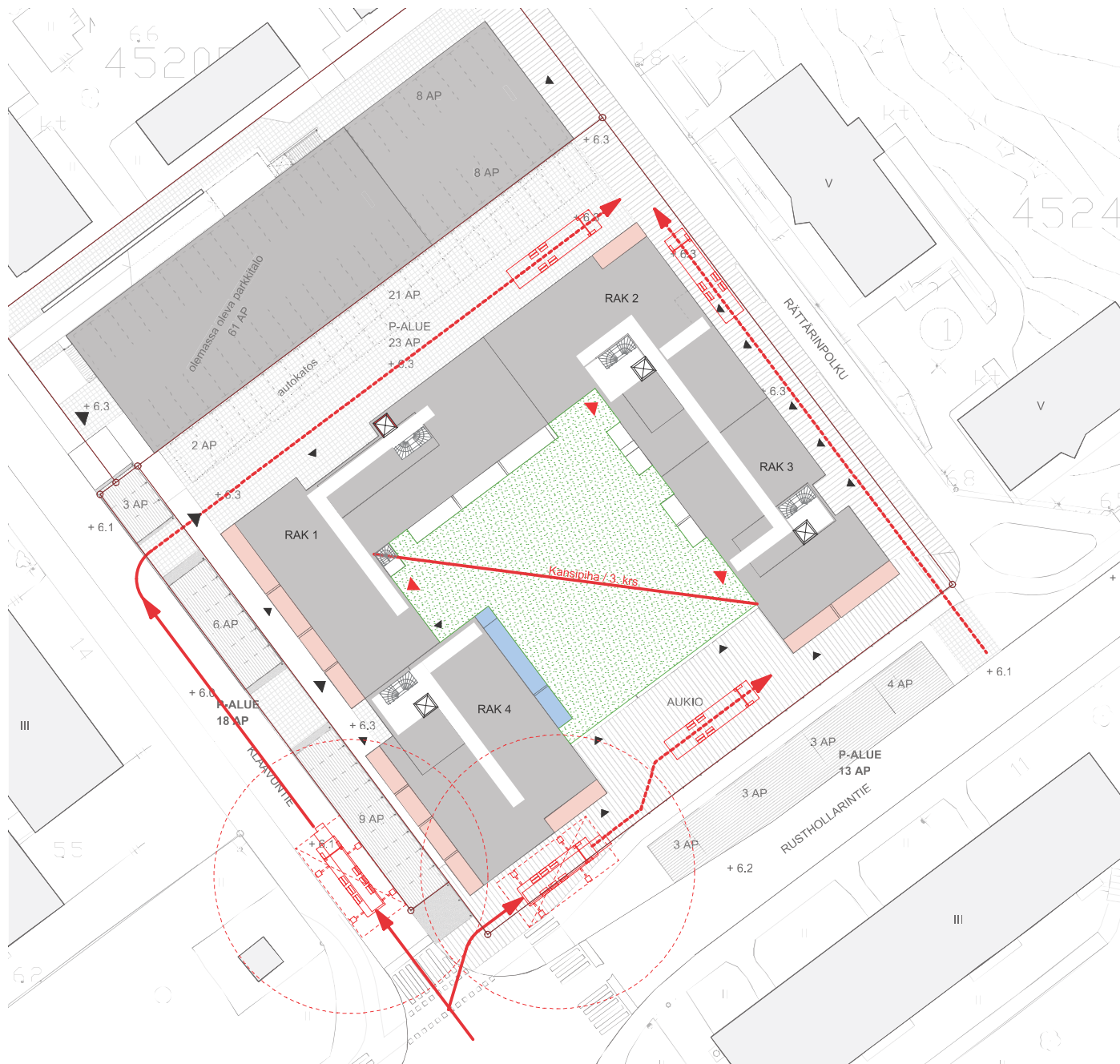
### Asuinrakennusten jätehuolto

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

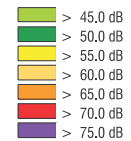
26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

31



Päiväajan keskiäänitaso  
L<sub>A,eq,7-22</sub>



**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

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

#### 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.

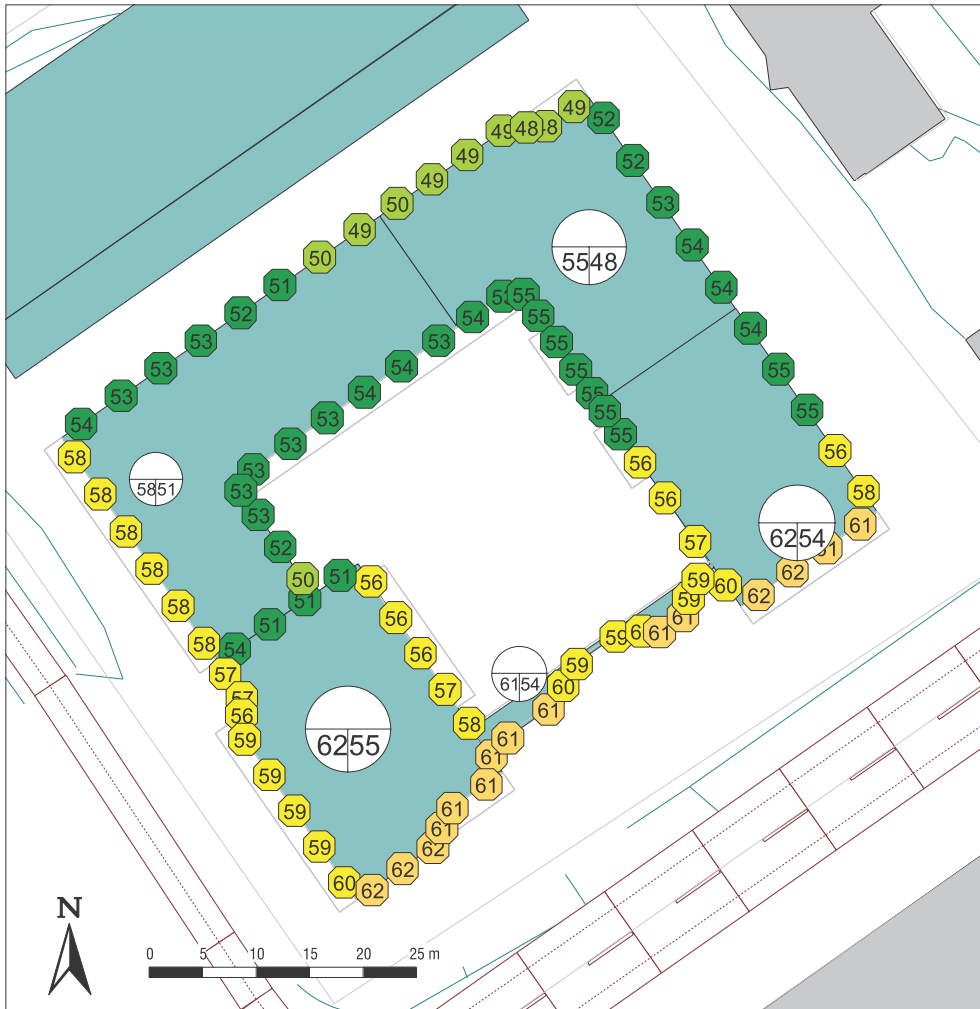
Lisäksi alueen melutasojen ohjearvoina on sovellettu vanhan alueen ohjearvoja, joiden mukaan (L<sub>A,eq</sub>) saa olla:

- 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:

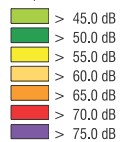
- sisäpihasta suurin osa (= kaaviossa valkoiset ja vaalean- & tummanvihreät alueet) on melutasoltaan ohjearvon täyttävää ja siten hyvin leikki- ja oleskelualueeksi sopivaa aluetta
- Julkisivujen ääneneristysvaatimukseksi riittää YMA 796/2017 mukainen vähimmäisäänierotasovaatimus 30dB.
- Parvekkeiden 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 metrolinien melu  
 Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta

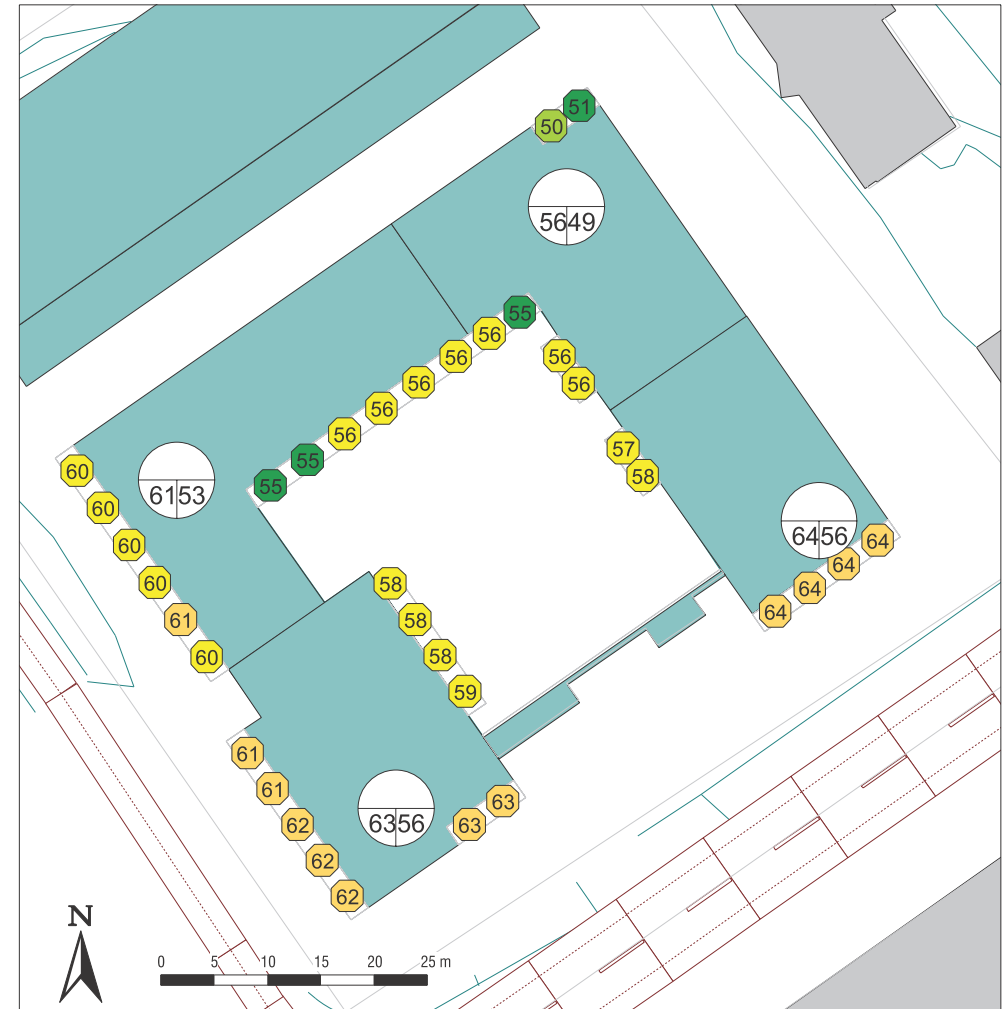
**Liikenne:** Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arki vuorokausiliikenne (KAVL) päivällä klo 07-22

**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

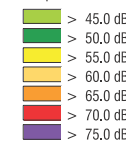
**AKUSTIKOT** HELIMAKI Vaihde 020 7118 590 www.helimaki.fi

Olemme osa Sitowisea. **SITOWISE**



**Päiväajan keskiäänitaso**

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



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

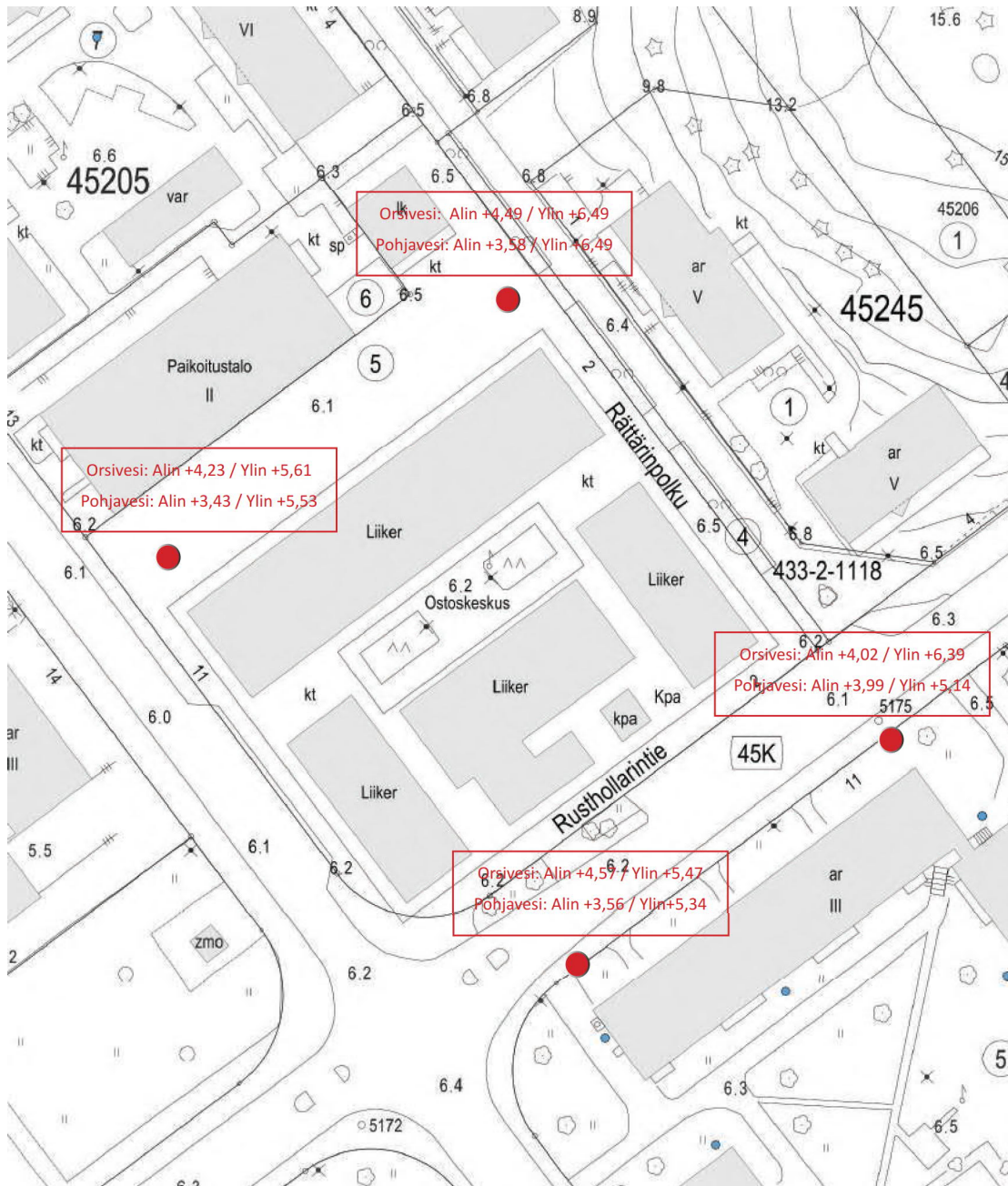
**Liikenne:** Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arki vuorokausiliikenne (KAVL) päivällä klo 07-22

**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

26.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

### 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 HULVEDEDET

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 täytyminen tarkennetaan hankkeen rakennuslupavaiheessa.

### 5.8 KUNNALLISTEKNIikka

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

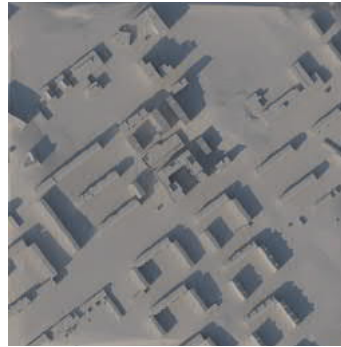




09:00 - 20. maaliskuu



12:00 - 20. maaliskuu



15:00 - 20. maaliskuu



18:00 - 20. maaliskuu



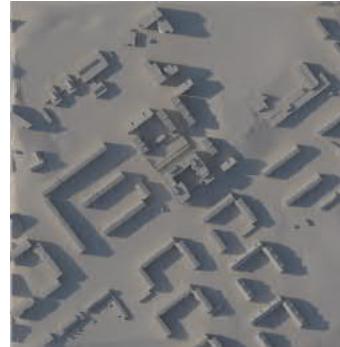
09:00 - 21. kesäkuu



12:00 - 21. kesäkuu



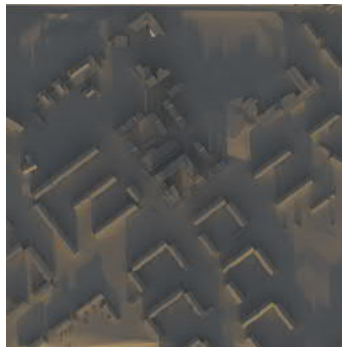
15:00 - 21. kesäkuu



18:00 - 21. kesäkuu



09:00 - 22. joulukuu



12:00 - 22. joulukuu



15:00 - 22. joulukuu



18:00 - 22. joulukuu

## VARJOSTUSTUTKIELMA

## KUNNALLISTEKNINEN YLEISSUUNNITELMA

## 5.9 VARJOSTUSTUTKIELMA

Hankkeen viitesuunnitelman mukaisesti on laadittu varjostustutkielma.

# PUOTILAN OSTOSKESKUS



## RAKENNUSHISTORIASELVITYS

Helsinki 28.06.2019

LEPPANEN

## Työn tekijät:

Arkkitehti Kari Leppänen, Safa  
Sisustusarkkitehti AMK Anna Lehtonen

Leppänen Arkkitehdit Oy  
Klaneettitie 6-8 B 2.krs.  
00420 Helsinki

## Työn tilaaja:

Kojamo Oyj

## Johdanto

Tässä rakennushistoriaselvityksessä käsitellään Puotilan ostoskeskusta. Selvitys on tehty asemakaavoitusta varten. Itäisessä Helsingissä sijaitseva Puotilan ostoskeskus tunnetaan myös nimellä Klaavuntien ostari. Kohteen historiaa käsittelevää aineistoa on säilynyt jonkin verran.

Erkki Karvisen v.1961 valmistuneen ja suunnitteleman liikerakennuksen lupakuvia löytyi runsaasti Helsingin Arska-tietopalvelusta. Arskasta sai välttämätöntä informaatiota ostarin rakennusperiaatteista ja rakennuksessa käytetyistä rakenteista, materiaaleista ja detaljeista. Rakennuksen peruseriaate on suurilta osin arkkitehdin suunnitelmien mukainen. Selvisi kuitenkin, että rakennukseen on heti ensimmäisten vuosista lähtien tehty runsaasti muutoksia alkuperäisistä suunnitelmista poiketen. Muutoksia on tapahtunut erityisesti julkisivujen sisäänkäynneissä ja tilajaossa, mistä oli tallella vanhojakin rakennuslupahakemuksia. Rakennuksen nykytilasta ei löytynyt sopivia kuvia, joten rakennuksen koko elinkaari nykytiloihin on esitetty säilyneisyyskaaviona.

Kohde ja sen lähiympäristö dokumentoitiin ja kuvattiin ulkoa ja osittain sisältä, mikä helpotti tutkimustyötä. Lisäksi rakennuksesta löytyi kaivamalla tietoa internetistä eri lähteistä. Informaatiota ja karttoja löytyi myös Helsingin karttapalvelusta. Muutama valokuvakin kohteen alkuvuosilta oli säilynyt. Selvityksessä on käytetty apuna myös edeltäviä inventointeja, kuten Helsingin Kaupunginmuseon laatimaa Puotilan rakennusinventointia.

Ostoskeskusta tutkittaessa tutustuttiin myös Puotilan alueeseen ja rakennuskantaan yleisemmin, sekä toteutettiin arkkitehtonisten tyylipiirteiden kevyttä vertailua muiden Karvisen suunnitteleminen 1960-luvun ostoskeskusten välillä.

# SISÄLTÖ

## 1. Puotila

- 1.1. Ympäristön rakentumisen historia
- 1.2. Kaavoituksen lähtökohdat, asemakaava, toteutuminen ja nykytilanne

## 2. Ostoskeskus

- 2.1. Eero Karvinen - arkkitehti
  - 2.1.1. Ostoskeskuksen suunnittelu- ja rakentamisvaiheet, pohjaratkaisu, vertailukohteet
  - 2.1.2. Rakennuksen ja sen ominaispiirteiden kuvaus: rakenneperiaatteet, arkkitehtuuri, ulkomateriaalit, tekniset järjestelmät (LVIS), piha-alue, keskeiset muutosvaiheet ja tehdyt toimenpiteet
  - 2.1.3. Rakentaminen - nykytilan inventointi
    - 2.1.3.1. Keskeiset tilat ja toiminta

## 3. Yhteenveto

## 4. Liitteet

## 5. Lähteet

Kannen kuva: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

# 1. Puotila

## 1.1. Ympäristön rakentumisen historia

Puotilan kartano, alkujaan Botbyn kylä jaettiin vuoden 1765 isojaon yhteydessä kuuteen maakartanoon. Päätila oli Råånsin ratsutila, johon yhdistettiin kaksi muuta tilaa. Nämä tilat muodostivat yhdistyttyään Botbyn eli Puotilan kartanon. Puotilan kartano oli yksi Helsingin seudun merkittävimpiä ja kuuluisia etenkin karjataloustuotteistaan.

Ennen liittämistään Helsinkiin 1826 nykyisen Puotilan alue kuului Sipoon pitäjään. 1900-luvun alussa suomenkielinen huvila-asutus lisääntyi, jolloin Botby-nimi käännettiin Puotinkyläksi. Vuoden 1946 alueliitoksien yhteydessä Helsingin kaupunki muutti alueen viralliseksi nimeksi Vartiokylä ja antoi sen ensimmäiselle kaupunginmaisesti rakennetulle alueelle nimen Puotila.

Puotilan kartanoa ympäröivät pellot ja niittyaukeat alkoivat muuttua asuinalueeksi 1950–1960-lukujen vaihteessa, kun Asuntosäästäjät osti kaupungilta maata eri puolilta Helsinkiä uusien asuntojen rakentamiseksi. Puotila onkin yksi Helsingin vanhimmista lähiöistä. Alueen vanhimmat kerrostalot ovat valmistuneet syksyllä 1960, jolloin myös ensimmäiset muuttoautot ajoivat Puotilaan. Puotila nousi nykyisille sijoilleen vain muutamassa vuodessa.



Puotilan lähiö 1961, Elämää lähiössä 1997

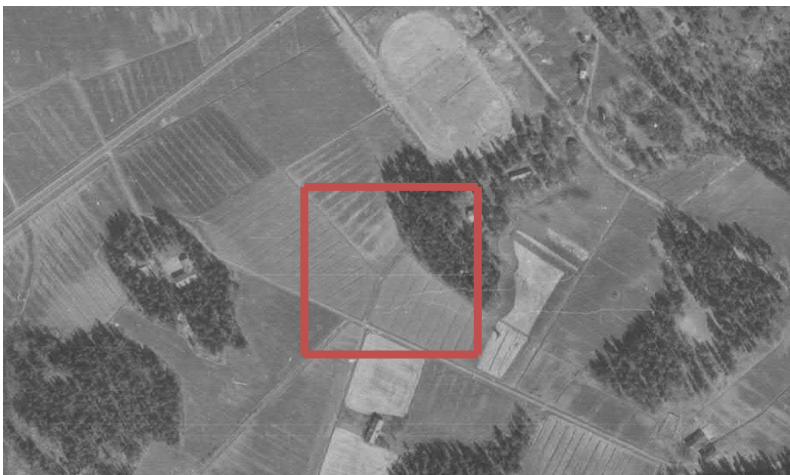


Rusthollarintie, Helsingin Kaupunginmuseo 1966

Uusiin lähiöihin muuttivat yleensä joko alkuperäiset helsinkiläiset tai jo useita vuosia Helsingin keskustassa asuneet. Asuntopula oli kova eikä valinnanvaraa välttämättä ollut. Lisäksi lähiöasumiseen houkutteli asuntojen uutuus, tilavuus ja moderni varustelutaso. Jääkaapit ja taloyhtiöiden omat saunat olivat huomattavia parannuksia entiseen verrattuna.

Puotilaan on valmistunut jonkin verran uutta täydennysrakentamista vuosina 1999–2006, erityisesti metroaseman läheisyyteen. Puotilan asukasluku oli huipussaan 1964, jolloin asukkaita oli hieman alle 7500, kun esimerkiksi vuoden 2013 alussa heitä oli 4930. (Meriniemi, 2014)

Ilmakuvat havainnollistavat, kuinka konkreettinen alueen pelto- ja niitymaille rakentaminen oli. Kuvista ilmenee myös jo olemassa olleiden teiden ja metsäalueiden käyttö asemakaavassa. 60-luvulla tiuhaan tahtiin rakentunut alue näkyy selkeästi vuosien varrella tapahtuneena muutoksena. Selvityksessä tutkittava Puotilan ostoskeskus on osoitettu kuvissa. Ortokuvat, Helsingin karttapalvelu, 2019



1950



1964



2019

## Nykyistä rakennuskantaa Puotilan ostoskeskuksen lähialueella



Kuvat: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Taloja Rusthollarintiellä



Taloja Klaavunttiellä

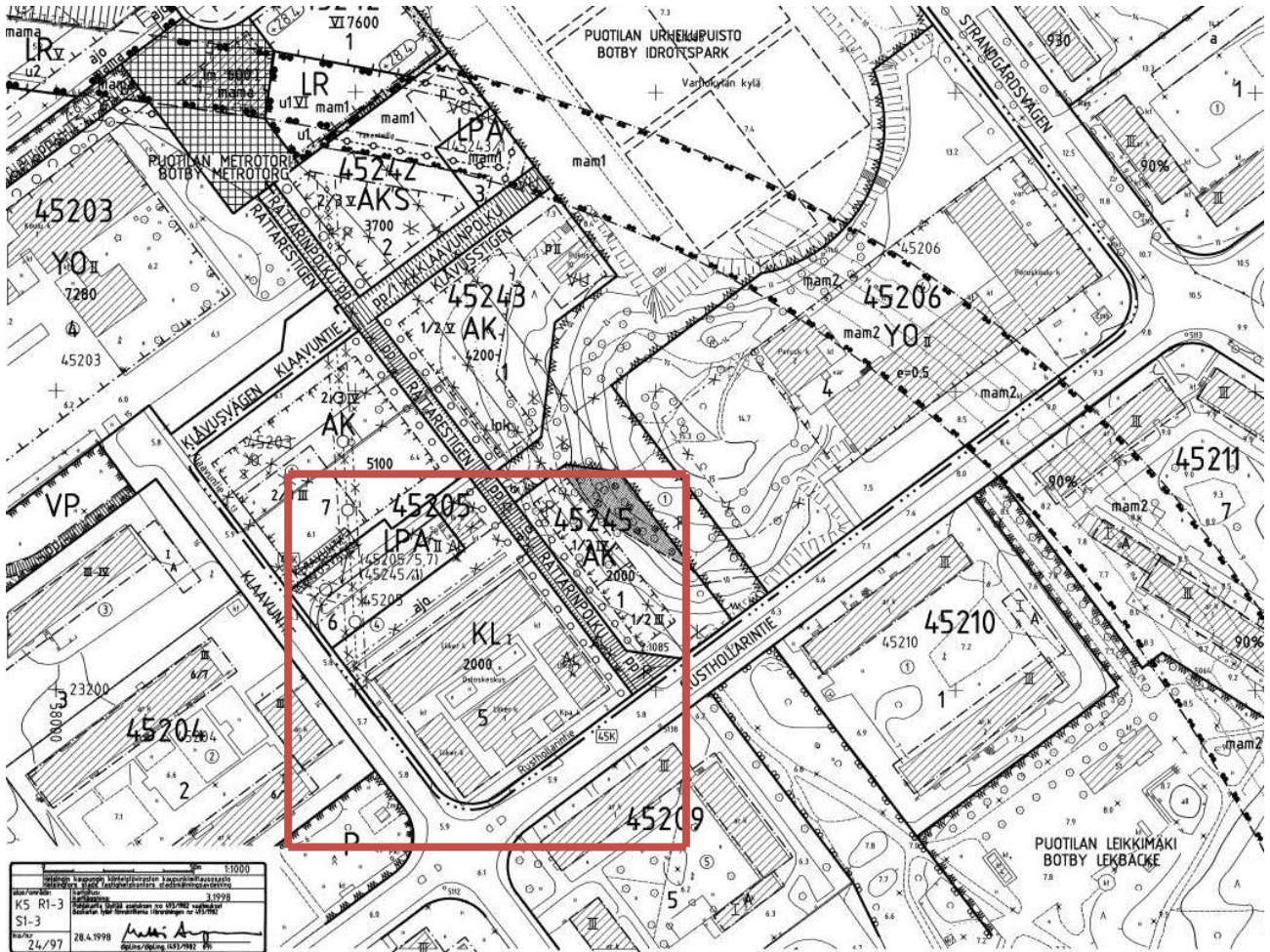


Ostarin takaiset asuinkerrostalot Rättärinpollulla

Puotilan ostoskeskusta ympäröivät rakennukset länsi- ja eteläpuolella on rakennettu vuosina 1959-65 ja rakennukset pohjois- ja itäpuolella on rakennettu vuonna 2000.

## 1.2. Kaavoituksen lähtökohdat, asemakaava, toteutuminen ja nykytilanne

Tutkittava kohde Puotilan ostari kuuluu Helsingin 45. kaupunginosaan eli Vartiokylän alueeseen Itä-Helsingissä. Pinta-alaltaan Puotila on 0.9 km<sup>2</sup>. Lähialueita on Vartioharju, Marjaniemi, Itäkeskus, Puotinharju ja Vuosaari. Asemakaava on hyväksytty 17.12.1998. Ostoskeskus sijaitsee KL- korttelissa 45205/5, jonka rakennusoikeus on tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan 2 000 kem<sup>2</sup>.



Asemakaavapiirros, Helsingin karttapalvelu 2019

Puotilan asemakaavan numero 4550 suunnitteli Airi-Maria Fröjdman vuonna 1959. Suunnittelun tavoitteena oli huomioida alueen luonnollinen ympäristö, joka näkyy esimerkiksi kartanolle johtavan lehmuskujan ja alueen luonnollisten pinnanmuotojen säilyttämisenä. Fröjdmanin suunnittelemaa kaavaa pidetään aikaansa nähden edistyksellisenä. Rakennukset on sijoitettu toisiinsa nähden väljästi ja niiden kerroskorkeus on pidetty kohtuullisesti 3-4 kerroksessa. Asuinrakennusten keskelle jätetyt, lähes umpinaiset sisäpihat ovat aikaansa nähden poikkeavia, mikä tekee osaltaan kaavasta erityisen.





Vuoden 1950 talvisessa ilmakuvassa Puotilan kartanolle johtava lehmuskuja, nykyinen Rantakartanontie (Helsingin Kaupunginmuseo 2014)

Ensimmäiset muutokset asemakaavaan tehtiin jo vuosien 1960-1961 aikana, ja ne laati asemakaava-arkkitehti Väinö Tuukkanen. Muutokset olivat pääasiassa rakennusten sijoitteluun tapahtuneita pieniä korjauksia. Suurimmat muutokset tehtiin Puotilantie 8:n, jossa neljän pitkänomaisen 3.-4.kerroksisen kerrostalon tilalle suunniteltiin kuusi pistetaloa. Myös Rantakartanontie 8:n pihapiiriä muutettiin melko reilusti, yhden rakennuksen suunta käännettiin ja kahta rakennusta pidennettiin radikaalisti alkuperäiseen nähden.

Helsingin kaupungin yleiskaavassa vuodelta 2002 Puotilan alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi Rusthollarintien alkupään rivitalotontteja lukuun ottamatta, jotka on merkitty luonnollisestikin pientalovaltaiseksi alueeksi. Rakennusten arkkitehtuurin yhtenäinen linja jatkuu läpi alueen. Vaihtelua alueen ilmeeseen tuovat pistetalot, ostoskeskus, julkiset rakennukset, ja alueen ympärille jäävät kartano, pientaloalue ja uudisrakennukset. (Meriniemi, 2014)

## 2. Ostoskeskus

### 2.1. Erkki Karvinen – arkkitehti

Erkki Sakari Karvinen (9.7.1918-18.10.2005) oli suomalainen arkkitehti. Karvinen valmistui arkkitehdiksi Teknillisestä korkeakoulusta 1953, minkä jälkeen hän työskenteli Alvar Aallon arkkitehtitoimistossa vuosina 1950–1955. Oma toimisto hänellä oli vuosina 1953–1988.

Karvinen oli tunnettu erityisesti ostoskeskuksistaan ja hän suunnitteli niitä lukuisia pääkaupunkiseudun lähiöihin 1950-luvulta alkaen. Tunnetuin niistä oli vuonna 1964 valmistunut Helsingin Puotinharjun ostoskeskus eli Puhos, johon Karvinen suunnitteli myös 1980-luvun laajennuksen. Muita hänen suunnittelemaansa ostareita ovat Helsingissä Kannelmäen (1959), Kulosaaren (1960), Puotilan (1961), Konalan (1961 ja 1963), Maunulan (1962), Myllypuron (1965) ja Yliskylän (1973) ostoskeskukset. Vantaan puolella taas Martinlaakson Martinkeskus (1970) sekä Pähkinärinteän (1973) ja Hakunilan (1981) ostoskeskukset. Osa näistä on sittemmin purettu.



Torvisoittokunta Karvisen suunnitteleman Puotilan Ostarin avajaisissa lokakuussa 1961



Puotilan ostari vuonna 2019 Rusthollarintien ja Klaavuntien kulmasta kuvattuna  
Kuva: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

## 2.1.1. Ostarin suunnittelu- ja rakentamisvaiheet, pohjaratkaisu, vertailukohteet

### Yleiset tiedot:

Osoite: Klaavuntie 11, 00910 Helsinki

Valmistunut: 1961

Käyttötarkoitus:

**ostoskeskus** – liike- ja tavaratalot, kauppakeskukset,  
**lämpökeskus** – voimalaitosrakennukset

Kerrosala ja kokonaisala:

ostoskeskus – 1867 m<sup>2</sup>, lämpökeskus – 100 m<sup>2</sup>, 202 m<sup>2</sup>

Huoneistoala:

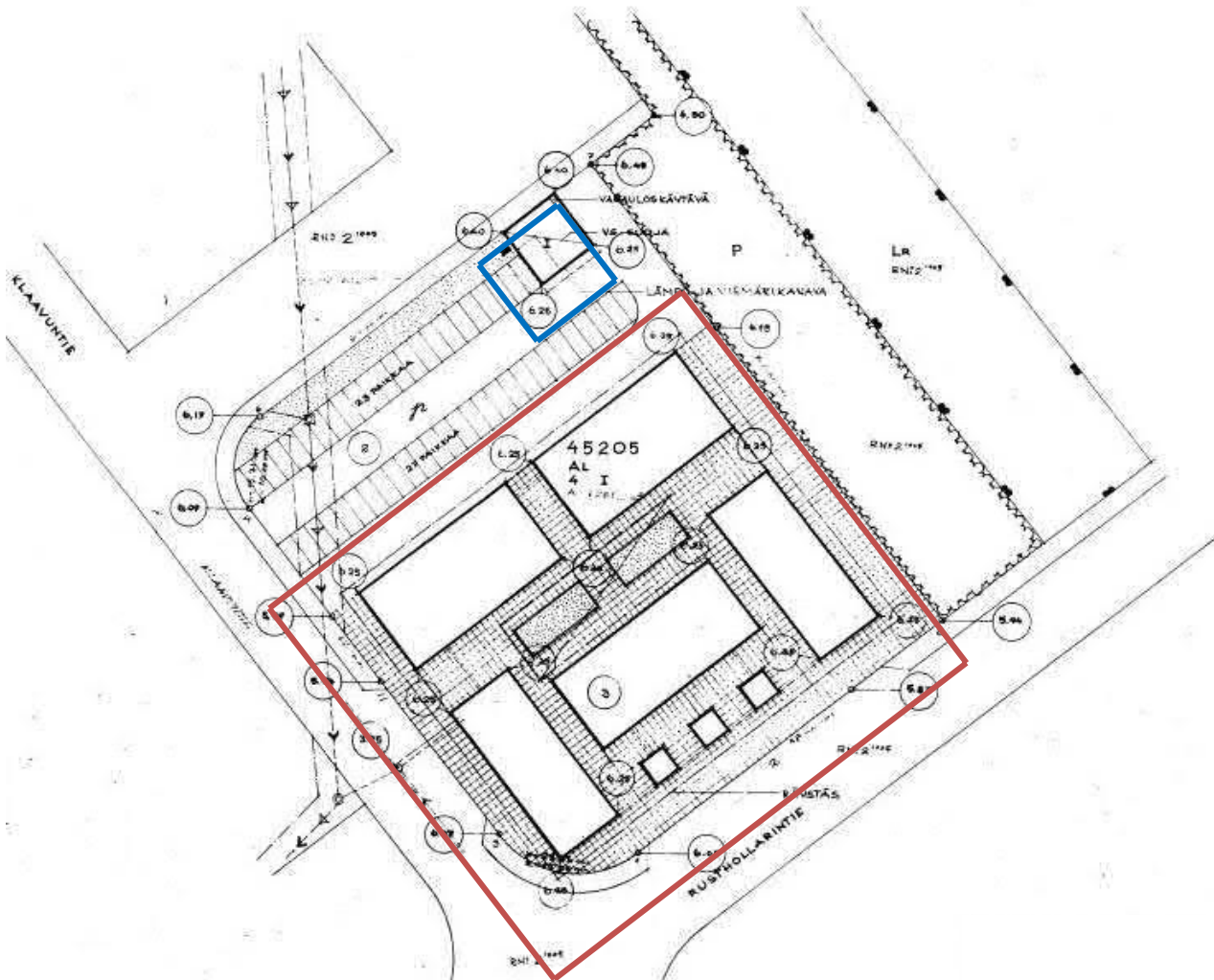
ostoskeskus – 0 m<sup>2</sup>, lämpökeskus 42 m<sup>2</sup>

Tilavuus:

ostoskeskus – 7003 m<sup>3</sup>, lämpökeskus – 601 m<sup>3</sup>

Kerroksia:

ostoskeskus –1, lämpökeskus – 1 + kellari



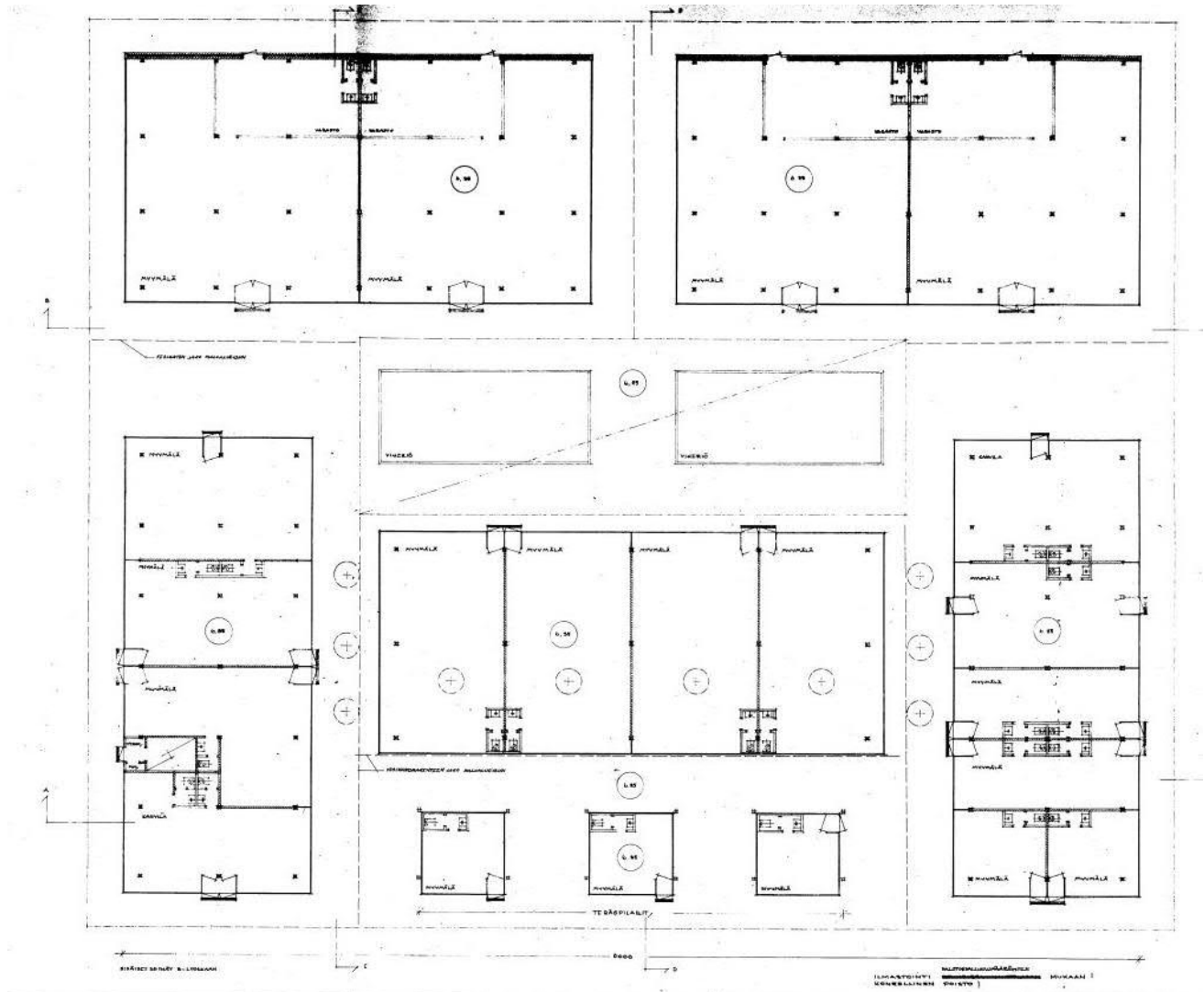
Rakennusaine:

ostoskeskus – puu, lämpökeskus – betoni

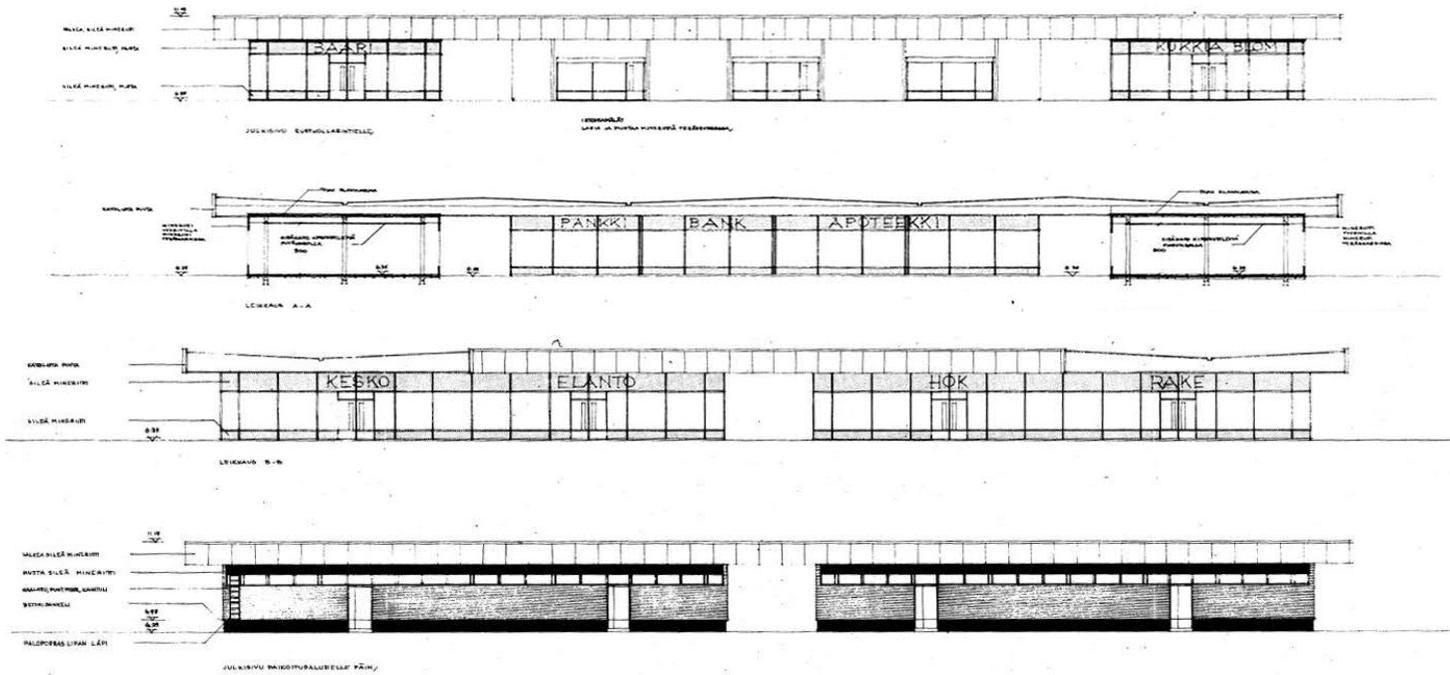
Alkuperäinen asemapiirustus, Erkki Karvinen 1960

Puotilan ostoskeskus on liikerakennukseksi rakennettu kauppakeskus. Ostoskeskukseen liittyy myös sen pohjoispuolella sijaitseva erillinen pieni lämpökeskusrakennus. Pääpiirrokset ovat Erkki Karvisen piirtämiä vuodelta 1960. Ostoskeskus suunniteltiin tulevan esikaupunkiradan aseman tuntumaan ja näin ollen liittyy historiallisesti ympäröivään Puotilan 1960-luvun alun asuinkerrostaloalueeseen. Arkkitehtuurin osalta sillä on oma kaupallisen rakennuksen identiteettinsä.

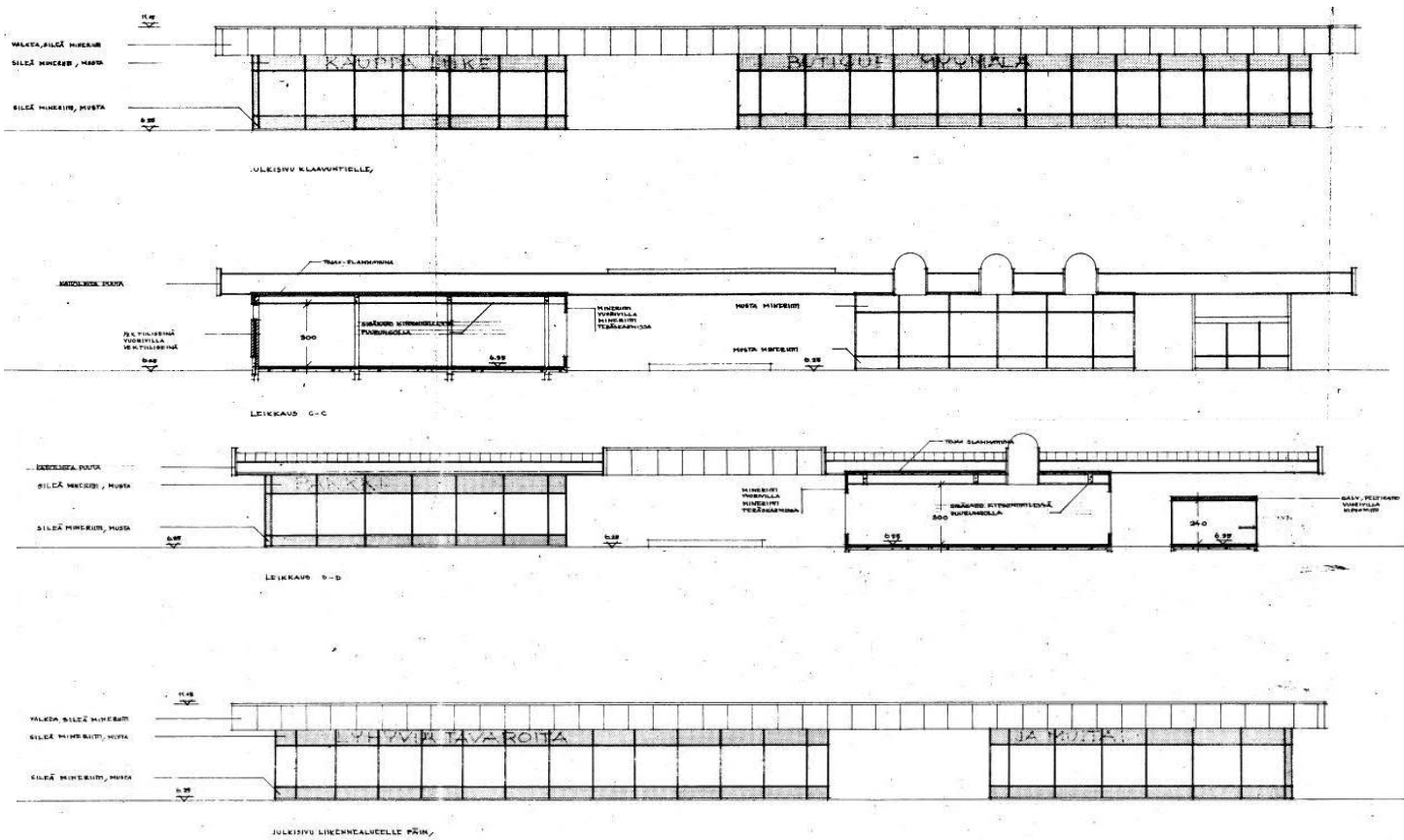
Rakennus on jonkin verran muuttunut alkuperäisestä niin massoiltaan kuin kulkuväyliltäänkin. Myös julkisivut ovat hieman muuttuneet. Ostoskeskus muodostui alun perin kahdeksasta rakennusmassasta, jotka yhdistettiin tasakatolla. Massojen keskelle muodostuu avoin sisäpiha, jossa on kaksi viheriötä.



Ostoskeskuksen alkuperäinen pohjapiirros, 1. kerros, Erkki Karvinen 1960



Ostarin alkuperäiset julkisivut ja leikkaukset Rusthollarintielle ja paikoituspaikalle, Erkki Karvinen 1960



Ostarin alkuperäiset julkisivut ja leikkaukset Klaavuntielle ja liikennealueelle, Erkki Karvinen 1960





Puotilan ostoskeskus, Teuvo Kanerva 1969, Museoviraston kuvakokoelmat



Kuva: Leppänen Arkkitehdit Oy / Nykyinen näkymä Puotilan ostarin kattamattomalle atriumpihalle

## Ostoskeskuksista

1960-luvulla ostoskeskuksia rakennettiin eniten verrattuna edelliseen ja seuraavaan vuosikymmeneen. Helsingin lähiöissä uusia ostoskeskuksia otettiin käyttöön 16 kappaletta. Erkki Karvinen suunnitteli niistä useimmat, muun muassa Puotilan ostarin.

Rakennuskokonaisuuksille oli tunnusomaista pieni ja miellyttävä mittakaava. Rakennukset olivat selkeitä ja siroja. Väriltään ne olivat vaaleita. Keskuspihoille rakennettiin usein vesiallas suihkulähteineen. Pihaa jäsenneltiin istutuksin, vitriinein ja penkein. Rappion aika alkoi lamasta. Pankkikonttoreita lakkautettiin, posteja suljettiin ja keskusliikkeet lopettivat pikkumyymälöitä. Tyhjentyneisiin tiloihin tuli tilalle kirpputoreja, keskikaljabaareja ja pizzerioita. (Helsingin Sanomat 2004)

Ari Luukinen ja Tuomas Santasalo ovat luokitelleet ostoskeskukset kirjassaan Vanhojen ostoskeskusten kaupallinen kehittäminen (1990) neljään tyyppiin: moduulimalli, suorakaidemalli, torikeskus ja sisäpihamalli.

Puotilan ostari edustaa sisäpihamallista ostoskeskusta. Sisäpihamallissa liiketilat aukeavat torille tai aukiolle. Rakennusten ulospäin antavat julkisivut ovat umpinaisia, eikä niissä ole yleensä sisäänkäyntiä liiketiloihin. Karvisen suunnittelemista, 1960-luvulla valmistuneista ostoskeskuksista kaikki muut ovat sisäpihamallia, paitsi Konalan pieni ostoskeskus, joka on suorakaidemallinen.

Keskeispihan ja tunnelimaisten katettujen käytävien varaan rakennetut matalat tasakattoiset ostoskeskukset useilla yhteen ryhmitetyillä rakennuksilla olivat 1960-luvun arkkitehtuurille tyypillisiä. Ostoskeskusten arkkitehtuuri muuttui uusien materiaalivalintojen myötä. Rappaus vaihtui joko teräsrakenteiseen Minerit-levy- tai peltipäällysteeksi tai betoniksi. Julkisivulasi, messinki ja kupari otettiin myös julkisivumateriaaleiksi. (Laitinen, 2012)





Puotilan ostoskeskus, Erkki Karvinen 1960

Muita Erkki Karvisen suunnittelema ostoskeskuksia 60-luvulta:

Ostoskeskuksissa ilmenee Puotilan ostarin kanssa yhtenevinä piirteinä mm. niissä toimivat liikkeet, vaaleahko väri- ja materiaalimaailma, ikkunapinnat, tasakattoisuus ja katetut käytävät.



Maunulan ostoskeskus, 1962. Ostari purettiin 2015.



Kulosaaren ostoskeskus, 1960.



Puotinharjun ostoskeskus, Puhos 1964.



Konalan ostoskeskus, 1962.  
Kuvat: Helsingin Kaupunginmuseo

2.1.2. Ostoskeskuksen ja sen ominaispiirteiden kuvaus: rakenneperiaatteet, arkkitehtuuri, ulkomateriaalit, tekniset järjestelmät (LVIS), piha-alue, keskeiset muutosvaiheet ja tehdyt toimenpiteet

Ostoskeskus on matala, yksikerroksinen ja linjakas rakennus, joka muodostuu kattamattoman atriumpihan ympärille. Ostoskeskus koostuu useasta rakennusmassasta. Kohde rajautuu etelässä Rusthollarintiehen, pohjoisessa Rättärinpolkuun ja lännessä Klaavuntiehen. Pohjoisjulkisivua lukuun ottamatta kaikilta sivuilta kulkee käytävät sisäpihalle. Katto sitoo rakennuksen osat kokonaisuudeksi muodostaen tunnelimaisia läpikulkuja.

Ostoskeskuksen julkisivujen näyteikkunapinta-ala on melko suuri. Leveä valkoinen otsalista lasisten julkisivuseinien yläpuolella kiertää rakennuksen kaikkia sivuja ja luo rakennukselle horisontaalisen ilmeen. Seinien umpiosat ovat valkoiseksi maalattua Minetit-levyä, varastojen seinä maalattua puhtaaksi muurattua kahitiiltä, alakatto kipsoniittia. Rakennuksen katemateriaalina on saumapelti. Ikkunat ovat vaaleanharmaaksi maalatuissa teräskehyksissä. Näyteikkunoissa on keltaiset markiisit.

**Uloimmat julkisivut teiden suunnasta katsottuna**

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy / Leppänen Arkkitehdit Oy



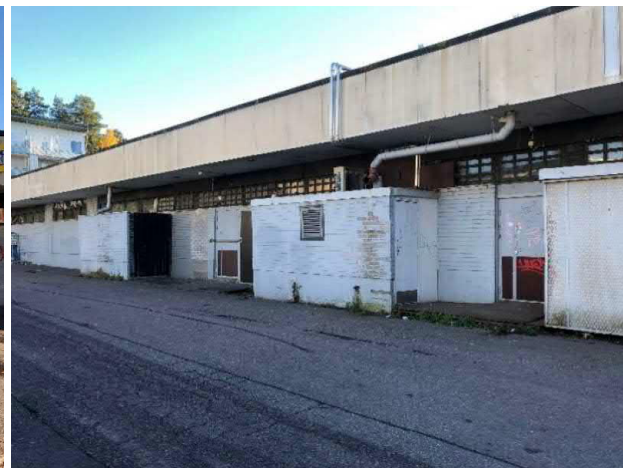
Julkisivu Klaavuntieltä



Julkisivu Rusthollarintieltä



Julkisivu Rättärinpolulta



Julkisivu parkkipaikalta

Rakennuksessa on 10 kattoikkunaa eri puolilla rakennusta. Neljä sisätiloissa ja kuusi läpikulkujen kohdalla ulkotiloissa. Päivisin terassin kattoikkunoista tuleva valo muuttuu illan tullen keinovalaistukseksi rakennuksen ulkopuolella alakattoon lisättyjen valaisimien myötä.



Läpikulku sisäpihalle



Kattoikkuna



Katon yhdistämä "käytävä"



Näkymä Rusthollarintielle rakennuksesta



Markiisit vedettynä alas

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy / Leppänen Arkkitehdit Oy

Kuutiomaisen lämpökeskuksen julkisivut sekä piippu ovat puhtaaksi valettua betonia ja tasakaton otsalista on verhoiltu valkoisella Minerit-levyllä. Katossa on peltikate. Rakennusvalvontaviraston arkiston tietojen mukaan rakennuksen arkkitehtuuria ei ole muutettu.

Lämpökeskuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee myös talonmiehen asuinhuoneisto ja kellarikerroksessa väestönsuoja. Lämpökeskus rajoittuu myöhemmin rakennetun taloyhtiön aitaan, mikä rajaa myös tontit toisistaan.



Lämpökeskus edestä kuvattuna

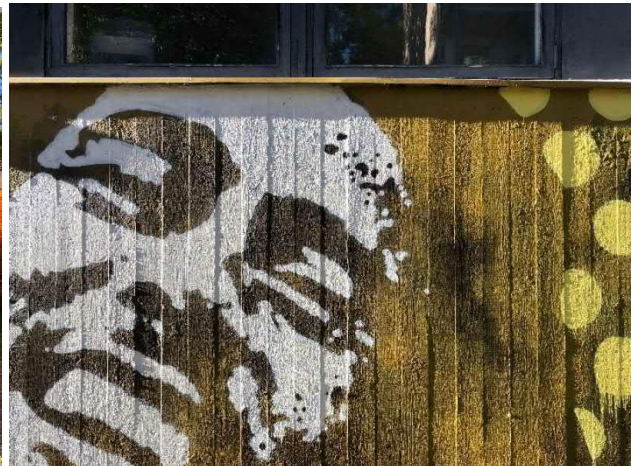


Lämpökeskus ja tontit rajaava muuri

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy / Leppänen Arkkitehdit Oy

### Ostoskeskuksen piha-alue ja ympäristö

Rakennusta ympäröivä maa on asfalttia. Ympäristö on pyritty säilyttämään mahdollisuuksien mukaan vehreänä, tienvarsilla on nurmialueita, pensaita ja riveihin istutettuja puita. Ostoskeskuksen ja lämpökeskuksen välissä on parkkipaikka 50 autolle.



Graffiteja lämpökeskuksen seinissä

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy / Leppänen Arkkitehdit Oy



Parkkipaikka



Näkymä Rusthollarintieltä

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy / Leppänen Arkkitehdit Oy

### Talotekniikka

Koko ostoskeskusrakennus varustettiin koneellisella poistotuuletuksella 1971, mitä on vuosien varrella vaihdettu ja uusittu koneelliseen ilmanvaihtoon muutostöiden yhteydessä. Uutta ja vanhaa talotekniikkaa on runsaasti näkyvillä ympäri rakennusta.



Talotekniikkaa liiketilojen katoissa ja julkisivuilla

## **Kunnostustoimenpiteet ja muutokset sisä- ja ulkotilassa**

Ostoskeskuksen pohjakaava ja sommitelma on muuttunut jonkin verran myöhemmän lisärakentamisen myötä. Valmistumisesta lähtien on tehty useita tilojen käyttötarkoitusten muutoksia, muuttamalla sisätilojen sijoittelua ja väliseiniä. Muutoksia on tehty myös massoihin, kulkuväyliin ja julkisivuihin. Rakennuksia on laajennettu ja yhdistetty toisiinsa. Etenkin Rusthollarintien puoleisten kahden lasisen kioskinopan yhdistäminen toisiinsa ja takana olevaan rakennusmassaan on vaikuttanut ostoskeskuksen ilmeeseen, kun niiden takana kulkenut avoin käytävä sulkeutui. Erkki Karvinen toteutti alkuvaiheen muutostyöt itse. Myöhemmistä muutostöistä on vastannut useat eri arkkitehti- ja insinööritoimistot.

## **Muutokset listana**

- 1960 Lupa uudisrakennukselle, alkuperäiset piirustukset. Erkki Karvinen.
- 1961 ja 1962 Muutoksia ja lisäyksiä myymäläpohjissa ja sisäänkäynneissä. Erkki Karvinen.
- 1962 Laatikkoaitauksia parkkipaikan puoleiseen julkisivuun. Erkki Karvinen.
- 1966 Sisustusmuutos, itsepalvelupesula. Insinööritoimisto Ranes.
- 1970 Kansallisosakepankin ja pohjoismaiden yhdyspankin muutoksia sisätiloissa. Muutoksia julkisivuissa yösäilöissä ja sisäänkäynneissä. Pauli Puotila.
- 1976 Rakennusmuutos, käyttötarkoituksen ja tilojen muutoksia sisätiloissa, julkisivumuutoksia. Olavi Keinänen.
- 1980 Rakennusmuutos, käyttötarkoituksen ja tilojen muutoksia sisätiloissa, julkisivumuutoksia. Rakennuksen pohjoisimmat alun perin käytävän toisistaan erottamat kaksi rakennusmassaa yhdistettiin elintarvikeliikkeeksi. Erkki Karvinen.
- 1988 Muutos, pizzerian laajennus viereiseen pankkihuoneistoon. Arkkitehtitoimisto Reino Lammin-Soila.
- 1992 Myymälätila muutettiin baari/kahvilaksi. T. Karimo.
- 1993 Pankkiautomaatin lisäys ja mainoskilpi "KOP". Reino Rissanen.
- 1994 Liikehuoneiston muutos kahvilahuoneistoksi.
- 1995 Valomainoksia julkisivuihin. Eriksson Arkkitehdit Oy.
- 1997 Wc:n viemäröinnin muutos.
- 1997 Kolmannen kioskinopan taakse kukkamyyvälän yhteyteen rakennettiin kevyt varistorakennelma. Pekka Koponen.

- 1998 Julkisivumuutoksia, mainoslaitteiden yleissuunnitelma. Rakennuksen sokkelit alkuaan mustaksi maalattua Minetit-levyä. Muutettiin rst-levyksi ja ikkunoiden alun perin mustat teräskehukset maalattiin vaaleanharmaiksi. Rakennussuunnittelu Esa Levänen Oy.
- 1999 Muutos, myymälän tilalle kahvila, Pizzeriatilan laajentaminen.
- 2002 Keskon myymälän lvi-peruskorjaus. Insinööritoimisto Touko Saarinen Oy.
- 2002 Nordea-pankin standardien mukaisen Solo-kilven asentaminen julkisivuun. Studio Tandem, Reino Rissanen.
- 2003 Nukketeatteri Sampo varten entisen pankin kolme liiketilaa yhdistettiin ja muutettiin teatteri- ja kokoontumistiloiksi. Rakennusarkkitehti P. Orjala, rakennuttajana Helsingin kaupungin rakennusvirasto.
- 2004 Myymälän muuttaminen kahvilaksi. J. Koskinen.
- 2006 Valintatalon laajennukseen haettiin rakennuslupaa. Myymälätilojen korjaus- ja muutostyöt kahden liikehuoneiston yhdistäminen ja sisäänkäynnin muutos sekä muutoksia julkisivujen mainosvaloihin.
- 2007 Kahden liiketilan - (ravintola Pikkulintu ja Puotilan kahvitupa) yhdistäminen purkamalla kevytrakenteinen välisenä sekä wc-tilojen uudistaminen. Ravintola Pikkulintua varten tehtiin korjaus- ja muutostöitä. Arkkitehtitoimisto Juha Pekka Mikkonen.
- 2009 Ravintolatilaan asennetaan uusi tulo- ja poistoilmakoje lämmöntalteenottolaitteistolla. Ilmamäärät mitataan ja säädetään. Insinööritoimisto Jarmo Lehtonen Oy.

## Muutokset säilyneisyyskaaviona

Helsingin kaupungin Arskasta löytyneiden kuvien pohjalta laadittuun säilyneisyyskaavioon on värikoodattu ostoskeskuksessa tapahtuneet muutokset vuosikymmenittäin. (Kaavio myös erillisenä pdf-liitteenä)



2000-2010 muutokset	rakennettu / korjattu aikavälillä	purettu aikavälillä	1970-1980 muutokset	rakennettu / korjattu aikavälillä	purettu aikavälillä
1990-2000 muutokset	rakennettu / korjattu aikavälillä	purettu aikavälillä	1960-1970 muutokset	rakennettu / korjattu aikavälillä	purettu aikavälillä
1980-1990 muutokset	rakennettu / korjattu aikavälillä	purettu aikavälillä	1960 alkup. rakenne	rakennettu aikavälillä	purettu aikavälillä



### 2.1.3. Rakentaminen - nykytilan inventointi

Kokonaisuutena tämänhetkinen rakennus vaikuttaa aikansa eläneeltä. Rakennuksen ollaan annettu rappeutua suurilta osin, eikä ulkopuolen korjaustöitä viimeiseen 10 vuoteen ole saatujen tietojen mukaan tehty, joten se on huonossa kunnossa. Lähes kaikkiin pintoihin on tullut ajan saatossa rappeutumia, likaa ja halkeamia. Pinnoilla on runsaasti graffiteja. Ikkunan puitteet, ovet ja kynnykset ovat rispaantuneita ja katot, talotekniikka ym. vanhentunutta. Erityisesti parkkipaikan puoleisen julkisivun kaikki osat ovat todella huonokuntoisia.



Tasakaton otsalistan alkuperäiset Minerit-levyt ovat kauttaaltaan vaurioituneita



Rispaantuneet ikkunanpuitteet ja katto parkkipaikan puolella

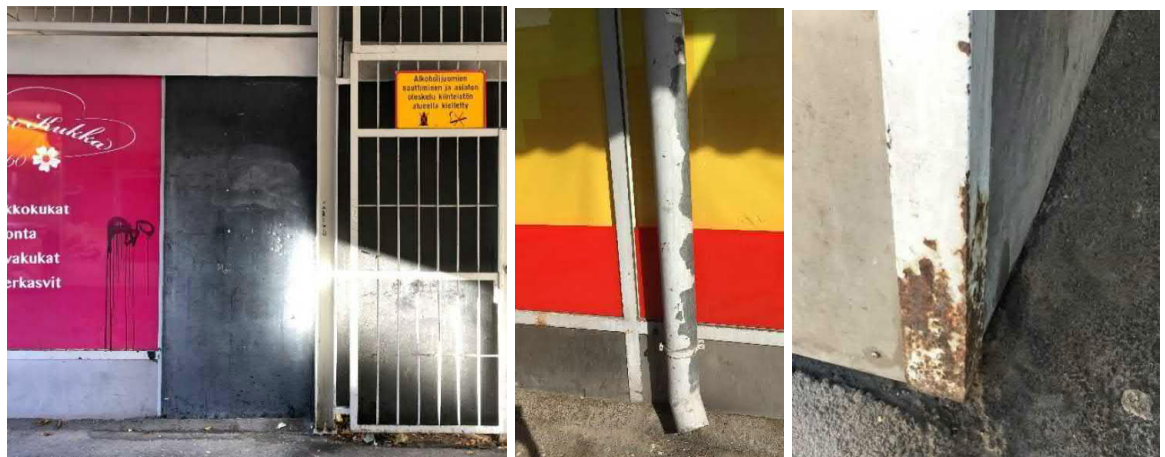


Parkkipaikan puoleiset Alepan yhteydessä olevat laatikkosuoijat huonossa kunnossa

Kuvat: Leppänen Arkkitehdit Oy



Sisäpihan julkisivujen seinä- ja näyteikkunapintoja nykytilassaan



Huonokuntoisten julkisivujen yksityiskohtia



Lämpökeskuksen alkuperäiset ikkunat ja ovet kauttaaltaan lohkeilleet

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy / Leppänen Arkkitehdit Oy

### 1.3.1. Keskeiset tilat ja toiminta

Kiinteistössä toimii nykyisin (2019) Alepa, ravintola, pizzeria, R-kioski, Otto-automaatti, kolme lähiöbaaria, kukkakauppa, kampaamo ja fysikaalinen hoitolaitos. Lisäksi rakennuksen entisissä pankin tiloissa toimii nukketeatteri, mikä on osaltaan vaikuttanut ostoskeskuksen tunnelmaan myönteisesti.

Liikerakennuksessa on lukuisia sisäänkäyntejä liiketiloihin. Suurimmassa osassa liikkeissä on jäljellä vanhat huonossa kunnossa olevat puiset ulko-ovet ja kynnykset. Useimpiin liiketiloihin kuljetaan vanhojen tuulikaappien kautta. Ulkopuolelta liikkeet noudattavat samaa vanhoille ostareille tyypillistä kaavaa: enemmän tai vähemmän peittäviä teippauksia näyteikkunoissa.

#### Liikkeitä ulkopuolelta



Alepa



Otto-automaatti



Baari



Fysikaalinen hoitolaitos



Kampaamo



Kukkakauppa



Pizzeria ulkoa ja sisältä

Kuvat: Leppänen Arkkitehdit Oy

Järjestelmäarkkitehtuurin aikana muunneltavuus oli ostoskeskusten kohdalla hyvin keskeistä, mutta toisin kuin Karvisen suunnitteleman rakennuksen ulkopuoli, uusittujen tilojen pohjaratkaisut, värimaailma ja materiaalit vaikuttavat paikoin hätäisesti mietityiltä ja vanhaan ulkoasuun sopimattomilta. Tiloja on esimerkiksi purettu nopealla aikavälillä ja rakennettu samantapaisesti pian uusiksi. Sisätiloissa on kuitenkin alkuperäisiä yhteneviä piirteitä, mistä tunnistaa tilat yhdeksi rakennuskompleksiksi. Useissa liiketiloissa, esim. Alepassa, Bar Puotilassa ja R-kioskissa on näkyvässä rakennukselle ominainen toistuva pilarirakenne.



Alepa



Bar Puotila

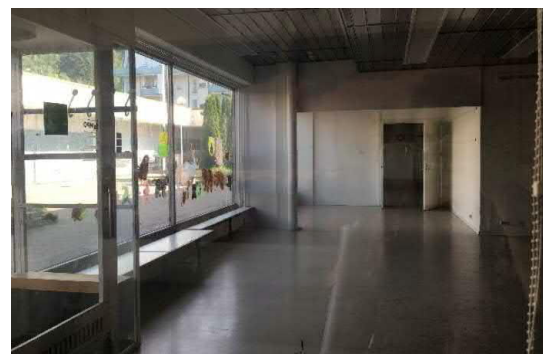


R-kioski

Vaikka sisätiloissa on tapahtunut runsaasti muutoksia ja harvat ovat alkuperäisessä asussaan, silti lähes kaikissa sisätiloissa yleisilme on vanhanaikainen ja epäsiisti, eikä kulumia ja rikkoutuneita osia ole korjattu. Esimerkiksi Alepan sisäkatot ovat romahtaneet paikoin yläkkinuiden vieriltä.



Alepan sisäkatot

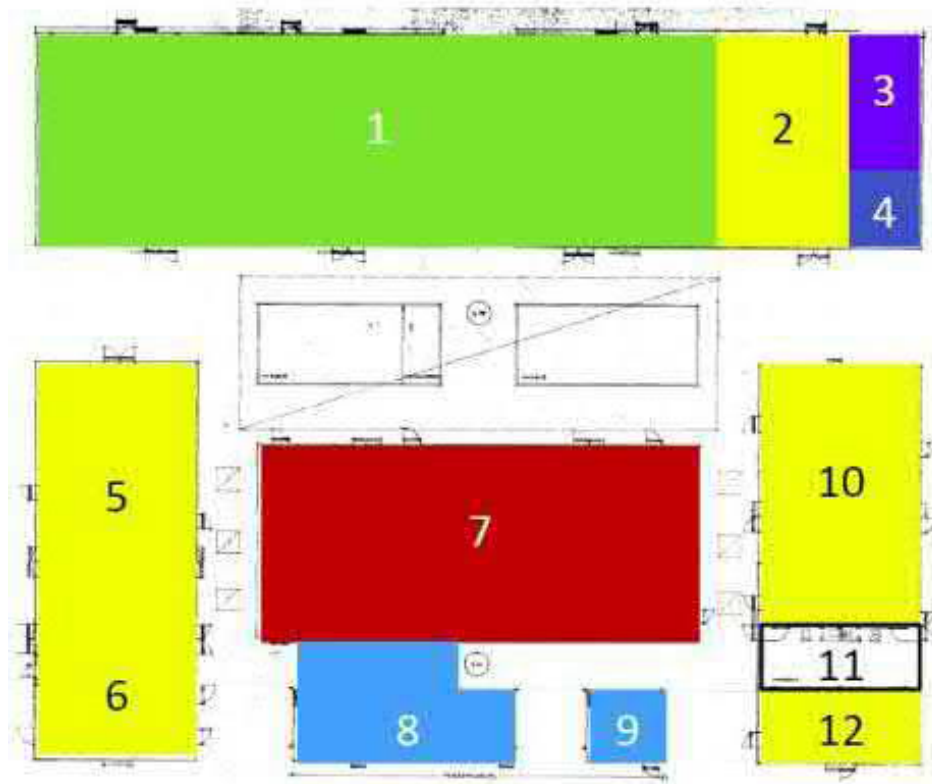


Nukketeatterin Sampon kokoontumistilaa

Kuvat: Leppänen Arkkitehdit Oy

### **Tilojen käyttö ja omistus 2011**

Ostoskeskuksen liiketilojen pinta-ala on yhteensä 1 940 m<sup>2</sup>.



*Ostoskeskuksen tilat ovat:*

1. Valintatalo 2. Ravintola Nuudeli Ky Nam
3. Kampaamo Salon Desire 4. Puotilan fysikaalinen hoitolaitos
5. Ravintola Vivaldi 6. Pizzeria Venetsia 7. Nukketeatteri Sampo
8. R-kioski 9. Puotilan kukka 10. Olutravintola Pikkulintu
11. Helsingin Sanomat jakelu taukotila 12. Puotilan Pizzeria Kebab.

Esimerkki tilojen käytöstä vuonna 2011 (Laitinen, 2012)

### 3. Yhteenveto

Puotilan ostoskeskuksesta laadittu rakennushistoriaselvitys yhdistää tiedot kohteen historiasta, muutosvaiheista ja nykytilasta, ja tarjoaa tiivistetyn kokonaiskuvan rakennuksen tähänastisesta elämänsäkaaresta. Ostoskeskus sijaitsee Puotilan lähiössä Vartiokylän asuntovaltaisella alueella, missä suurin osa alueen rakennuskannasta on 1960-luvulle tyypillisiä asuinkerrostaloja. Ostoskeskus noudattaa ajan tapaan arkkitehtuuriltaan samaa tyyliä sitä ympäröivien rakennusten kanssa. Rakennus on vaaleasävyinen, selkeälinjainen ja tasakattoinen.

Ostoskeskus on useista osista sisäpihan ympärille muodostuva rakennusten keskittymä. Arkkitehti Erkki Karvisen suunnittelema kokonaisuus valmistui vuonna 1961. Lukuisista ostoskeskuksistaan tunnettu Karvinen on suunnitellut Helsinkiin ja Vantaalle myös muita arkkitehtonisilta piirteiltään samantyyllisiä 1960-luvun ostoskeskuksia.

Rakennukseen on tehty runsaasti muutostöitä tiheään ja huolettomasti sisätiloihin ja sisäänkäynteihin käyttötärpeiden muuttuessa. Runsaista muutoksista huolimatta ostoskeskuksen ulkopuolisia pintojen ja elementtien korjauksia ei ole kovinkaan paljon tehty ja näin ollen rakennus on kauttaaltaan huonossa kunnossa. Massoittelu ja suuret linjat ovat säilyneet osittain ennallaan mutta alkuperäisten suunnitelmien mukainen ilmavuus on vähentynyt.

#### **Kulttuurihistorialliset arvot**

Puotilan sisäpihamallinen ostoskeskusrakennus on arvoitettu Helsingin kaupunginmuseon vuonna 2004 julkaisemassa selvityksessä Ostari. Lähiön sydän. arvoluokkaan 1, joka tarkoittaa ”arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeisteltyjä, hyvin säilyneitä tai ympäristöarvoiltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia”.

Rantakartanontien, Klaavuntien, Juorumäen ja kartanon alue on merkitty arvoalueeksi, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. (Meriniemi, 2014)

## 4. Liitteet

Puotilan ostoskeskus säilyneisyyskaavio.pdf

## 5. Lähteet

### **Kartat ja ilmakuvat:**

Helsingin kaupunki, karttapalvelu (kartta.helsinki.fi)

### **Rakennuspiirustukset:**

Helsingin kaupunki, Arska-tietopalvelu

### **Julkaisut:**

Arjen arkkitehtuuria, Helsingin Sanomat; 2004

<https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000004273841.html>

Helsingin ostoskeskukset; Laitinen 2012

[http://lib.tkk.fi/TIEDE\\_TEKNOLOGIA/2012/isbn9789526047607.pdf](http://lib.tkk.fi/TIEDE_TEKNOLOGIA/2012/isbn9789526047607.pdf)

Helsingin rakennuskulttuuri, Puotilan rakennusinventointi Helsingin Kaupunginmuseo; Meriniemi 2014

<https://www.hel.fi/static/hkm/pdf/Puotila.pdf>

### **Internet-lähteet:**

Helsingin Kaupunginmuseo, Finna.fi Puotilan ostoskeskus, viitattu 7.6.2019

<https://www.finna.fi/Record/hkm.HKMS000005:km002koa>

Wikipedia (wikipedia.fi), viitattu 6.6.2019

### **Vanhat valokuvat:**

Helsingin Kaupunginmuseo

Museoviraston kuvakokoelmat

### **Uudet valokuvat:**

Realia Management Oy

Leppänen Arkkitehdit Oy

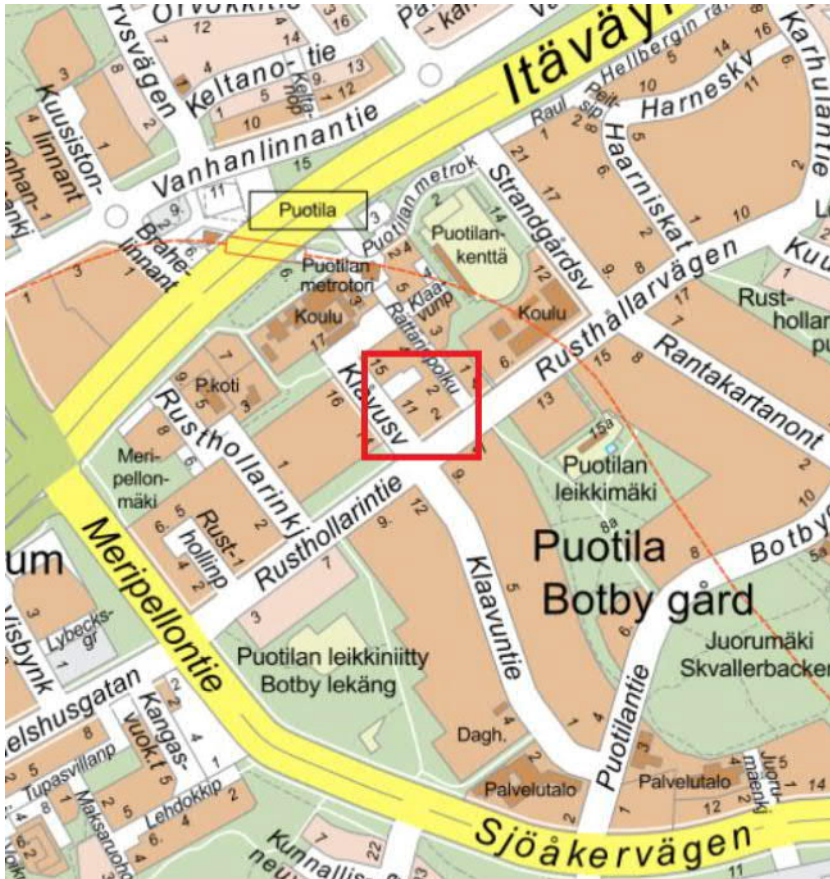
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

**TILAAJA:** Kojamo Oy  
Heikki Hirvonen  
p. +358 45 788 14179  
heikki.hirvonen@kojamo.fi

**TEKIJÄT:** Ville Mäntyniemi | DI (laatinut)  
020 7118 598 | ville.mantyniemi@helimaki.fi  
Erno Huttunen | DI, FISE V+ akustiikka  
020 7118 694 | erno.huttunen@helimaki.fi

## Meluselvitys

### Puotilan ostoskeskus, Helsinki



@kartta.heli.fi

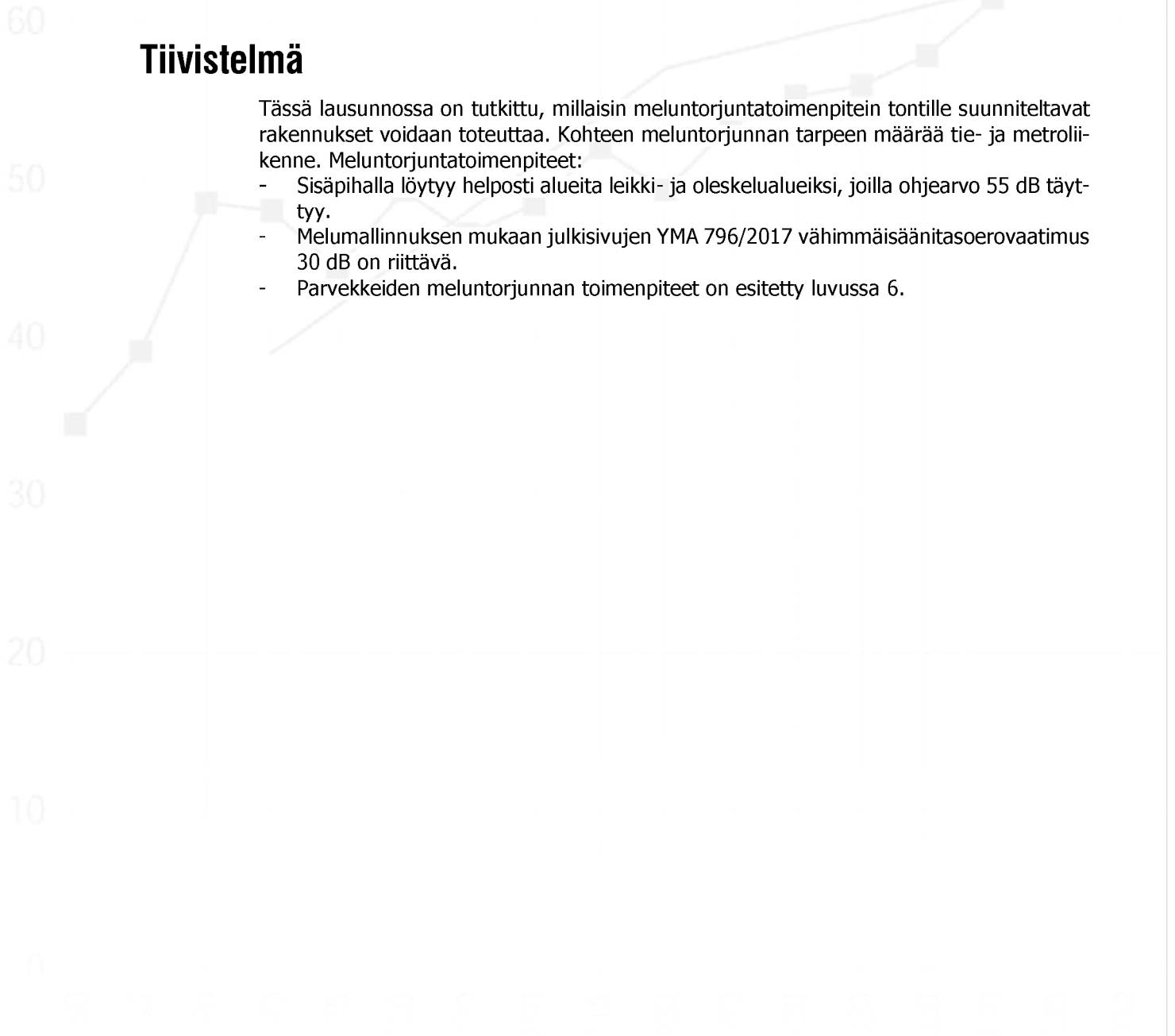
**VERSIO** 19159.1  
**PÄIVÄYS** 31.5.2019  
**MUUTOKSET** Dokumentti luotu.



## Tiivistelmä

Tässä lausunnossa on tutkittu, millaisin meluntorjuntatoimenpitein tontille suunniteltavat rakennukset voidaan toteuttaa. Kohteen meluntorjunnan tarpeen määrää tie- ja metroliikenne. Meluntorjuntatoimenpiteet:

- Sisäpihalla löytyy helposti alueita leikki- ja oleskelualueiksi, joilla ohjearvo 55 dB täyttyy.
- Melumallinnuksen mukaan julkisivujen YMA 796/2017 vähimmäisäänitasoerovaatimus 30 dB on riittävä.
- Parvekkeiden meluntorjunnan toimenpiteet on esitetty luvussa 6.



## Sisällys

TIIVISTELMÄ.....	2
SISÄLLYS .....	3
1 TAUSTATIEDOT.....	4
1.1 Rakennuskohde.....	4
1.2 Selvityksen tarkoitus .....	4
2 VAATIMUKSET JA OHJEARVOT .....	4
2.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 .....	4
2.2 Asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017.....	4
3 LÄHTÖTIEDOT .....	4
3.1 Tieliikenne .....	5
3.2 Raideliikenne.....	5
4 LASKENTAMENETELMÄ .....	6
4.1 Melumallinnus .....	6
5 LASKENNAN TULOKSET.....	6
5.1 Yleistä .....	6
5.2 Äänitasot pihan oleskelualueilla.....	7
5.3 Äänitasot rakennuksen julkisivuilla .....	7
5.4 Äänitasot asuntojen parvekkeilla .....	7
6 ALUEEN MELUNTORJUNTATOIMENPITEET.....	7
6.1 Pihan oleskelualueen suojaus melulta .....	7
6.2 Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys .....	7
6.3 Parvekkeiden ja terrassien suojaus melulta .....	7
LIITTEET.....	8

# 1 Taustatiedot

## 1.1 Rakennuskohde

Puotilan ostoskeskus  
00910 Helsinki

## 1.2 Selvityksen tarkoitus

Hankejohtaja Heikki Hirvonen (Kojamo Oyj) on tilannut meluselvityksen kohteeseen Puotilan ostoskeskus, 00910 Helsinki. Kohde koostuu asuinrakennuksista sekä liiketiloista. Tämän selvityksen tarkoituksena on tutkia, millaisin melutorjuntatoimenpitein kortteliin suunniteltava rakennus voidaan toteuttaa.

# 2 Vaatimukset ja ohjearvot

## 2.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992

Rakennuksen ja oleskelualueiden melutorjunta on toteutettava niin, että valtioneuvoston päätöksessä nro 993/1992, esitetyt melutason ohjearvot täyttyvät. Päätöksen mukaan rakennuksen ulkopuolisen melulähteen aiheuttama melun keskiäänitaso  $L_{A,eq}$  saa olla

- Sisällä asuin-, majoitus- ja potilashuoneissa päivällä klo 7-22 enintään 35 dB ja yöllä klo 22-7 enintään 30 dB.
- Liike- ja toimistohuoneissa päivällä klo 7-22 enintään 45 dB. Yöohjearvoa ei sovelleta liike- ja toimistohuoneisiin.
- Piha-alueilla ja muilla oleskelualueilla, kuten parvekkeilla, päivällä klo 7-22 enintään 55 dB ja yöllä klo 22-7 enintään 50 dB. Uusilla alueilla oleskelualueiden yöohjearvo on 45 dB.

Alueella oletetaan sovellettavan vanhan alueen ohjearvoja.

## 2.2 Asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

Vuoden 2018 alussa voimaan tulleessa Ympäristöministeriön asetuksessa on annettu vaatimukset uuden rakennuksen melun- ja värinätorjunnalle. Rakennuksen, jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä.

Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä kello 7–22 55 desibeliä ja viherhuoneet vastaavasti siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä 45 desibeliä.

Asetuksen erillisessä ohjeessa edellytetään suunnittelussa kiinnitettävän huomiota myös esimerkiksi raide- ja lentoliikenteen hetkellisiin suuriin äänitasoihin. A-painotettu enimmäisäänitaso  $L_{A,F,max}$  rakennuksen asuinhuoneissa ei saisi ylittää 45 dB. Impulssimaiseen, kapeakaistaiseen tai pienitaajuiseen ulkomeluun tulisi kiinnittää erityistä huomiota suunnittelussa, erityisesti kun kyse on rakennuksen nukkumiseen tai lepoon käytettävistä tiloista.

# 3 Lähtötiedot

Lausunto perustuu seuraaviin lähtötietoihin:

- Asemapiirros 22.5.2019, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

- Liikennetiedot 24.5.2019, Helsingin kaupungin liikennesuunnitteluosasto, liikenneinsinööri Kaisa Reunanen-Krause
- Metroliikenne: 15.1.2019, Helsingin kaupunki, liikennetietoasiantuntija Jens Wes

Lähtötietojen sisältö on eritelty tarkemmin seuraavissa kappaleissa.

Lisäksi maastomallin pohjana on käytetty Helsingin kaupungin EU-meluselvityksen 2017 yhteydessä tuotettua 3D-maastomallia. Lähtötietojen sisältö on eritelty tarkemmin seuraavissa kappaleissa.

### 3.1

## Tieliikenne

Merkittävänä tieliikenteen äänilähteinä alueella ovat Itäväylä, Rusthollarintie ja Klaavuntie. Koska ennustetut liikennemäärät ovat suuremmat kuin nykyiset, ennustetilanne on mitoitettava. Tieliikennemäärä on ennustettu vuodelle 2040 ja sisältää sen ja sen alueen kehittämisen vaikutuksen liikennemääriin. Melumallinnuksessa käytetyt liikennemäärät on esitetty taulukossa 1. Liikenteen jakautumisesta päivälle ja yölle ei ollut saatavilla tietoa. Tämän vuoksi käytettiin yleisesti käytettyä 10 % osuutta yöliikenteelle.

**Taulukko 1.** Tieliikennemäärätiedot. Melumallinnuksessa käytettiin ennusteen tietoja.

Väylä	KAVL nykytilanne [ajon./vrk]	KAVL ennuste 2040 [ajon./vrk]	Raskaan liikenteen osuus [%]	Yö-liikenteen osuus [%]	Nopeusrajoitus [km/h]
Rusthollarintie	4900	7500	4	10	40
Klaavuntie	1300	1700	9	10	40
Klaavuntie (Rusthollarintie – Puotilantie)	1100	2000	9	10	40
Itäväylä	18800	24000	4	10	60
Meripellontie	31100	40000	3	10	50
Rusthollarinkuja	318	318	0	10	40
Rantakartanontie	1590	1590	1	10	40
Puotilantie	1060	3000	3	10	40
Kehä I	51700	60000	5	10	60
Kauppakartanontie	10900	14000	3	10	40

### 3.2

## Raideliikenne

Metro kulkee maan päällä noin 700 metrin päässä kohteesta kaakossa (Itäkeskus – Vuosaari) ja Luoteessa (Itäkeskus – Mellunmäki). Metroliikenteen lähtömelutasot on esitetty VTT:n julkaisussa "Raideliikennemelun laskentamallin lähtöarvot metrojunille". M300-junan lähtömelutasoja eli niin sanottuja junatyypivakioita ei ole saatavilla, joten sen lähtöarvoina on käytetty M200-junan junatyypivakioita. Raideliikenteen liikennemäärät ovat ennustevuonna 2040 suuremmat kuin nykytilanteessa. Melulaskennassa käytetyt liikennemäärätiedot on esitetty taulukossa 2.

**Taulukko 2.** Raideliikennemäärätiedot. Melumallinnuksessa käytettiin ennusteen tietoja.

	Junatyyppi	Päivä klo 7-22 [kpl]	Yö klo 22-7 [kpl]	Nopeus- rajoitus [km/h]	Todellinen nopeus [km/h]	Keskimää- räinen pi- tuus [m]
<b>Nykytilanne arkivuoro- kausi</b>	M100	270	38	60	60	60
	M200	63	9	60	60	60
	M300	242	34	60	60	100
<b>Ennuste- tilanne arkivuoro- kausi</b>	M300	844	128	60	60	90

## 4 Laskentamenetelmä

### 4.1 Melumallinnus

Liikenteen aiheuttamat äänitasot korttelialueella on mallinnettu melulaskentaohjelmistolla CadnaA 2019, johon sisältyvät tie- ja raideliikennemelun sekä teollisuusmelun pohjoismaiset laskentamallit.

CadnaA ohjelmisto laskee melukartat sille syötetyn kolmiulotteisen maastomallin perusteella. Laskennassa otetaan huomioon mm. liikenneväylien liikennemäärät, ajonopeudet, maastonmuodot, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä heijastukset rakenteista ja maasta niille määriteltyjen absorptio-ominaisuuksien perusteella. Laskentaparametrit on esitetty taulukossa 3.

Meluvyöhykkeet on viivoitettu 1 dB välein melun leviämisen havainnollistamiseksi. Valkoisella meluvyöhykkeellä keskiäänitaso on melukartoissa alle 45 dB. Julkisivu- ja parveke-melukartoissa on esitetty rakennuksien eri julkisivujen pystylinjoille kohdistuvat suurimmat keskiäänitasot.

**Taulukko 3.** Melumallissa käytetyt tärkeimmät laskentaparametrit.

Laskentasäde	1500 m
Heijastusten kertaluku	2
Laskentasäde heijastuksissa (lähde – vastaanotto)	1000 m
Heijastuspinnan laskentasäde (lähde/vastaanotto – heijastava pinta)	100 m
Maaston absorptio	1
Teiden absorptio	0
Rakennusten absorptio	0,21
Melusteiden absorptio	0,21
Laskentahilan koko	2 x 2 m <sup>2</sup>
Laskentakorkeus maanpinnasta/lattiasta	2 m

## 5 Laskennan tulokset

### 5.1 Yleistä

Koska tulevaisuuden liikennemäärät ovat suuremmat kuin nykyiset, tulevaisuuden melutilanne ratkaisee alueen meluntorjuntatarpeen. Tästä syystä tässä lausunnossa esitetään vain ennustetilanteen melukartat.

Melumallinnuksen tulokset on esitetty liitteissä 1-3. Liitteet sisältävät:

- Liite 1: päivä- ja yöajan melukartat laskettuna +2 m korkeudessa maanpinnasta ennustetilanteessa.
- Liite 2: julkisivuille kohdistuvat suurimmat päiväajan melutasot +2 m korkeudessa lattiapinnasta kriittisimmässä kerroksessa ennustetilanteessa.
- Liite 3: parvekkeilla vallitsevat suurimmat päiväajan melutasot +2 m korkeudessa lattiapinnasta kriittisimmässä kerroksessa ennustetilanteessa.

## 5.2 Äänitasot pihan oleskelualueilla

Tontin piha-alueiden keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa ennustetilanteessa päivä- ja yöaikaan 2 m korkeudella maanpinnasta. Liikenteestä johtuva keskiäänitaso on päiväaikaan 8 dB korkeampi kuin yöllä. Oleskelualueiden yöajan äänitasovaatimus on 5 dB päiväajan vaatimusta pienempi, joten päiväajan melutasot tulevat tässä tapauksessa mitoittaviksi.

## 5.3 Äänitasot rakennuksen julkisivuilla

Suurimmat asuinrakennuksien julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 62 dB (liite 2 s. 1) ja yöllä 55 dB (liite 2 s. 1). Asemakaavassa rakennuksen ulkovaippaa koskeva ääneneristysvaatimus  $\Delta L_{A,vaad}$  annetaan rakennuksen julkisivuun kohdistuvan ja sisällä sallittavan äänitason erotuksena. Julkisivuun kohdistuvassa äänessä ei oteta huomioon julkisivusta poispäin heijastuvaa ääntä.

## 5.4 Äänitasot asuntojen parvekkeilla

Liitteessä 3 on esitetty rakennusten parvekkeilla vallitseva päivä- ja yöaikainen keskiäänitaso heijastuksen kanssa. Suurimmat asuinrakennuksien parvekkeisiin kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 64 dB (liite 3 s. 1) ja yöllä 56 dB (liite 3 s. 1). Parvekkeiden meluntorjunta määräytyy päiväajan melukarttojen mukaan (päiväohjearvo 55 dB).

# 6 Alueen meluntorjuntatoimenpiteet

## 6.1 Pihan oleskelualueen suojaus melulta

Luvussa 2.1 esitetyt melun ohjearvot täyttyvät, mikäli pihan oleskelualue sijoitetaan alueelle, joka näkyy liitteen 1 sivulla 1 valkoisena sekä vaalean ja tumman vihreänä. Jos oleskelualue halutaan sijoittaa muulle alueella (>55 dB päivällä), tulee rakennuslupavaiheessa oleskelualueelle suunnitella meluntorjunta.

## 6.2 Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys

Sisätiloissa sallittava melutaso on 35/30 dB päivällä/yöllä. Päiväajan melutasot ovat sisätilojen meluntorjunnan kannalta mitoittavat. Eteläjulkisivuun kohdistuu 62 dB melutaso, joten ulkovaipan äänitasoero vaatimus on laskennallisesti  $\Delta L_{A,vaad} = 27$  dB. Niin ollen kohdassa 2.2 esitetyn Ympäristöministeriön asetuksen ulkovaipan ääneneristys vähimmäisvaatimus  $\Delta L_{A,vaad} = 30$  dB on riittävä.

Rakennuksen ikkunoiden, ikkunaovien, ulkoseinäarakenteiden ja mahdollisten korvausilmaventtiilien ääneneristys on mitoitettava menetelmällä, joka ottaa huomioon rakennusosien muodostaman kokonaisuuden, niiden pinta-alat sekä huonetilan pinta-alan. Tällaisia menetelmiä on esitetty ympäristöministeriön ympäristöoppaassa 108 sekä ohjeen RIL 243-1-2007 luvussa 8.4.

## 6.3 Parvekkeiden ja terassien suojaus melulta

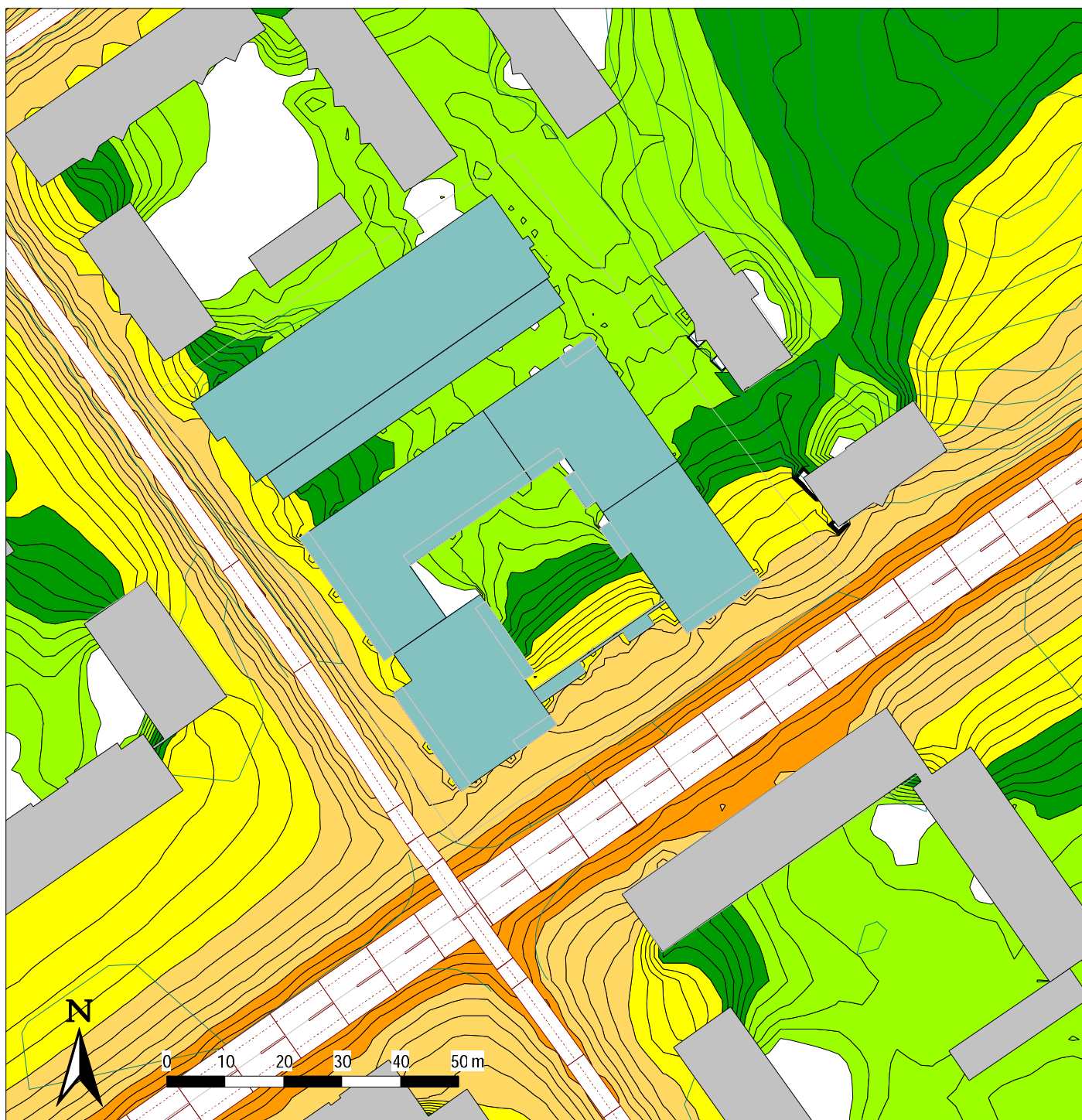
Parvekkeiden meluntorjunta määräytyy päiväajan melutasojen mukaan (päiväohjearvo 55

dB), jotka on esitetty liitteessä 3. Parvekkeiden sijoittamiselle ei ole suoria rajoitteita, mutta meluntorjunnassa tulee huomioida seuraavat seikat:

- Parvekkeiden meluntorjunta suunnitellaan tarkemmin kohteen rakennuslupaa haettaessa.
- Jos julkisivuun parvekkeen kohdalla vallitsee yli 55 dB melutaso (liite 3, s.1), parveke suojataan melulta avattavin parvekelasituksin.

## Liitteet

1. Päivä- ja yöajan melukartat laskettuna +2 m korkeudessa maanpinnasta ennustetilanteessa (2 s.).
2. Julkisivuille kohdistuvat suurimmat päiväajan melutasot +2 m korkeudessa lattiapinnasta kriittisimmässä kerroksessa ennustetilanteessa (1 s.).
3. Parvekkeilla vallitsevat suurimmat päiväajan melutasot +2 m korkeudessa lattiapinnasta kriittisimmässä kerroksessa ennustetilanteessa (1 s.).



Päiväajan keskiäänitaso

 $L_{A,eq}$  7-22

	> 45.0 dB
	> 50.0 dB
	> 55.0 dB
	> 60.0 dB
	> 65.0 dB
	> 70.0 dB
	> 75.0 dB

Mittakaava:  
1:1000 (A4)

100531\_10159.1\_Puotilan\_ostoskeskus\_mdlumalli\_10.cmg

Työ: 19159.1, Puotilan ostoskeskus

Liitteen  
sisältö: Melukartta  
Tie- ja metroliikennemelu  
Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnastaLiikenne: Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne  
(KAVL) päivällä klo 07-22

Laatinut: Ville Mäntyniemi, DI

Pvm: 31.5.2019







Vaihde 020 7118 590  
www.helimaki.fi





## Yöajan keskiäänitaso

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

	> 45.0 dB
	> 50.0 dB
	> 55.0 dB
	> 60.0 dB
	> 70.0 dB
	> 75.0 dB

Mittakaava:  
1:1000 (A4)

100531\_10159.1\_Puotilan\_ostoskeskus\_mdlumalli\_10.cmg

Työ: 19159.1, Puotilan ostoskeskus

Liitteen  
sisältö: Melukartta  
Tie- ja metroliikennemelu  
Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta

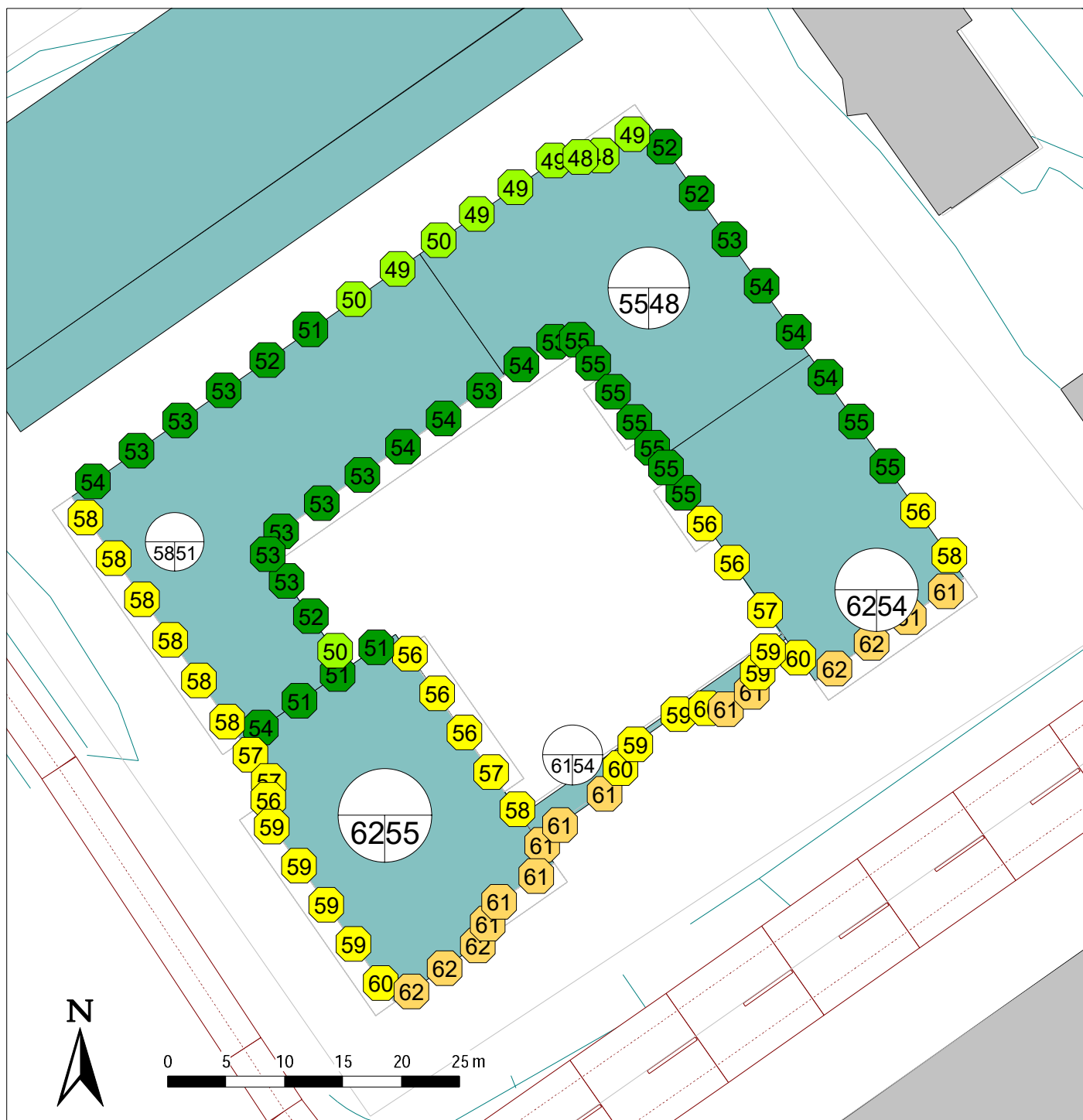
Liikenne: Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne  
(KAVL) yöllä klo 22-07

Laatinut: Ville Mäntyniemi, DI

Pvm: 31.5.2019

 HELIMÄKI  
AKUSTIKOT

Vaihde 020 7118 590  
www.helimaki.fi



## Päiväajan keskiäänitaso

 $L_A$ , eq. 7-22

	> 45.0 dB
	> 50.0 dB
	> 55.0 dB
	> 60.0 dB
	> 65.0 dB
	> 70.0 dB
	> 75.0 dB

Työ: 19159.1, Puotilan ostoskeskus

Liitteen  
sisältö: Julkisivumelu  
Tie- ja metroliikennemelu  
Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta

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

Julkisivuihin Pieniin ympyröihin on laskettu julkisivun pystylinjaan kohdistuva suu-  
kohdistuvat rin keskiäänitaso päivällä. Ison ympyrän sisään on merkitty suurin kol-  
melutasot: ko rakennuksen julkisivuihin kohdistuva keskiäänitaso päivällä ja yöllä.

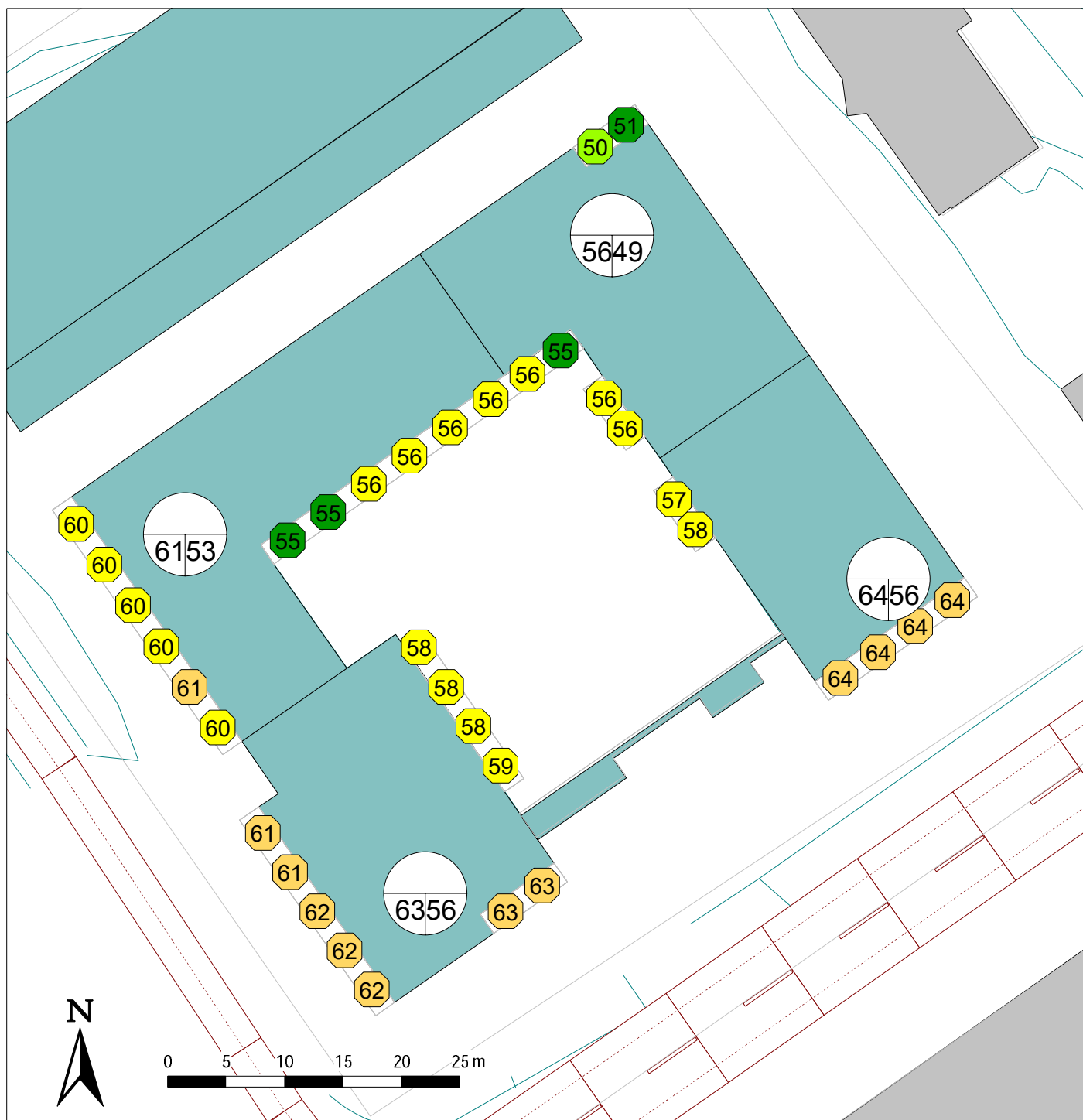
Laatinut: Ville Mäntyniemi, DI

Pvm: 31.5.2019

Mittakaava:  
1:500 (A4)

HELMÄKI  
**AKUSTIKOT**

Vaihde 020 7118 590  
www.helimaki.fi



## Päiväajan keskiäänitaso

 $L_{A,eq}$  7-22

<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	> 45.0 dB
<span style="background-color: #008000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	> 50.0 dB
<span style="background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	> 55.0 dB
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	> 60.0 dB
<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	> 65.0 dB
<span style="background-color: #FF0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	> 70.0 dB
<span style="background-color: #800080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	> 75.0 dB

Työ: 19159.1, Puotilan ostoskeskus

Liitteen sisältö: Parvekemelut  
Tie- ja metroliikennemelu  
Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta

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

Parvekkeilla Pieniin ympyröihin on laskettu parvekelinjalla vallitseva suurin keskiäänitaso päivällä. Ison ympyrän sisään on merkitty suurin koko rakennuksen parvekkeille kohdistuva keskiäänitaso päivällä ja yöllä.

Laatinut: Ville Mäntyniemi, DI

Pvm: 31.5.2019

Mittakaava:  
1:500 (A4)

HELMÄKI  
**AKUSTIKOT**

Vaihde 020 7118 590  
www.helimaki.fi