

# MYLLÄRINTIE 10

45. KAUPUNGINOSA VARTIOKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





## Asemakaavan selostus

Päivätty 28.3.2023  
Diaarinumero HEL 2019-001988  
Hankenumero 1821\_9  
Asemakaavakartta nro 12813

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin  
45. kaupunginosan (Vartiokylä)  
korttelin 45110 tonttia 6 sekä puistoaluetta

Kaavan nimi:  
Myllärintie 10

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.4.2022  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 5.12.2022–9.1.2023  
Kaupunkiympäristölautakunta: 28.3.2023  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Myllypuron lounaisosassa, Myllärintien varressa ja rajautuu Hallainvuoren viheralueeseen.

---

## Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Laura Hietakorpi, arkkitehti, Anri Linden, yksikön päällikkö, Anu Kuutti, tiimipäällikkö, Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö

**Kaavapiirtäminen:** Katri Ruut, suunnitteluavustaja

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

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:** Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:** Tomi Varjus, diplomi-insinööri

**Yleiskaavoitus:** Tapani Rauramo, arkkitehti

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:** Arto Korkeila, tonttiasiamies

Asuntotuotanto: Jorma Tissari, rakennuttaja-arkkitehti, Heidi Vas-tamäki, kustannuspäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Anne Vähätalo, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

### Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen, tutkija, kaupunginmuseo

Kaupunginkanslia: Ritva Tanner, projektinjohtaja

### Hakijataho

Helsingin kaupungin asunnot Oy

### Hankesuunnittelu

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

---

**Sisällysluettelo**

Tiivistelmä .....	5
Asemakaavan kuvaus .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus .....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	8
Liikenne .....	11
Palvelut .....	13
Esteettömyys .....	13
Luonnonympäristö .....	13
Ekologinen kestävyys .....	15
Suojelukohteet .....	17
Yhdyskuntatekninen huolto .....	18
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	18
Pelastusturvallisuus .....	19
Vaikutukset .....	19
Toteutus .....	26
Suunnittelun lähtökohdat .....	27
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....	28

---

## Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva, 28.3.2023
- Maaperäkartta
- Pihan yleissuunnitelma, Ramboll Oy, 31.10.2022
- Tasaussuunnitelma, Ramboll Oy, 31.10.2022
- Hulevesisuunnitelma, Ramboll Oy, 31.10.2022
- Viherkerroinlaskelma, 31.10.2022
- Varjostusanalyysi 31.10.2022
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Kuvaliite suojelukohteista
- Rakentamisennuste
- Väestöennuste

4 Viitesuunnitelma, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 26.10.2022

5 Hankesuunnitelman tilaohjelmat, Kymp/Rya 1.11.2021

6 Rakennushistorian selvitys, Arkkitehtitoimisto Hyvärinen & Co 10.5.2019

7 Heka Myllypuro Myllärintie 10, peruskorjauksen rakennustekninen hankesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky / A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 22.3.2017

## Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
  - Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Oy 28.2.2017
-

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Myllärintie 10:n tonttia ja sitä ympäröiviä lähivirkistysalueita, jotka sijaitsevat Myllypuron lounaisosassa. Tavoitteena on tiivistää Myllärintie 10:n tontin asuinrakentamista Raide-Jokerin lähivyöhykkeellä ja säilyttää kaupunkikuvallisesti tärkein osa nykyistä rakennuskokonaisuutta. Samalla tavoitteena on laajentaa ja vahvistaa tontin eteläpuolitse kulkevaa, Viikki-Kivikko-vihersormen ja Myllypuron liikuntapuiston välistä poikittaista viheryhteyttä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa, että 24:n 2–3-kerroksisen asuinrakennuksen kokonaisuudesta puretaan 19 rakennusta ja suojellaan ja peruskorjataan viisi asuinrakennusta piharakennuksineen. Purettavien rakennusten tilalle rakennetaan yhdeksän viisikerroksista asuinrakennusta piharakennuksineen. Säilyvät rakennukset ympäristöineen ja istutuksineen ovat Myllärintien puolella. Ne pehmentävät siirtymää pientalomaisesta ympäristöstä kohti tehokkaammin rakennettua kerrostalo-ympäristöä. Kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota täydennysrakentamisen sovittamiseen alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriarvoihin ja maisemaan.

Uutta asuntokerrosalaa on 8 350 k-m<sup>2</sup> ja asukasmäärän lisäys on noin 200 asukasta (1 as./40 k-m<sup>2</sup>). Suunnittelualueen pinta-ala on 36 202 m<sup>2</sup> ja asuintonttien pinta-ala on 22 209 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen asukasmäärä kasvaa, Raide-Jokerin lähivyöhykkeen rakentamista tehostetaan ja asuntokanta muuttuu perheasuntopainotteisemmaksi. Kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi, kun osa Myllärintie 10:n rakennetusta kokonaisuudesta korvautuu tehokkaammalla rakentamisella. Edellytykset poikittaiselle viheryhteydelle paranevat.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kaksi kirjettä. Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen vaikutuksiin eläinlajeihin ja luontoon, rakennusten soveltumiseen ympäristöönsä, hiilipäästöihin, hulevesiin, vuorovaikutukseen, selvitysten riittävyteen, rakennus- ja kulttuurihistoriaan sekä liikenteen ja pysäköinnin lisääntymiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ilmastotavoitteisiin, rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen sekä vesi- ja jätehuoltoon.

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

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tiivistää Myllärintie 10:n tontin asuinrakentamista Raide-Jokerin lähivyöhykkeellä Helsingin yleiskaavan mukaisesti. Samalla tavoitteena on laajentaa ja vahvistaa tontin eteläpuolitse kulkevaa, Viikki-Kivikko-vihersormen ja Myllypuron liikuntapuiston välistä poikittaista viheryhteyttä. Tavoitteena on sovittaa kaavaratkaisu lähiympäristöönsä, kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Kaavaratkaisu mahdollistaa, että 24:n 2–3-kerroksisen asuinrakennuksen kokonaisuudesta puretaan 19 rakennusta ja suojellaan ja peruskorjataan viisi asuinrakennusta piharakennuksineen. Purettavien rakennusten tilalle rakennetaan yhdeksän viisikerroksista asuinkerrostaloa ja piharakennuksia. Myllärintien puolen kaupunkikuvaan jäävät viisi säilyvää rakennusta pehmentävät siirtymää pientalomaisesta ympäristöstä kohti tehokkaammin rakennettua kerrostaloympäristöä.

Kaavan tavoitteena on säilyttää tontin istutukset ja puusto suojeltavien rakennusten ympärillä, missä maastoa ei jouduta muokkaamaan. Muualla kaavassa on määrätty istutettavaksi puin ja pensain alueita, joiden nykyinen puusto ei tule säilymään.

Kaavaratkaisu on tehty, koska Myllypuroon halutaan lisää asukkaita hyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Lisäksi kaikkien nykyisten rakennusten korjaaminen ei olisi taloudellisesti järkevää ja olisi teknisesti haastavaa. Olemassa olevien rakennusten korjausaste on kuntotutkimuksen mukaan lähes 90 %. Tavoitteena on säästää nykyisistä rakennuksista kaupunkikuvallisesti merkittävimmät. Myllärintien varren rakennusten säilyttäminen pehmentää liittymistä pientalovaltaiseen ympäristöön ja säästää osan julkisivupalkinnon saaneesta rakennuskokonaisuudesta.

Kaavaratkaisu toteuttaa Helsingin liikkumisen kehittämissuunnitelmaa. Tontilla on hyvä saavutettavuus kestäväillä kulkutavoilla kävelyä, pyöräilyä ja tulevaa Raide-Jokeria käyttäen ja ne vähentävät liikennejärjestelmän aiheuttamia haittoja asukkaille keventyvän autoilutarpeen kautta.

Hiilineutraali Helsinki -päästövähennysohjelman tavoitteiden mukaisesti tavoitteena on ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista edistävä kaavaratkaisu. Kaavaratkaisulla edellytetään rakennusten hiilijalanjäljen rajoittamista, energiatehokasta rakenta-



mista, hulevesien hallintaa tonteilla, viherkertoimen käyttöä ja viherkattojen rakentamista. Asuinrakennusten julkisivuissa edellytetään joko tiilen, tiilen päälle tehdyn rappauspinnan tai puun käyttöä. Lisäksi on sallittu aurinkoenergiaa keräävien materiaalien käyttö katoilla. Kaavaratkaisu edellyttää ennen purku- ja rakentamistöihin ryhtymistä selvitystä rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintaiset asunnot. Viitesuunnitelman mukaiset rakennukset ovat muodoltaan yksinkertaisia ja maantasokerrosta lukuun ottamatta kerrosten pohjaratkaisut on mahdollista tehdä samanlaisina, mikä vähentää kustannuksia.

Kaavaratkaisun myötä tontin ulkorajaa muutetaan niin, että tontin eteläpuolelta kulkeva Viikki-Kivikko-vihersormen ja Myllypuron liikuntapuiston välinen poikittainen viheryhteys saa enemmän tilaa. Lähivirkistysalueelle tulee ekologinen yhteys -merkintä, joka varmistaa viheralueen jatkosuunnittelussa ja hoidossa uusien puiden istuttamisen, monimuotoisuuden lisäämisen ja alueen puustoisuuden säilyttämisen. Samalla tonttia laajennetaan pohjoisosistaan vähäisesti puistoalueelle.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää täydennysrakentamista raideliikenteen varrella, sovittaa yhteen täydennysrakentamista ja lähiluonnon arvoja, tasapainottaa asumisen hallintamuotoja ja tuottaa erilaisia asumisvaihtoehtoja sekä sopeutuu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

## **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on 36 202 m<sup>2</sup> ja asuintonttien pinta-ala on 22 209 m<sup>2</sup>.

Muutos koskee korttelin osaa, jolle on osoitettu kaksi uutta ohjeellista tonttia. Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala kasvaa 8 350 k-m<sup>2</sup>:llä niin, että tonttien kerrosala on jatkossa 14 510 k-m<sup>2</sup>. Tonttien pinta-ala pienenee 1 399 m<sup>2</sup> ja samalla lähivirkistysalueen pinta-ala kasvaa 1 399 m<sup>2</sup>. Tonttien asukasmäärä kasvaa nykyisestä noin 200 asukkaalla.

Kaavaratkaisun tonttien tehokkuus on  $e = 0,65$ . Uudisrakennettava osa korttelialueesta on tehokkaammin rakennettua kuin säilyvä osa.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue sijaitsee Myllypuron lounaisosassa. Myllärintie 10:n tontin pohjois- ja itäpuolella on pientaloaluetta, joka on rakentunut 1950–2000-luvuilla. Etelä- ja länsipuoleltaan tontti rajoittuu viheralueeseen. Länsipuolinen metsäinen virkistysalue on osa laajempaa Viikki-Kivikko-vihersormea. Tontin eteläpuolelta lähtee viheryhteys kohti Myllypuron liikuntapuistoa.

Myllärintie 10:n tontilla sijaitsee nykyisin 24 kaksi-kolmekerroksista asuinrakennusta. Rakennuskokonaisuus on rakennettu Tiilikeskus Oy:n vuonna 1981 järjestämän kaksivaiheisen suunnittelukilpailun toisen palkinnon saaneen ehdotuksen jatkokehittelyn tuloksena. Suunnitelman on tehnyt arkkitehti Reijo Jallinoja.

Myllärintie 10:n rakennuskokonaisuus valmistui vuonna 1987. Tontilla on pohjoista kohti nouseva rinne ja pienimittakaavaiset rakennukset on sovitettu siihen hienovaraisesti. Tontti on kasvillisuudeltaan vehreä. Tontin sisäiseltä reitistöltä aukeaa vaihtelevia näkymiä alueen sisällä ja sieltä ulos. Pysäköinti on järjestetty kahdelle maantasopysäköintialueelle tontin etelä- ja pohjoisosaan lähelle Myllärintietä.

Heka Myllypuro Myllärintie 10:n peruskorjausta ryhdyttiin suunnittelemaan vuonna 2016. Vuoden 2017 peruskorjauksen rakennusteknisessä hankesuunnitelmassa todetaan, että rakennuksissa on todettu normaalin linjasaneeraustarpeen lisäksi vakavia vaurioita ja puutteita mm. ulkoseinä- ja alapohjarakenteissa sekä vesikatossa, minkä vuoksi rakennuksissa joudutaan uusimaan valtaosa rakennusosista kantavia rakenteita lukuun ottamatta. Tontti on entinen maa-ainesten ottopaikka ja täytetty osin luokittelemattomilla maatäytyillä, mikä hankaloittaa korjaustoimenpiteitä.

Tontin eteläpuolella on poikittainen viheryhteys, joka yhdistää Viikki-Kivikon vihersormen ja Myllypuron liikuntapuiston. Metsä- ja puustoisien verkoston selvityksessä (2019) tontin eteläpuolinen lähivirkistysalue on osa itä-länsisuuntaista alueellista yhteyttä ja Hallainvuoren vihersormen osuus ydinmetsää. Lähivirkistysalueella on leikkipaikka. Tontin länsipuolelta alkavat Hallainvuoren metsät, joissa on runsaasti luonto- ja virkistysarvoja. Osa tontin länsilaitaa on Uusimaa-kaavan 2050 luontoselvityskohde, jolla on maakunnallista arvoa (Laku). Tontin länsipuolella sijaitsee Hallainvuoren puronvarsilehto, joka on silmälläpidettävä luontotyyppi. Hallainvuori on yksi Helsingin tärkeistä lintualueista.

Suunnittelualan lounaispuolella sijaitsee arkkitehti Raimo Teränteen suunnittelema Myllärintanhuan pienimittakaavainen kerrostalokohde, joka on niin ikään Tiilikeskus Oy:n suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta vuonna 1987 rakennettu.

---

Kaava-alueelta etelälaidalta noin 200 metrin päähän Viilarintien ja Myllärintien risteykseen on rakenteilla Raide-Jokerin pysäkki. Pysäkin läheisyyteen Viilarintien etelä- ja pohjoispuolelle on suunnitella Karhukallion asuinalue palveluineen noin 2 700 asukkaalle. Karhukallion asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.5.2022, mutta ei ole vielä lainvoimainen.

### **Asuinrakennusten korttelialue (A)**

Kaavaratkaisussa olevasta rakennuskokonaisuudesta säilytetään viisi lähimpänä Myllärintietä sijaitsevaa taloa ja niiden yhdeksän yksikerroksista varistorakennusta. Loput korttelin olevista rakennuksista puretaan ja korvataan tehokkaammalla uudisrakentamisella. Asemakaavamuutoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 26.10.2022), jossa kahdelle ohjeelliselle tontille on suunniteltu yhdeksän IV ½–V-kerroksista asuinkerrostaloa. Lisäksi tonteille tulee kuusi yksikerroksista talousrakennusta. Rakennukset sijoittuvat tonteille viuhkamaisesti.

Tarkistetun asemakaavaehdotuksen pohjana oleva suunnitelma (havainnekuva 28.3.2023) on jatkokehitetty viitesuunnitelmasta. Se poikkeaa viitesuunnitelmasta läntisemmän tontin rakennusten sijoittelun osalta.

Asukkaiden autopaikat sijoitetaan alueen etelä- ja pohjoispäähän. Pohjoinen pysäköintialue on maantasopysäköintiä ja sijaitsee samassa paikassa kuin nykyään. Eteläinen pysäköintipaikka siirtyy hieman pohjoisemmaksi ja se on kaksikerroksinen.

Uusien asuinrakennusten julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja. Myös aurinkoenergiaa keräävien materiaalien käyttö julkisivuissa on sallittu. Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa alueella vallitsevan tyyliin. Rakennuksissa on oltava harja- tai aumakatto. Osa rakennuksista on rinteessä, jolloin alin kerros on osin kellarikerros. Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi. Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Asemakaavamuutoksen pihasuunnittelun pohjaksi on tehty piha-, tasaus- ja hulevesisuunnitelmat. Tonttien sisällä kiertävä sisäinen reitistö linjataan osin uusiksi ja uudisrakennukset sijoitetaan sen varrelle. Reittiä on pidennetty nykytilanteesta, jotta se olisi loivempi ja esteettömyys olisi helpompaa saavuttaa. Maaston korkeustasot noudattelevat suurimmaksi osaksi jatkossakin nykytilannetta, paitsi tonttien pohjoisosassa, jossa korkeimpia maastonkohtia leikataan. Korkeimmat kallionlaet säilyvät tonttien pohjoispuolen lähivirkistysalueella. Myös tonttien sisällä valtaosa kalliojaljastumista säilyy.

Kaavakartassa on esitetty maanpinnan likimääräiset korot. Maasto laskee kohti viheraluetta erityisesti korttelialueen länsireunalla, joten tälle alueelle sijoittuvat uudisrakennukset ovat rinne- ratkaisuja. Lisäksi kaksi alueen keskellä olevaa rakennusta ovat rinne- ratkaisuja. Tavoitteena on rakennusten sovittaminen rintee- seen mahdollisimman hienovaraisesti ja alueen sisäiset kulkuyh- teydät huomioiden. Maantasokerroksen julkisivu eli myös kellari- kerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet ra- kennettava yhteiskäyttöisiksi. Tonttien keskiosaan tuleva leikki- alue on samassa kohdassa kuin nykyisin, ja sen eteläpuolelle jäävä koivikko säilyy ja täydennysistutetaan, jos se on toteutus- suunnittelun mukaan mahdollista. Alue pyritään pitämään mahdol- lisimman vehreänä, joten puilla istutettavien alueiden lisäksi ra- kentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on säilytettävä luonnonmukai- sena. Elinvoimainen puusto tulee säilyttää ja suojata työmaa-ai- kana. Tonttien reuna-alueilla nykyistä puustoa säilytetään mah- dollisimman paljon. Liittyminen puistoon tulee toteuttaa saumatto- masti.

Hulevesien viivytyspainanteet on suunniteltu hulevesisuunnitel- massa. Tonteilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateri- aaleja ja hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Tontin vihertehokkuuden tulee lisäksi täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

### **Lähivirkistysalue (VL)**

Myllärintie 10:n tontit rajoittuvat pohjois-, länsi- ja eteläpuoleltaan Viikki-Kivikko-vihersormeen, joka ulottuu Vanhankaupunginlah- delta Jakomäkeen asti yhtenäisenä viheralueena. Vihersormi on säteittäisesti kaupunkirakenteeseen sijoittuva, laaja ja yhtenäinen viheraluekokonaisuus, joka toimii merkittävänä virkistysympäris- tönä, ekologisen verkoston ydinalueena ja yhteytenä.

Viikki-Kivikko-vihersormen ja Myllypuron liikuntapuiston välinen poikittainen viheryhteys saa lisää tilaa, kun osa Myllärintie 10:n nykyisestä tontista liitetään siihen. Viheralueella lähellä Myllärin- tietä sijaitsee leikkipaikka, joka säilyy ja kunnostetaan. Viheralu- eella kulkeva kävely- ja pyöräilyreitti säilyy myös nykyisellä paikal- laan. Osa poikittaisesta viheryhteydestä on kaavassa ekologista yhteyttä, jonka tulee sisältää puustoa.

Kaava-alueen länsipuolelta alkava Hallainvuori on yksi osa koilli- sesta lounaaseen johtavasta metsäselänteestä. Aluetta hallitsevat jyrkät kalliot ja mäntyvaltaiset kangasmetsät, joita pienialaiset kal- liosuot pilkkovat. Aivan Viikintien reunassa on pienialainen, luon- totyyppinä suojeltu pähkinälehto. Alueen kaakkoiskulman kallioi- den väleissä kasvaa kuusivaltaista, kosteahkopohjaista kangas- metsää. Suuren ulkoilijamäärän vuoksi Hallainvuorella risteilee

tiuhaan polkuja ja kallioalueiden kasvillisuus on paikoin hyvin kunnut. Alueen metsälinnusto on selvästi edustavampi kuin puistojen ja puistometsien. Alueesta 20 hehtaaria on mukana Helsingin luonnonsuojeluohjelmassa 2015–2024 (Erävuori ym. 2015).

## Liikenne

### Lähtökohdat

#### Jalankulku

Myllärintie 10:n tontilla on suuret korkeuserot. Jalankulkuolosuhteet tontilla ovat esteettömyyden osalta vajavaiset johtuen rakennusten suunnitteluajankohdasta ja mäkisestä maastosta. Reitti asuntojen sisäänkäynneille ei ole kaikkialla esteetön.

Alueen kokoojakadut Myllärintie ja Kolsintie on varustettu molemmin puolin jalkakäytävillä. Muilta osin jalankulku on ajoradalla muun liikenteen kanssa.

#### Pyöräliikenne

Pyöräliikenteelle ei ole alueella erillisiä pyöräteitä lukuun ottamatta korttelin etelä- ja länsipuolisella puistoalueella olevia puistoraitteja. Myllärintie on osa pyöräilyn tavoiteverkon mukaista reitistöä. Pyöräily tulee säilymään ajoradalla myös jatkossa. Herttoniemen suunnasta korttelialueen eteläpuolitse sijaitsee pyöräilyn tavoiteverkon mukainen muu reittitasoinen yhteys.

#### Julkinen liikenne

Myllärintie 10:n lähimmät julkisen liikenteen pysäkit ovat Myllärintien ja Viilarintien risteyksessä. Risteyksessä on Raide-Jokerin pysäkki, johon etäisyys on n. 350 m. Tällä hetkellä paikassa on linjan 550 (Itäkeskus-Westend) pysäkki. Myllypurontielle linjan 92 (Itäkeskus-Myllypuro) pysäkeille etäisyys on Myllärintie 10:stä n. 450 m. Kaava-alue on varsin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

#### Autoliikenne

Lähialueen vilkkaimmat kadut ovat Myllärintie, jonka liikennemäärä on nykyisin noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja Kolsintie, jonka liikennemäärä on noin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Molemmat kadut ovat siis varsin vähäliikenteisiä.

#### Pysäköinti

Asukaspysäköinti on järjestetty keskitetysti kahdelle maantaspysäköintialueelle Myllärintien varteen tontin etelä- ja pohjoispäähän.

---

## **Kaavaratkaisu**

### Jalankulku

Jalankulkuolosuhteet tonteilla paranevat uudisrakennettavien osien osalta, koska tontin maaston muotoilulla voidaan parantaa esteettömyyden toteutumista. Säilytettävien rakennusten osalta esteettömyys säilyy vähintään nykyisellä tasolla.

Jalankulkuyhteyksiin tonttien ulkopuolelle ei ole tulossa muutoksia.

### Pyöräliikenne

Pyöräliikenteen yhteyksiin ei tule muutoksia.

### Julkinen liikenne

Kaava-alue ei aiheuta muutoksia joukkoliikenteeseen. Oletettavasti Raide-Jokeri on korvannut linjan 550 asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuduttua.

### Autoliikenne

Uusi maankäyttö lisää asuntoalueen autoliikennettä noin 150 ajoneuvoa vuorokaudessa. Autoliikenteen lisäys on siis varsin vähäinen eikä se laskennallisesti ruuhkauta Myllärintietä yli sen liikenteen välityskyvyn. Mikäli maankäyttö lähiympäristössä edelleen tiivistyy yleiskaavan mukaisesti, niin pysäköinnin rajoittaminen Myllärintiellä saattaa olla tarpeen autojen kohtaamisen järjestämiseksi. Myllärintien ja Kolsintien autoliikenne perustuu jatkossakon vuorottaiseen liikennöintiin pysäköityjen autojen kohdalla.

### Pysäköinti

Asukkaiden pysäköinti toteutetaan vieraspysäköintiä lukuun ottamatta tonteilla. Asemakaavamääräys noudattaa voimassa olevia pysäköintipaikkojen laskentaohjeita. Asemakaavassa ei ole esitetty vieraspysäköinnin järjestämistä myös tonteilla, mikäli rakennushanke erityisesti haluaa turvata vieraspysäköintimahdollisuudet. Pysäköinti on keskitetty korttelin eteläosassa olevaan pysäköintilaitokseen ja korttelin pohjoisosassa olevalle pysäköintialueelle. Ajoyhteys pohjoiselle pysäköintialueelle on samassa kohdassa kuin nykyään, kun taas ajoyhteys eteläiseen pysäköintilaitokseen on nykytilannetta pohjoisempaa. Liikuntaesteisten pysäköintipaikat on mahdollista sijoittaa kunkin rakennuksen läheisyyteen.

## Huoltoliikenne

Pysäköintilaitosten yhteydessä on jätehuoltopisteet, jolla pyritään vähentämään huoltoajotarvetta tonttien sisällä. Pelastusreitit turvaavat oman tehtävänsä lisäksi riittävässä määrin muuttokuormien ajamismahdollisuudet rakennusten läheisyyteen.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Valtaosa Myllypuron kaupallisista palveluista, mm. suurin päivittäistavarakauppa, ravintoloita ja baareja, ovat nykyään keskittyneet Myllypuron keskukseen, joka sijaitsee suunnittelualueelta noin 1 200 metriä linnuntietä koilliseen. Orpaanportaan länsipäässä on pieni päivittäistavarakauppa noin 500 metrin päässä suunnittelualueesta.

Lähin koulu, Myllypuron peruskoulu, sijaitsee nykyään Myllypönttien itäpäässä noin 900 metrin päässä suunnittelualueelta. Koulussa on ala- ja yläasteen opetusta. Lähin päiväkotikoti Myllytupa noin 150 metriä Myllärintie 10:stä etelään.

Karhukallion tuleva asuinalue sijaitsee noin 200 metriä kaava-alueelta etelään. Asemakaavassa on varattu tilaa päivittäistavarakaupalle ja kivijalkaliiketilaa ravintoloille, kaupalle ja muille palveluille. Asemakaavassa on varaus yhdelle uudelle päiväkodille linnuntietä noin 400 metrin päässä kaava-alueesta. Asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.5.2022, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta osin vaativaa maaston tasoerojen takia. Asuinrakennusten pysäköintipaikoille pääsee esteettömästi. Reitit uusille rakennuksille täyttävät pääosin esteettömyyden perustason vaatimuksen. Liikuntaesteisten paikat voidaan tarvittaessa sijoittaa asuinrakennusten sisäänkäyntien yhteyteen.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Asemakaava-alue sijoittuu maisemarakenteellisesti metsäiselle Hallainvuoren selänteelle ja korkeussuhteet ovat matalimmillaan eteläosassa noin +20 ja avokallioalueen laella noin +38 metriä meren pinnan yläpuolella.

Hallainvuoren alue on osa Viikki-Kivikon vihersormea. Metsä- ja puustoisien verkoston selvityksessä (2019) tontin eteläpuolinen

---

VL-alue on osa itä-länsisuuntaista alueellista yhteyttä ja tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston (VISTRA) osalta viherlinjan puistoa, joka on poikittainen pääviheryhteys Helsingissä.

Kaava-alueelta on hyvät yhteydet ympäröivään viher- ja virkistyspalveluverkoston. Lähin leikkipaikka on kaava-alueella ja Leikki-puisto Myllynsiipi sijaitsee noin kilometrin päässä idässä. Myllypuuron liikuntapuisto on 1,5 kilometrin etäisyydellä.

Hallainvuoren alueella on paljon arvokkaiksi todettuja luontoalueita. Kaava-alueen länsireunalle ulottuvat Hallainvuoren puronvarisilehto (silmällä pidettävä luontotyyppi), tärkeä lintualue (arvoluokka 2) ja arvokas luonnonympäristökohde (LAKU 2019).

Kaava-alueen länsipuolella on myös Hallainvuoren arvokas kääpääalue, metsäalue (METSÖ-inventointikohde) ja maisemallisesti merkittävä kallioalue (Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet Helsingissä 2004). Kaava-alueen rajasta noin 120 metriä länteen on alue, joka on määritelty luonnonsuojeluohjelman (2015–2024) kohteeksi, jonka suojelun tavoitteena on arvokkaan metsä- ja kallioalueen monimuotoisuuden säilyttäminen ja lehtoalueen suojelu.

Myllärintien 10:n tontti on vihreä ja pienipiirteinen. Korttelialueen sisällä kulkee mutkittava reitistö ja rakennusten yhteydessä on terasseihin sekä sisäänkäynteihin liittyviä puutarhamaisia alueita. Istutukset ovat pääosin pensaita ja puita, joista osa on alkupe räistä luonnonpuustoa. Pihan rakennetuilla alueilla on myös pienialaisesti leikattua nurmea. Rinteissä ja luiskissa on niittymäistä kasvillisuutta ja erityisesti tontin pohjoisreunalla kalliojaljastumia. Tontin keskiosassa on yhteiskäyttöinen leikkialue.

### **Kaavaratkaisu**

Eteläisin osa tontista, jossa on nykytilassa pääosin pysäköintialuetta, muutetaan kaavan myötä VL-alueeksi poikittaisen pääviheryhteyden sekä metsä- ja puustoisien verkoston alueellisen yhteyden leventämiseksi ja vahvistamiseksi. Ekologisen yhteyden merkintä (eky) takaa puistosuunnittelussa puustutusten toteuttamisen nykyisen leikkipaikka Hallainvuoren ja Myllärintie 10:n väliselle alueelle. Tontin pohjoisosassa tehdään myös muutoksia tontin ja viheralueen rajaan.

Uudisrakennusten sijoittelua ja massoittelua tonteilla on suunniteltu siten, että mahdollisimman paljon avokallioaluetta ja siihen liittyvää kookasta puustoa ja tonttien reunojen kasvillisuutta saadaan säilytettyä. Merkittävimmistä avokallioalueista on kaavakartassa suojelumerkintä.

Asemakaava-alueella olevat luontotietojärjestelmän arvokkaiksi todetut luontoarvot säilyvät viheralueena tai sijoittuvat tonttien



reuna-alueelle, johon ei ole tulossa muutoksia rakentamisen vuoksi.

Tontteihin ja katumiljööseen liittyvää puustoisuutta pyritään säilyttämään nykyisiä kookkaita puita säästämällä ja uusia istuttamalla. Säilytettävistä alueista ja istutettavasta alueen osasta on kaavamerkinnot. Asemakaavan viitesuunnittelussa on tutkittu tarkemmin piharatkaisuja ja nykyisen puuston säilyttämistä sekä uusien istutusten, maisemoinnin ja hulevesien käsittelyn periaatteita. Pihasuunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota miljöön säilymiseen ja maisemallisiin näkökohtiin.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku, ja viitesuunnitelman alustavan pihasuunnitelman perusteella on todettu, että Helsingin asuinkortteleille määrätty tavoiteluku on mahdollista täyttää reilusti.

## **Ekologinen kestävyys**

### **Lähtökohdat**

Kaavamuutosalueen sijainti mahdollistaa ekologisesti kestävät liikkumismuodot. Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet. Pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaan Myllärintie on pyöräilyn pohjois-eteläsuuntainen pääreitti. Alue sijaitsee lähellä hyviä joukkoliikenneyhteyksiä. Viilarintiellä on tällä hetkellä lähin bussipysäkki noin 200 metrin päässä ja Ratasmyllyntiellä noin 400 metrin päässä. Jatkossa Raide-Jokeri pysähtyy Viilarintien pysäkillä.

Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan Myllärintie 10:n nykyisellä tontilla ei ole erityisiä luontoarvoja. Tontti on kuitenkin vehreä ja puustoinen. Puustolla on ollut lämpösaarekeilmiötä hillitsevä vaikutus, ja se on myös haihduttanut hulevesiä.

Lähivirkistysalueen luontoarvoista kerrotaan kohdassa Luonnonympäristö.

### **Kaavaratkaisu**

Nykyisen korttelialueen täydennysrakentaminen lisää asuntoja hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Nykyisen korttelialueen tiivistäminen vähentää painetta rakentamattomien alueiden hyödyntämiseen asuinkäyttöön.

Rakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle vähentää autoriippuvuutta ympäristöohjelman tavoitteiden mukaisesti. Tulevaisuudessa joukkoliikenneyhteydet alueella parantuvat entisestään suunnitellun Raide-Jokerin myötä. Laadukkaiden joukkoliikenneyhteyksien varrelle rakentaminen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä ja täydennysrakentamista vahvistaen siten myös ekologisesti kestävästä kaupunkirakennetusta. Autojen pysäköinnin

---

keskittäminen kahdelle pysäköintialueelle kannustaa asukkaita joukkoliikenteen käyttämiseen.

Kaavaratkaisu perustuu siihen, että valtaosa tontin olemassa olevista rakennuksista puretaan. Kaavaratkaisulla edellytetään purkukartoituksen laatimista ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä. Helsingin kaupungin asuntotuotannon purkamista sisältävissä hankkeissa huomioidaan kiertotalousperiaatteet. Kaikista purettavista kohteista teetetään purkukartoitukset, joissa tarkastellaan mahdollisuudet purettavien rakennusosien, irtaimen ja laitteiden uudelleenkäyttöön ohjaamiseen. Purkukartoituksen tuloksien perusteella asetetaan purulle hankekohtaiset kiertotaloustavoitteet.

Valtaosa tontin nykyisestä puustosta joudutaan kaatamaan rakentamisen takia, mutta Myllärintien lähivyöhykkeellä ja viheralueiden rajoilla kaavassa edellytetään säästämään nykyinen puusto. Tonteille istutetaan runsaasti maanvaraisia puita ja pensaita. Talusrakennusten katot toteutetaan viherkattona. Tonteilla rakennetaan energiatehokkaasti.

Kaavaratkaisussa piha on maanvarainen, mikä edesauttaa hulevesien luonnonmukaista käsittelyä. Hulevesien viivytämisen lisäksi kasvipeitteiset painanteet myös suodattavat hulevesiä pienentäen niiden kiintoaine- ja epäpuhtauspitoisuuksia, mikä pienentää vesistöihin päätyvää kuormitusta. Hulevesisuunnitelma viivytyspainanteineen on kaavamateriaalin liitteenä.

Asuinkerrostalojen korttelialueella edellytetään käyttämään Helsingin viherkerrointa työkaluna riittävän vihertehokkuuden ja resilienssin saavuttamiseksi. Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä. Painotettu viherpinta-ala koostuu erilaisten viherkerroinelementtien (esim. nurmi, viherkatto, istutettava puu) painotetusta laskennallisesta summasta. Laskennassa käytettävät elementtien painotukset on määritetty ekologisuuden, toiminnallisuuden, maisema-arvon ja kunnossapidon näkökulmasta. Laskennan tavoitteena on saavuttaa moniarvoisesti kestävä korttelirakenne.

Valtaosa tontin kalliopaljastumista on määrätty säilytettäväksi puineen.

Kaavaratkaisu ohjaa kestäviin energiaratkaisuihin. Rakennusten hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin määrittelemää rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa ja asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

---

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Myllärintie 10:n tontilla sijaitsee nykyisin 24 kaksi- tai kolmekerroksista asuinrakennusta. Rakennuskokonaisuus on rakennettu Tiilikeskus Oy:n vuonna 1981 järjestämän kaksivaiheisen suunnittelukilpailun toisen palkinnon saaneen ehdotuksen tuloksena. Arkkitehti Reijo Jallinojan kilpailuehdotuksen suunnitelmat muuttuivat kilpailuvaiheen jälkeen sekä talo- ja asuntotyyppien että rakennusten maastoon sijoittamisen osalta. Piha- ja istutussuunnittelijana toimi Ympäristötoimisto Oy – Miljöbyrån Ab. Myllärintie 10:n toteutettu kokonaisuus ei noudata suunnittelukilpailussa palkittua ratkaisua kaikilta osin. (Kaupunginmuseo)

Myllärintie 10:n rakennuskokonaisuus valmistui vuonna 1987. Tontilla on pohjoista kohti nouseva rinne. Rakennukset istuvat rinteeseen hienovaraisesti ja rinteitä on muokattu vain vähän. Rakennusten mittakaava sopeutuu lähiympäristön pientaloalueisiin. Tontti on vihreä ja puustoinen. Alueelle muodostuu rakennusten, reittien ja kasvillisuuden avulla vaihtelevia näkymiä ja yksityisyydeltään eriasteisia ulkotiloja. Pysäköinti on järjestetty kahdelle maantasopysäköintialueelle tontin etelä- ja pohjoisosaan lähelle Myllärintietä.

Rakennustyyppi on pientalomainen, mutta asunnot sijaitsevat päällekkäin. Kuhunkin huoneistoon on maantasosta oma sisäänkäyntinsä, joista mennään eri huoneistoihin eri kerroksista. Kullakin asunnolla on sisäänkäynnin yhteydessä oma pieni maantasopiha, joka jää usein rakennuksen ja rinteiden kinaloon, katseilta suojaan.

Rakennuksissa on käytetty aikakaudelleen tyypillisiä materiaaleja: tiililaattapintaisia ja maalattuja betonielementtejä sekä puuverhousta. Kattomuoto on loiva harjakatto ja räystäät lyhyet. Huoneistot avautuvat useaan ilmansuuntaan, mikä ansiosta myös asuntojen sisällä näkymät ovat vaihtelevia.

### Kaavaratkaisu

Myllärintie 10:n kokonaisuutta ei ole ajantasa-asebakaavassa suojeltu. Kaavamuutoksen myötä suojellaan ja peruskorjataan lähimpänä Myllärintietä sijaitsevat viisi asuinrakennusta ja myös niiden lähiympäristö puustoineen ja muine istutuksineen. Myllärintien varren rakennukset on arvioitu kokonaisuudesta kaupunkikuvallisesti merkittävimmiksi. Tontin reunan suojeltava ja säilytettävä kokonaisuus toimii pehmentävänä siirtymävyöhykkeenä lähiympäristön pientaloalueiden ja suunnittelualueen uudisrakentamisen välillä.

---

Rakennusten suojelumerkintä on sr-3, jonka mukaan kyseessä on ”Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.” Rakennuksia ympäröi ”Istutettava alueen osa, jolla puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemakuvallinen arvo säilyy”.

Uudisrakennusten ulkoasua ja massoittelua ohjataan kaavassa muun muassa niiden kerrosluvun, rakennusrungon maksimimittojen, räystäskorkeuden, kattomuodon, maantasokerroksen aukituksen ja julkisivumateriaalin osalta. Tonttien vehreys ja puusto säilytetään kaavamääräyksin siellä, missä maastoa ei jouduta muokkaamaan. Muualla kaavassa on määrätty istutettavaksi puin ja pensain alueita, joiden nykyinen puusto ei tule säilymään. Valtaosa tontille jäävistä kalliopaljastumista on määrätty säilytettäväksi.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

## **Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen**

### **Lähtökohdat**

Maanpinnan korko vaihtelee tasoilla +20,7...+35,0, maan viettäessä pohjoisesta kohti etelää. Tontin pohjois- ja länsiosissa on runsaasti avokalliota. Myös tontin kaakkoislaidalla on kalliopaljastuma. Tontin eteläosassa on 0,5–2 metriä paksuinen savikerros. Tontin keski- ja itäosissa on sijainnut 1940-luvulla sorakuoppa, joka on päästetty metsittymään, ja myöhemmin 1970-luvun lopulla ja 1980-luvun alussa kuoppa on täytetty ja tasattu. Täyttöä on paksuimmillaan 5 metriä, eikä sen laadusta ei ole varmaa tietoa. Vanhan suunnitelman mukaan täyttö on tehty louheesta ja kivistä, mutta myöhemmin tehtyjen tutkimusten mukaan täyttö sisältää myös pehmeätä maa-ainesta, kuten humusta, silttiä, savea sekä hiekkaa ja soraa. Täytössä olevan humuksen ja hienojakoisen maa-aineksen tiivistyminen on aiheuttanut painumia. Alueella on odotettavissa jatkossakin maan painumista sekä siitä johtuvia vaurioita rakenteisiin. (Geo, Helsingin kaupunki, 2016).

Entisen soranottoaikan alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia vuonna 2017. Tutkimuksissa ei todettu pilaantuneeksi luokiteltavia maa-aineksia tai rakennusjätettä. (Ramboll Finland Oy, 2017). Vuoden 2017 pilaantuneisuustutkimukset toteutettiin pääosin porakonekairalla, jolla ei pystytä luotettavasti selvittämään maaperässä mahdollisesti olevia jätteensekaisia täyttökerroksia.

## **Kaavaratkaisu**

Uusien rakennusten perustamisratkaisu sekä täyttökerrosten maanvahvistustoimenpiteiden toteuttamistapa selvitetään jatko-suunnittelun aikana.

Soranottoaikan täytön laatua ei ole riittävän luotettavasti selvitetty. Tästä syystä kaavassa on annettu määräys: ”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.”

## **Pelastusturvallisuus**

### **Lähtökohdat**

Nykyisistä rakennuksista pelastautuminen tapahtuu omatoimisesti.

### **Kaavaratkaisu**

Tonttien sisäinen reitti soveltuu kaltevuudeltaan ja kääntösäteiltään nostokoriaautoille. Nostokoriaautojen nostopaikat ja ajotiet on esitetty viitesuunnitelmassa. Kaikkiin asuinrakennuksiin on suunniteltu omatoiminen pelastautuminen, joten nostokorin ei tarvitse ulottua kaikille parvekkeille.

Lopulliset varatieratkaisut suunnitellaan rakennusluvan yhteydessä. Säilyvistä rakennuksista pelastautuminen tapahtuu jatkosakin omatoimisesti.

## **Vaikutukset**

### **Yhteenvedo laadituista selvityksistä**

- Viitesuunnitelma, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 26.10.2022
  - Pihan yleissuunnitelma, tasaussuunnitelma ja hulevesisuunnitelma, Ramboll Oy 31.10.2022
  - Rakennushistorian selvitys, Arkkitehtitoimisto Hyvärinen & Co 10.5.2019
  - Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Oy 28.2.2017
  - Heka Myllypuro Myllärintie 10, peruskorjauksen rakennustekninen hankesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky / A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 22.3.2017
-

## **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia Hallainvuoren lähivirkistysalueen laajenemisesta ja kunnostamisesta. Leikkipaikka Hallainvuoren perusparantaminen ja lähivirkistysalueen ekologisen yhteyden vahvistaminen mm. istutuksin maksavat yhteensä arviolta noin 170 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden n. 5 milj. euroa.

## **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää Myllypuron kaupunkirakennetta. Kaavaratkaisu kasvattaa alueen rakennus- ja asuntokantaa.

Vuoden 2017 peruskorjauksen rakennusteknisessä hankesuunnitelmassa todetaan, että nykyisissä rakennuksissa on todettu normaalin linjasaneeraustarpeen lisäksi vakavia vaurioita ja puutteita mm. ulkoseinä- ja alapohjarakenteissa sekä vesikatossa, minkä vuoksi rakennuksissa joudutaan uusimaan valtaosa rakennusosista kantavia rakenteita lukuun ottamatta. Tontti on entinen maa-ainesten ottopaikka ja täytetty osin luokittelemattomilla maatyöillä, mikä hankaloittaa korjaustoimenpiteitä. Koska maapohjan ominaisuuksiin ei pystytä vaikuttamaan, on tämä oleellinen riskitekijä.

Helsingin kaupungin asuntotuotanto on tehnyt vertailevaa kustannusarviota kaikkien nykyisten rakennusten peruskorjaamisesta ja kaavan mukaisesta, osittain purkavasta täydennysrakentamisvaihtoehdosta. Heidän arvionsa mukaan osittain purkavaan uudisrakentamiseen perustuva viitesuunnitelma on sekä asumistasoltaan että elinkaarikustannuksiltaan peruskorjausvaihtoehtoa riskitömämpi vaihtoehto, kustannusten ollessa lähes samat asuinliötä kohden.

## **Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistykseen**

Tontille suunniteltu rakentaminen muuttaa lähimaisemaa erityisesti kaava-alueen sisällä ja ympäröiviltä viheralueilta tarkasteltuna, kun paljon nykyistä puustoa ja kasvillisuutta poistetaan uudisrakentamisen myötä. Pientalojen ja niiden puutarhojen muodostama miljöö muuttuu korkeampien kerrostalojen ja piharakennusten sekä säilyvien pientalojen korttelikokonaisuudeksi.

Ympäröivien metsien, istutettavan puuston ja muu kasvillisuuden arvioidaan osittain lieventävän muutosta ja peittävän uutta rakentamista erityisesti lounaasta ja lännestä Hallainvuoren VL-alueen suunnasta. Hallainvuoren metsäinen selännealue rajaa kaava-

aluetta lännen puolella korkeimmillaan noin +45 m mpy korkeuteen. Korkeimman uuden kerrostalon korkeus on rajattu +48 m mpy korkeuteen, joten vaikutuksia kaukomaisemassa Viikin suuntaan ei arvioida olevan. Rakentamisen korkeus jää siis selvästi matalammaksi kuin metsäselänteen korkeimman kohdan puuston korkeus.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tärkeän itä-länsisuuntaisen viher- ja virkistysyhteyden säilymisen ja kehittämisen. Erityisesti metsä- ja puustoisien verkoston yhteys ja poikittainen pääviheryhteys vahvistuu ja levenee kaavaratkaisun myötä, kun nykyinen tontin pysäköintialue muutetaan istutettavaksi alueeksi.

Korttelin pohjoispuolella oleva maisemallisesti ja virkistyskäytön kannalta tärkeä avokallioalue puustoineen säilyy valtaosin. Tontin rajaa muutetaan myös korttelin pohjoispuolella, mutta vaikutukset kallioalueeseen arvioidaan jäävät vähäisiksi.

Tonteille on laadittu alustava pihasuunnitelma, jonka perusteella voidaan arvioida, että vaikutukset tonttien reunoille ulottuville arvokkaille luontokohteille jäävät vähäisiksi. Asemakaavassa on määrätty tontin reuna-alueet istutettavana säilytettäväksi alueen osaksi.

Luontotietojärjestelmän tärkeä lintualue Hallainvuori (6) rajoittuu kallioalueelle ja tontin rajalle. Tähän rajoittuu myös valmistelussa olevan uuden Hallainvuoren luonnonsuojelualueen raja. Aluetta ollaan toteuttamassa luonnonsuojeluohjelmassa olevaa rajausta laajempaan. Kaavan toteutumisen vaikutus linnustoon ja luonnonsuojelualueeseen ilmenee epäsuorana asukasliikenteen aiheuttamana häirinnän ja kulutuksen lisääntymisenä, joka ympäristön asukaslämmäsiin suhteutettuna jää kuitenkin vähäiseksi.

### **Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Lisärakentamisen on arvioitu lisäävän autoliikennettä noin 150 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tällä ei ole olennaista vaikutusta Mylärintien tai Kolsintien ruuhkaisuuteen. Katujen varsilla pysäköintiä rajoitetaan tarvittaessa, mikäli autojen kohtaaminen vaikeutuu kohtuuttomasti. Tarkoitus on kuitenkin sallia vieraspysäköinnin edellyttämät pysäköintimahdollisuudet korttelin läheisyydessä. Kadunvarsipysäköinnin tarkoituksena on hillitä ajonopeuksia kaduilla.

Kaava luo edellytykset yhdyskuntateknisen huollon järjestämiselle.

## **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön**

Myllärintie 10:n rakennushistoriasta on tehty selvitys. Myllärintie 10:n tontilta puretaan 19 asuinrakennusta ja niiden varastorakennukset ja korttelin rakentamisen tehokkuus nykytilanteesta. Helsingin kaupunginmuseon näkemyksen mukaan ”Myllärintie 10:n kokonaisuus, alueen rakennukset, rinnemaasto, polveilevat reitit ja kasvillisuus muodostavat mittakaavaltaan inhimillisen kokonaisuuden, joka omalla tavallaan kertoo 1980-luvun asuntorakentamisen tavoitteista ja ratkaisuista. Kokonaisuuden arvot ovat erityisesti tontin vehreässä ja pienimittakaavaisessa miljöössä, asuinrakennusten taitavassa maastoon sijoittelussa ja rakennusten julkisivujen sommittelussa sekä asuntojen pientalomaisessa luonteessa omine pihoineen.” ”Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta on erittäin tärkeää, että Myllärintie 10:n kokonaisuudesta saadaan asemakaavan muutokselle asetettujen tavoitteiden mukaisesti säilymään lähimpänä Myllärintietä sijaitsevat viisi asuinrakennusta ja myös niiden lähiympäristö puustoineen ja muine istutuksineen.” Kaavaratkaisulla turvataan Myllärintie 10:n rakennuskokonaisuuden kaupunkikuvallisesti merkittävimmän osan, viiden rakennuksen ja niiden lähiympäristön, säilyminen.

Kaavaratkaisu muuttaa Myllärintien ja siten myös Myllypuron pientaloalueen ilmettä. Kerrostalorakentaminen muuttaa rakentamisen mittakaavaa alueella, mutta kytkeytyy samalla Viilarintien varren tulevan Karhukallion alueen mittakaavaan. Pistetalot tulevat erottumaan maisemassa kauemmas kuin nykyinen rakennuskanta. Jyrkän kalliomaaston ja korkeampien rakennusten muodostama kontrasti on paikoin suurikin verrattuna ympäröivään pientalorakentamiseen.

Kaupunkikuvalliset muutokset Myllärintien suuntaan ovat vähäisempiä kuin muutokset tontin sisällä säilyvien rakennusten pehmentävän vaikutuksen takia. Viisikerroksisten rakennusten luoma tila ja näkymät ovat osin suljetumpia kuin nykyisten, massaltaan pienempien ja matalampien rakennusten. Kaupunkikuva poikittaisen viheryhteyden suuntaan tulee vehreämmäksi viheryhteyden laajentamisen takia.

Tonttien nykyinen kasvillisuus korvataan osin uusilla puilla, muilla istutuksilla ja viherkatoilla. Myllärintien reunavyöhykkeellä ja tonttien rajoilla viheraluetta vasten säilyy nykyinen kasvillisuus, mutta muulla alueella puut joudutaan valtaosin kaatamaan rakentamisen takia ja istuttamaan uusia puita. Puiden kasvaminen täysikokoisiksi vie 10–20 vuotta.

## **Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen**

Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen valmiin kaupunkirakenteen sekä kunnallisten verkostojen piirissä ja hyvien

---



joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Kaavamuutosalue on linnuntietä 200 metrin päässä tulevalta Raide-Jokerin Myllärintien pysäkilltä. Hyvä sijainti vähentää osittain tarvetta yksityisautoiluun.

Kaikessa uudisrakentamisessa tulee Hiilineutraali Helsinki -päästövähennystavoitteiden mukaisesti pyrkiä hiilineutraaleihin ratkaisuihin. Keskeisenä keinona uudisrakentamisessa on uusien rakennusten korkea energiatehokkuus sekä rakentamiseen integroitujen uusiutuvan energian ratkaisujen toteuttaminen. Kaavaratkaisu mahdollistaa erilaisten uusiutuvien energiamuotojen teknisten laitteiden ja tilojen integroimisen osaksi rakennuksia ja esimerkiksi maalämmön toteuttamisen. Maalämpö onkin suunnitteilla, jotta peruskorjauksen osalta saavutetaan vaaditut energiatehokkuuden parantamisluvut. Kaavaratkaisussa määrätään, että uudisrakennusten energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Kaavamääräyksillä edellytetään suosimaan tonteilla hulevesiä läpäiseviä rakenteita ja hulevesille on osoitettu kaavassa viivytyspainanteita, mikä ehkäisee kaupunkitulvien syntymistä. Alueen jatkosuunnittelussa edellytetään tonteilla noudattamaan Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa. Kaavaratkaisu edellyttää talousrakennusten kattojen rakentamista viherkattoina. Viherkatot ehkäisevät osaltaan kaupunkitulvien syntymistä sääntäjä-ilmidiöiden yleistyessä ilmaston lämmetessä, sekä muun muassa viilentävät rakennusta ja ympäristöä helteillä.

Kaavaratkaisulla edellytetään purkukartoituksen laatimista ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä. Purkukartoituksen tarkoituksena on luoda mm. hyvät edellytykset purkumateriaalien tarkoituksenmukaiselle hyödyntämiselle ja laadukkaalle purkuprosessille.

Myllärintien varrella ja tonttien viheralueen puoleisilla sivuilla nykyinen puusto tulee säilyttää. Lisäksi puustoa istutetaan lisää tonttien keskiosiin. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on säilytettävä luonnonmukaisena tai istutettava. Elinvoimainen puusto tulee säilyttää ja suojata työmaa-aikana.

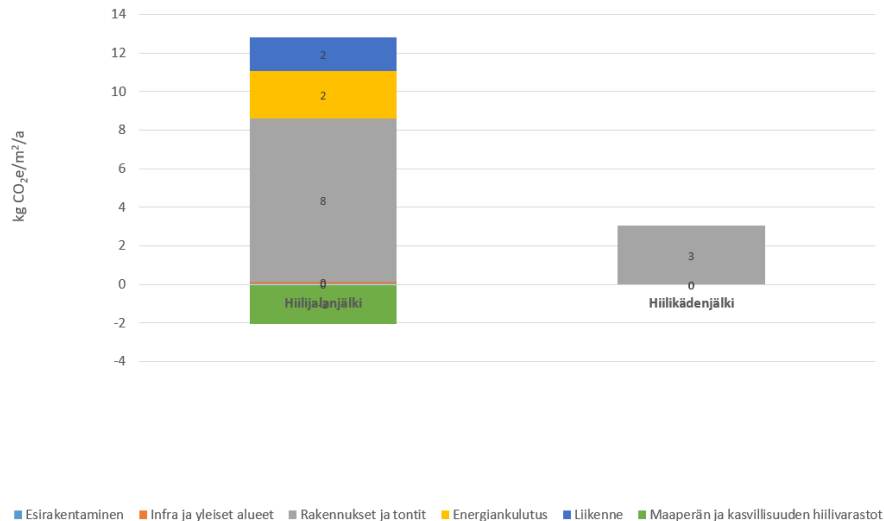
Kaavaratkaisulle on laadittu arvio Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmällä (Hava) päästöjä tuottavana hiilijalanjälkenä ja päästöjä sitovana hiilikädenjälkenä. Tulosten mukaan syntyvät kokonaispäästöt suhteutettuna kerrosalaan sijoittuvat vertailujoukon alapäähän (11 kg CO<sub>2</sub>e/k-m<sup>2</sup>/a) ja on suhteutettuna asukkaisiin melko alhainen (485 kg CO<sub>2</sub>e/asukas/a). Laskelmassa ei kuitenkaan ole otettu huomioon esirakentamisen päästöjä, koska niitä ei ole ollut tiedossa. Vertailuvaihtoehtona on tilanne, jossa ei tehdä mitään, eli nykytilanteen kaltainen.

---

Kun tarkastellaan kokonaispäästöjä 50 vuoden ajanjaksolla muodostuu kaavaratkaisun mukaisessa vaihtoehdossa noin 39 500 t CO<sub>2</sub>e hiilidioksidiekvivalenttia ja nykyisen kaltaisessa vaihtoehdossa noin 14 400 t CO<sub>2</sub>e hiilidioksidiekvivalenttia. Kun tarkastellaan päästöjen muodostumista asukasta kohden, erot tasoittuvat, mutta hiilijalanjälki kasvaa uudisrakentamisen määrän myötä. Laskurin mukaan kaavaratkaisun mukaisessa vaihtoehdossa muodostuisi asukasta kohden vuosittain noin 274 kg CO<sub>2</sub>e hiilijalanjälki, eikä merkittävästi hiilikädenjälkeä. Nykyisen kaltaisessa tilanteessa syntyisi asukasta kohden vuosittain noin 100 kg CO<sub>2</sub>e hiilijalanjälki eikä merkittävää hiilikädenjälkeä.

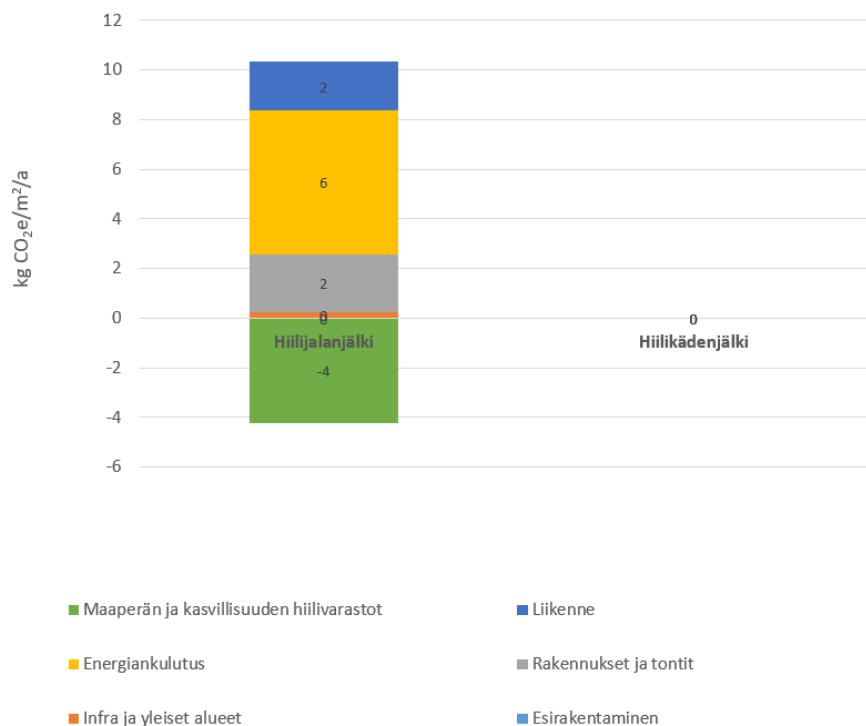
Vertailun avulla voidaan todeta, että asemakaavan hiilijalanjälki kasvaa etupäässä uudisrakentamisen määrän kasvaessa. Esirakentamisen päästöjen tietoja ei ole ollut käytettävissä, mutta koska kaavaratkaisu sijoittuu olemassa olevan infrastruktuurin äärelle, ne ovat pienemmät kuin kaupunkirakenteen reuna-alueella. Kaupunkirakenteelliset arvot, asumisen kerrosalatavoitteet ja asemakaava-alueen kulttuuriympäristö huomioiden kaavaratkaisu tuottaa tutkituista laskennallisista vaihtoehdoista tasapainoisimman kokonaisuuden.

Kaavan hiilijalanjälki ja -kädenjälki osa-alueittain



*Kaavaratkaisun mukainen HAVA-laskelma.*

## Kaavan hiilijalanjälki ja -kädenjälki osa-alueittain

*Vertailu-HAVA-laskelma, jossa kaava-alue on nykyisen kaltainen.*

Hankkeen toteuttava Helsingin kaupungin asuntotuotanto noudattaa Helsingin kaupungin ekologista kestävyttä tukevia toimenpideohjelmia, kuten Hiilineutraali Helsinki 2030- ja Kierto- ja jakamistalouden toimenpideohjelmaa. Asuntotuotannon uudisrakentamisen ekologista kestävyttä ohjataan kaupungin oman elinkaariohjausmallin avulla tai vastaavat vaatimukset sisältävää kaupallista ympäristöluokitusta käyttäen. Elinkaariohjausmalliin on nostettu oleelliset ekologista kestävyttä tukevat tavoitteet, kuten energiatehokkuus (esim. kaikki asuinkerrostalot vähintään A-energialuokkaa), vähähiilisyys (lasketaan kaikista hankkeista hiilijalanjälki ja pyritään ohjaamaan mahdollisimman pieneen hiilijalanjälkeen) ja luonnon monimuotoisuuden tukeminen pihasuunnittelussa (esim. viherkerrointavoite sekä kasvivalinnat).

Asuntotuotannon purkamista sisältävissä hankkeissa huomioidaan kiertotalousperiaatteet. Kaikista purettavista kohteista teetetaan purkukartoitukset, joissa tarkastellaan mahdollisuudet purettavien rakennusosien, irtaimen ja laitteiden uudelleenkäyttöön ohjaamiseen. Purkukartoituksen tuloksien perusteella asetetaan purulle hankekohtaiset kiertotaloustavoitteet. Hankkeissa sovelletaan Helsingin kaupungin Tilat-palveluiden purkuhankkeiden oh-

jeita, joita on käytetty heidän toiminnassaan jo 2021 alkaen. Ohjeissa kuvataan laadukkaasti purkusuunnittelun, purku-urakan valvonnan, purkujätteen hallinnan, purkubetonimurskeen valmistuksen ja hankekohtaisten kiertotalousvaatimusten asettamisen käytännöt.

### **Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin**

Kaavaratkaisu on laajuudeltaan pienehkö. Tästä syystä ei kaavamuutoksella ole merkittäviä alueellisia vaikutuksia. Sillä on kuitenkin joitain paikallisia vaikutuksia.

Kaavaratkaisun mukainen täydennysrakentaminen monipuolistaa alueen asuntokantaa erikokoisilla ja tarvittaessa eri hallintamuotoja olevilla asunnoilla Helsingin kaupungin AM-ohjelman mukaisesti. Jos kaava toteutuu Helsingin kaupungin asuntotuotannon laatiman hankesuunnitelman tilaohjelman mukaan, uusista asunnoista yli puolet on kolmioita tai suurempia. Nykyisissä ja myös säilytettävissä rakennuksissa valtaosa on kaksioita. Asuntokanta muuttuu siis perheasuntojen suuntaan.

Uusi asuntokanta mahdollistaa uusien asukkaiden tulemisen alueelle. Kaikki uudet kerrostaloasunnot ovat esteettömiä ja tiloiltaan ja varustelultaan nykyaikaisia. Uudisrakennuksissa on helpompi saavuttaa nykymääräysten mukainen, hyvä asumistaso.

Kaavaratkaisu mahdollistaa terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamisen. Kaavamuutoksesta ei aiheudu sellaista kasvua ajoneuvoliikenteeseen, jolla olisi merkittävää vaikutusta alueen melu- tai ilmanlaatuilanteeseen. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia meluun tai ilmanlaatuun kaava-alueen ulkopuolella.

## **Toteutus**

### **Viheralueen toteutus**

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi laajentuvalla Hallainvuoren lähivirkistysalueelle laaditaan puistosuunnitelma. Puistosuunnitelmassa esitetään viheralueen toiminnot ja miten ratkaisut sovitaan osaksi ympäristöä ja perustettavaa luonnonsuojelualuetta, jolle on laadittu oma hoito- ja käyttösuunnitelmansa. Lisäksi puistosuunnitelmassa esitetään suunnittelun alueen säilytettävä ja istutettava kasvillisuus, päällystemateriaalit, kalusteet ja varusteet. Puistosuunnitelma laaditaan yhteistyössä asukkaiden ja eri sidosryhmien kanssa ja siinä on erillinen päätöksentekoprosessi. Puistosuunnitelman hyväksymisen jälkeen laaditaan tarkempi puiston rakennussuunnitelma, johon perustuen viheralue rakennetaan.

Leikkipaikka Hallainvuoren kunnostus voidaan tehdä samalla, kun viheralueelle suunnitellaan ja perustetaan uusi ekologinen yhteys istuttamalla uutta puustoa ja muuta kasvillisuutta.

## 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
- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunkiseuduilla
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdissa Tavoitteet ja Vaikutukset.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3 ja asuntovaltaiseksi alueeksi A4. Aluetta A3 kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Aluetta A4 kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueella ei ole maanalaisia varauksia. Kaava-alueen länsipuolitse kulkee nykyisen rakennetun maanalaisen tunnelin sekä ohjeellisen suunnitellun liikennetunnelin varaus. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

---

## **Asemakaavat**

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1977–1997) ja niissä alue on merkitty asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi, lähivirkistysalueeksi ja katualueeksi. Hallainvuoren suunnasta kohti Myllärintietä kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.

## **Rakennusjärjestys**

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## **Pohjakartta**

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

## **Maanomistus**

Helsingin kaupunki omistaa maapohjan.

## **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 2022 tontin haltijan hakemuksesta.

### **Viranomaisyhteistyö**

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

- 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 9.5.–30.5.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Asukastilaisuus pidettiin 11.5.2022 Uutta Itä-Helsinkiä-verkkotilaisuudessa.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristön vaalimiseen, vesihuoltoon ja päiväkotitarpeeseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- asemakaavakartassa on merkitty suojelumerkinnöin viisi säilyvää rakennusta Myllärintien varressa ja niitä ympäröivä puusto ja istutukset
- kaavassa on määrätty uudisrakennusten kerrosluku, sijainti, rakennusrungon maksimimitat, räystäskorkeus, kattomuoto, maantasokerroksen aukotus ja julkisivumateriaali
- tontin vehreys ja puusto säilytetään kaavamääräyksiin siellä, missä maastoa ei jouduta muokkaamaan. Muualla kaavassa on määrätty istutettavaksi puin ja pensain alueita, joiden nykyinen puusto ei tule säilymään. Valtaosa tontille jäävistä kalliopaljastumista on määrätty säilytettäväksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat riittämättömään vuorovaikutukseen, riittäviin selvityksiin, rakentamisen soveltumiseen ympäristöönsä, yleiskaavan mukaisuuteen, rakennus- ja kulttuurihistorian vaalimiseen, liikenteen ja pysäköinnin lisääntymiseen, lintujen turvallisuuteen, toteuttamiseen ja kohtuuttomaan haittaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

- viitesuunnitelma-aineistoa on tarkistettu ja laajennettu. Se sisältää mm. 3d-havainnekuvan, aluejulkisivu- ja alueleikkauspiirustuksen, tasaussuunnitelman, pihasuunnitelman ja hulevesisuunnitelman. Niiden avulla on suunniteltu tontin korkotasoja, säilyvä ja istutettava puusto, muut istutukset ja reitit.
-

- rakennusten kerroslukua on tarkennettu rinneratkaisuissa IV ½ kerrokseen
- viisi Myllärintietä lähinnä olevaa nykyistä rakennusta suojellaan asemakaavassa
- tontin koillisnurkan pistetaloa on siirretty kauemmas tontinrajasta
- korttelin 45110 koilliskulmasta on laadittu varjostusanalyysi
- kaavaan on lisätty määräys ”parvekkeet eivät saa muodostaa laajaa yhtenäistä lasipintaa”.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.12.2022–9.1.2023**

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 36 päivän ajan.

#### **Muistutukset ja kirjeet**

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kaksi kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen vaikutuksiin eläinlajistoon ja arvokkaisiin luontokohteisiin, rakentamisen soveltumiseen ympäristöönsä, purkamisen ja rakentamisen hiilipäästöihin, hulevesiin, vuorovaikutukseen, riittäviin selvityksiin, rakennus- ja kulttuurihistorian vaalimiseen sekä liikenteen ja pysäköinnin lisääntymiseen.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat samoihin aihepiireihin kuin muistutukset.

#### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ilmastotavoitteisiin, rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen sekä vesi- ja jätehuoltoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo
  - Helen Sähköverkko Oy
-



Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

### **Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen**

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä 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:**

Muistutusten johdosta:

- kaavaan on lisätty määräys rakennusten hiilijalanjäljen yläräjästä ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- kaavaan on lisätty määräys rakennusten hiilijalanjäljen yläräjästä ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

HSY vesihuollon lausunnon johdosta:

- kaavakarttaan on merkitty johtovarausalueita ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- rakennusten sijoittelua tontilla 45110/9 on muutettu ja istutettavia alueita muutettu vastaavilta osin
- Myllärintien varresta on poistettu slk-alue (alueen osa, jolla avokallio ja kasvillisuus tulee luonnonmukaisena).

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia:

- rinteessä olevien rakennusten kerroslukumääräystä on tarkistettu
- pp/h-määräys on poistettu määräyslistasta
- istutettavien alueiden rajauksia on tarkennettu
- kaavamääräysten kirjoitusvirheitä on korjattu.

#### **Aineistoon tehdyt täydennykset:**

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
  - kaavaselistusta on täydennetty olemassa olevien rakennusten korjaamisen ja asuntojakauman osalta
  - kaavaselistuksesta on korjattu kirjoitusvirheitä
-

- kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty peruskorjauksen rakennustekninen hankesuunnitelma sekä rakentamis- ja väestönusteet
- kaavakarttaan on lisätty määräykset rakennusten hiilijalanjäljen ylärajasta, liikuntaesteisten autopaikoista ja parvekkeen ulottumisesta rakennusalan rajan yli sekä täydennetty selostusta vastaavilta osin
- kaavamääräykseen on lisätty ehto kaupunkikuvallisen kokonaisuuden muodostamisesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

### **Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 28.3.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12813 hyväksymistä.

Helsingissä 28.3.2023

Marja Piimies

asemakaavapäällikkö

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 21.02.2023  
Kaavan nimi Myllärintie 10, asemakaavan muutos  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 3,6202 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 3,6202

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>3,6202</b>	<b>100,0</b>	<b>14510</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>8350</b>
A yhteensä	2,2209	61,3	14510	0,65	-0,1332	8350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3993	38,7			0,1332	
R yhteensä						
L yhteensä						
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> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

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

## Alamerkinnt

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>3,6202</b>	<b>100,0</b>	<b>14510</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>8350</b>
<b>A yhteensä</b>	2,2209	61,3	14510	0,65	-0,1332	8350
AKR					-2,3541	-6160
A	2,2209	100,0	14510	0,65	2,2209	14510
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,3993	38,7			0,1332	
VL	1,3993	100,0			0,1332	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Myllärintie 10, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoituspalvelu  
Päivätty 12.4.2022

Diaarinumero HEL 2019-001988  
Hankenumero 1821\_9  
Oas 1590-00/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

### Tiivistelmä

Myllypuron Myllärintie 10:n tontille suunnitellaan purkavaa täydennysrakentamista niin, että viisi olemassa olevaa 2–3-kerroksista asuintaloa Myllärintien varressa säilytetään ja peruskorjataan. Purrettavien rakennusten tilalle rakennetaan viisikerroksisia asuinkerrostaloja. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Uutta Itä-Helsinkiä-verkkotapahtumassa 11. toukokuuta.

### Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Myllärintie 10:n tonttia ja sitä ympäröiviä katu- ja puistoalueita, jotka sijaitsevat Myllypuron länsiosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että 24:n 2–3-kerroksisen asuinrakennuksen kokonaisuudesta puretaan 19 rakennusta ja säilytetään ja peruskorjataan viisi rakennusta. Purrettavien rakennusten tilalle rakennetaan yhdeksän viisikerroksista asuinkerrostaloa ja piharakennuksia. Tontin rajaa muutetaan niin, että tontin eteläpuolelta kulkeva yleiskaavan viheryhteys saa enemmän tilaa. Samalla tonttia laajennetaan pohjoisosistaan vähäisesti puistoalueelle.

Kaavaratkaisu on tehty, koska kaikkien nykyisten rakennusten korjaaminen olisi teknisesti ja taloudellisesti kestävämpi. Myllärintien varren rakennusten säilyttäminen pehmentää liittymistä pientalovaltaiseen ympäristöön ja säästää osan julkisivupalkinnon saaneesta rakennuskokonaisuudesta. Tavoitteena on uudisrakennusten sovittaminen maastoon ja ympäröivään rakennuskantaan. Tontti sijaitsee lähellä Raide-Jokerin Myllärintien pysäkkiä ja yleis-

kaavan tiivistämisvyöhykkeellä. Täydennysrakentaminen raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä on Helsingin kaupunki-strategian 2021–2025 mukaista.

## Osallistuminen ja aineistot

Myllärintie 10:n asemakaavan muutosta esitellään tiiviisti keski- viikkona 11.5. osana alueellista Uutta Itä-Helsinkiä -tilaisuutta. Tilaisuus pidetään verkossa klo 17–20. Voit liittyä iltaan jo klo 16.45 alkaen.

Tilaisuuden tarkka ohjelma, liittymislinkki ja muut ohjeet löytyvät verkosta osoitteesta [hel.fi/asukastilaisuudet](https://hel.fi/asukastilaisuudet) > Uutta Itä-Helsinkiä 11.5. Voit osallistua iltaan vain osaksi aikaa sinua kiinnostaviin osuuksiin.

Osallistumiskokemus on parempi, mikäli sinulla on mahdollisuus käyttää laitetta, jossa on iso näyttö, esimerkiksi tietokonetta. Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella, mutta tällöin on tarpeen ladata laitteelle Teams -sovellus. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida kommentointipalstalla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelmaluonnos ja rakennushistoriallinen selvitys) voi tutustua 9.–30.5.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>.

Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 30.5.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen

[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi) tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Myllypuro-Seura ry
  - Myllärinlaakson omakotiyhdistys
  - Herttoniemi-seura ry
  - Helsingin Yrittäjät
  - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys
  - Rakennustaiteen seura ry
- asiantuntijaviranomaiset
  - Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, DNA OYJ
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Helsingin vanhusneuvosto
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
  - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

## Vaikutusten arviointi

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

## Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa maapohjan. Kaavoitus on tullut vireille tontin haltijan hakemuksesta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1977–1997) ja niissä alue on merkitty asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi, lähivirkistysalueeksi ja katualueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3 ja asuntovaltaiseksi alueeksi A4. Aluetta A3 kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa

---

0,4–1,2. Aluetta A4 kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, (Helsingin kaupunki, 2015)

Myllärintie 10:n tontilla sijaitsee nykyisin 24 kappaletta 2–3-kerroksisista asuinrakennusta. Rakennuskokonaisuus on rakennettu vuonna 1987 suunnittelukilpailun tuloksena. Tontilla on pohjoista kohti nouseva rinne ja rakennukset on sovitettu siihen hienovaraisesti. Pysäköinti on järjestetty kahdelle maantasopysäköintialueelle tontin etelä- ja pohjoisosaan.

Tontin eteläpuolella on poikittainen viheryhteys, joka yhdistää Viikki-Kivikon vihersormen ja Myllypuron liikuntapuiston. Lähivirkistysalueella on leikkipaikka. Tontin länsipuolelta alkavat Hallainvuoren metsät, joissa on runsaasti luonto- ja virkistysarvoja.

Peruskorjauksen hankesuunnitelman (2017) mukaan Myllärintie 10:n rakennuksissa on monenlaisia kosteusvuotoja (vesikate, maanpaineseinät, putket) ja rakennuksista on uusittava mittavasti rakennusosia ja -tekniikkaa.

Kaikkien rakennusten peruskorjaaminen olisi selvitysten mukaan teknisesti erittäin vaikeaa ja taloudellisesti kannattamatonta. Viite-suunnitelmaa, jossa Myllärintien puoleiset rakennukset peruskorjataan ja säilytetään ja muut rakennukset korvataan uudisrakennuksilla, on kehitetty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### **Maankäyttö**

Laura Hietakorpi, arkkitehti, p. (09) 310 28753,  
[laura.hietakorpi@hel.fi](mailto:laura.hietakorpi@hel.fi)

### **Liikenne**

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

### **Teknistaloudelliset asiat**

Tomi Varjus, diplomi-insinööri, p. (09) 310 26530,  
[tomi.varjus@hel.fi](mailto:tomi.varjus@hel.fi)

### **Julkiset ulkotilat, maisema**

Marko Ahola, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37868,  
[marko.ahola@hel.fi](mailto:marko.ahola@hel.fi)

---



**Rakennussuojelu**

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,  
[sakari.mentu@hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 12.4.2022

Anri Linden  
yksikön päällikkö

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin haltijan hakemuksesta
- suunnittelusta tiedotetaan vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 9.–30.5.2022, asukastilaisuus 11.5.2022 Uutta Itä-Helsinkiä-verkkotapahtumassa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutisissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



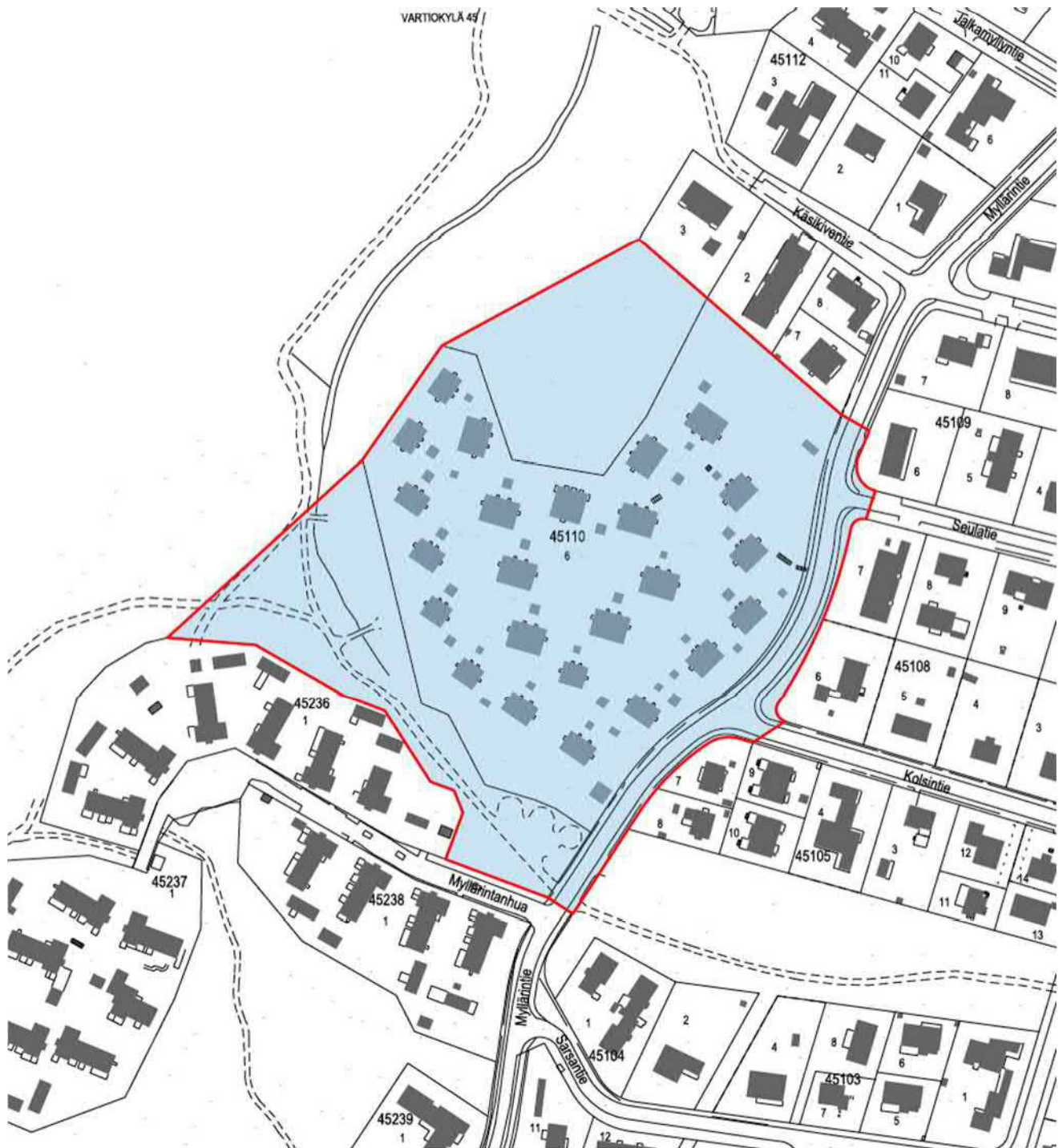
### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta alkuvuonna 2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomaautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta

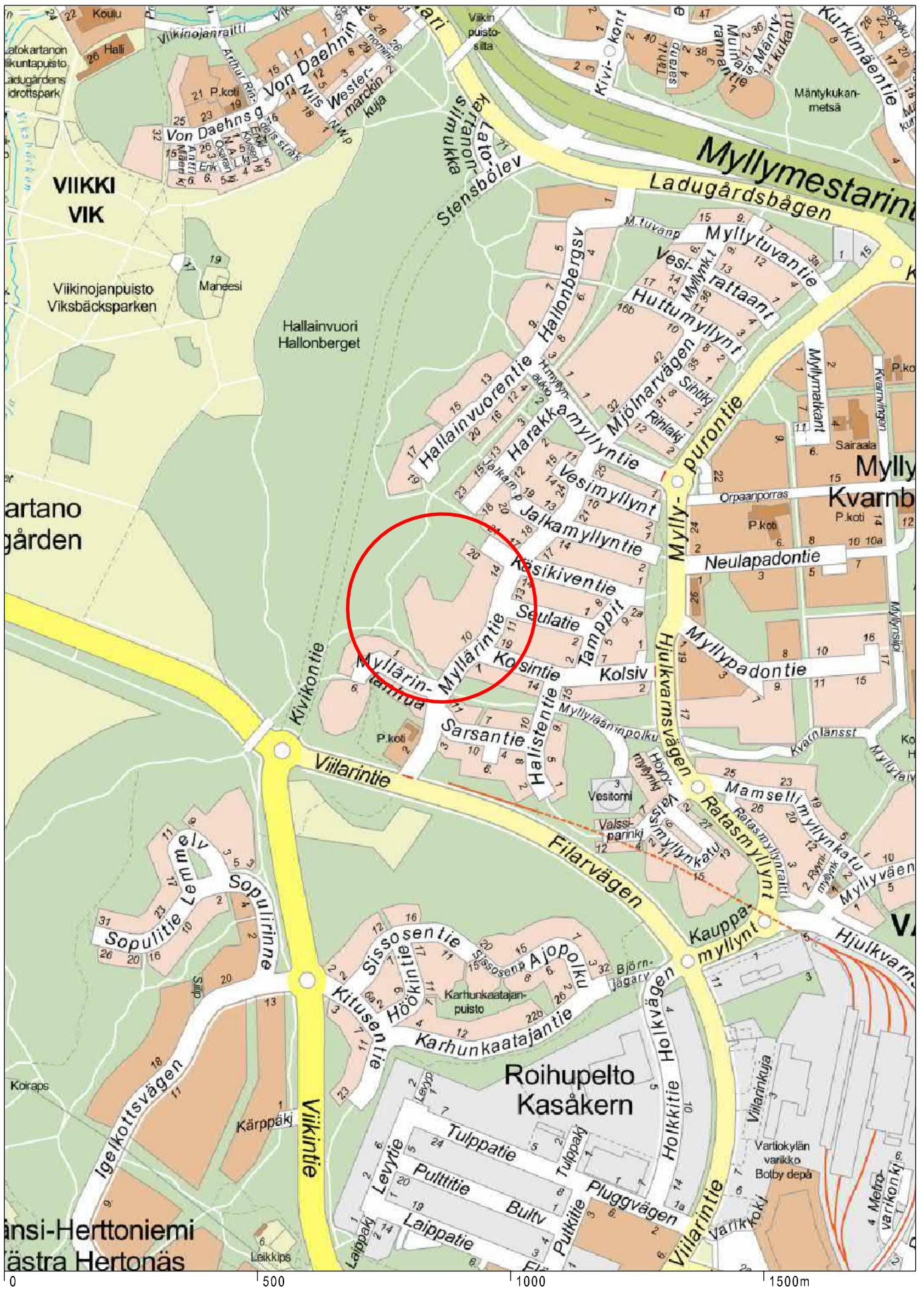


### Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
  - kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
  - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
  - hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
  - hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
  - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.



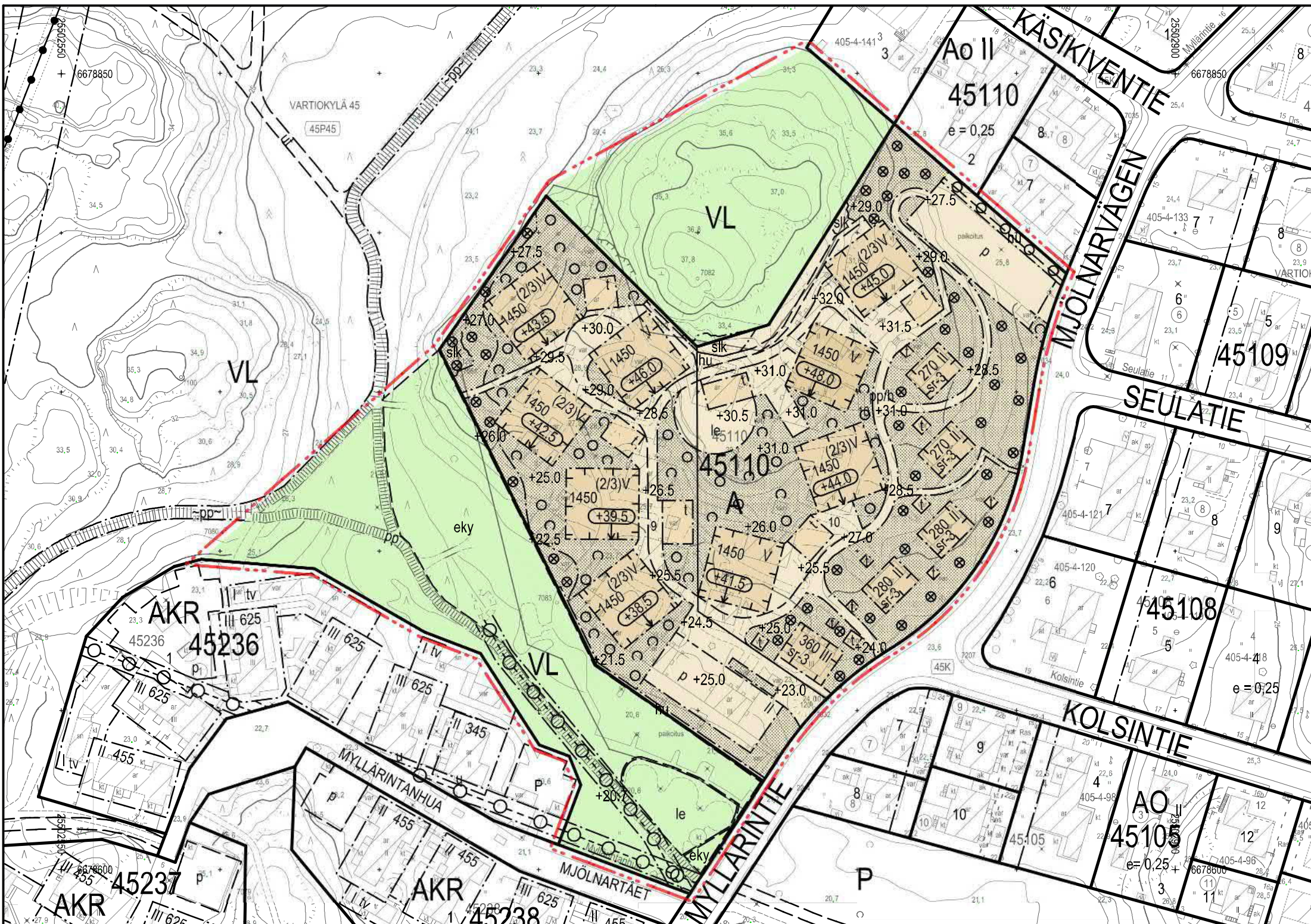
Sijaintikartta  
Myllypuro, Myllärintie 10

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus



Ilmakuva  
Myllypuro, Myllärintie 10

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus



VARTIOKYLÄ 45  
45P45

Ao II  
45110  
e = 0,25

MJÖLNARVÄGEN

SEULATIE

KOLSINTIE

VL

VL

eky

45110

45109

45108

AKR  
45236

VL

AO  
45105  
e = 0,25

AKR  
45237

MYLLÄRINTANHUA

AKR  
45238

MJÖLNARTÄET

MYLLÄRINTIE

P

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinrakennusten korttelialue.



Lähevirkistysalue.



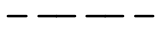
2 m kaava-alueen rajan  
ulkopuolella oleva viiva.



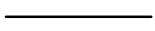
Korttelin, korttelinosan ja alueen  
raja.



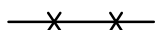
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen  
raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa  
merkinnän poistamista.

45110

Korttelin numero.

9

Ohjeellisen tontin numero.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

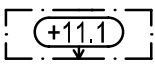
Roomalainen numero osoittaa  
rakennusten, rakennuksen tai sen  
osan suurimman sallitun kerrosluvun.

(2/3)V

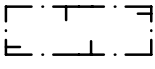
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen  
numeron edessä osoittaa, kuinka suuren  
osan rakennuksen suurimman kerroksen  
alasta saa rakennuksen ensimmäisessä  
kerroksessa käyttää kerrosalaan  
luettavaksi tilaksi.

+ 11.1

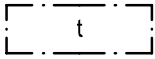
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



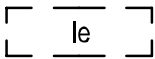
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton  
leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.



Rakennusala.



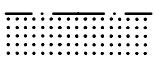
Talusrakennuksen rakennusala.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu  
alueen osa.



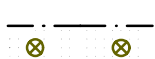
Hulevesien hallintaan varattu alueen  
osa, sijainti ohjeellinen.



Istutettava alueen osa.



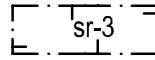
Puin ja pensain istutettava alueen osa.



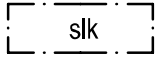
Istutettava alueen osa, jolla kaupunki-  
kuvallisesti merkittävä puusto tulee  
säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.



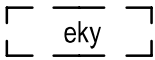
Istutettava ja tarvittaessa uudistettava  
puurivi.



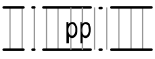
Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava  
rakennus, jonka ominaispiirteet on  
säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.



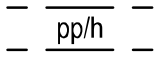
Alueen osa, jolla avokallio ja kasvillisuus  
tulee säilyttää luonnonmukaisena.



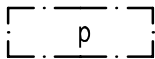
Ekologinen yhteys, sijainti ohjeellinen.  
Ekologisen yhteyden tulee sisältää puustoa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle  
varattu alueen osa.



Polkupyöräilylle varattu alueen osa,  
jolla huoltoajo on sallittu, sijainti ohjeellinen.



Pysäköintipaikka.

### Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa  
riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi  
vähintään seuraavat asumisen aputilat:  
talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-  
ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaava-  
karttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Talosaunan yhteyteen tulee toteuttaa siihen  
liittyvä ulkotila.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaava-  
karttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ullakkoa ei saa rakentaa.

Talusrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

### Kaupunkikuva ja rakentaminen

Asuinrakennuksen ulkomitat voivat olla  
korkeintaan 18,5 metriä kertaa 19 metriä.

Maanpinnan korkeusasemat tulee suunnitella  
siten, että liittyminen ympäröiviin katu- ja  
korttelialueisiin on mahdollisimman saumaton.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa  
umpinaista vaikutelmaa.

Asuinrakennuksen julkisivujen on oltava  
pääosin paikalla muurattua tiiltä, muurauksen  
pääle tehtyä rappausta tai puuverhottuja.  
Aurinkoenergiaa keräävien materiaalien  
käyttö katolla on sallittu.

Säilyvien rakennusten ja uudisrakennusten  
tulee muodostaa arkkitehtoninen ja kaupunki-  
kuvallinen kokonaisuus.

Rakennuksissa on oltava harja- tai aumakatto.

Parvekkeet eivät saa muodostaa laajaa  
yhtenäistä lasipintaa.

Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Maantasoon ei saa muodostua parveke- rakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Maantasoon ei saa muodostua parveke- rakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Jätetila tulee sijoittaa talousrakennukseen.

### **Pihat ja ulkoalueet**

Tontteja ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Tonttien piha-alueet on rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

Mahdollisimman suuri osa tonteista tulee säilyttää puustoisena. Maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on säilytettävä luonnonmukaisena tai istutettava. Elinvoimainen puusto tulee säilyttää ja suojata työmaa-aikana.

### **Ympäristötekniikka**

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

### **Ilmastonmuutos - hillintä ja sopeutuminen**

Rakennusten hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin määrittelemää rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa.

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden ja uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa kortteli-kohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purku- materiaalien kestävästä käsittelystä.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Autopaikkojen määrät ovat:  
-asuinke-rostalot 1 ap/ 130 k-m<sup>2</sup>  
asuinke-rossalaa

Pyöräpaikkojen määrät ovat:  
- 1 pp / 30 m<sup>2</sup> asuntokerrossalaa.  
-Pyöräpaikoista vähintään 75% on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoilu- välinevarastossa.

Jos toteutetaan enintään 50 auton pysäköinti- paikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan pysäköintipaikka- määrästä vähentää 10 %. Jos pysäköintipaikka- koja toteutetaan yli 200, vähentää saa 15%.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra- asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöauto- järjestelmään voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää viisi auto- paikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Autopaikkojen kokonaismäärästä tehtävät vähennykset voivat olla kaupungin tai ARA- vuokra-asuntojen osalta enintään 40 % ja muun asuntotuotannon osalta yhteensä enintään 25 %.

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäköintitarve määritetään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttävä liikenne- ja katusuunnittelupalvelussa.

Autopaikat tulee sijoittaa tontille merkityille pysäköintipaikoille lukuunottamatta liikuntavammaisille tarkoitettuja autopaikkoja, joita voi sijoittaa porraskäytävien läheisyyteen enintään 1 ap / rakennus.

Jos taloyhtiö osoittaa vaadittua suuremman ja laadukkaamman pysyvän polkupyörien pysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäis- määrää voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määrä- ämästä autopaikkojen kokonaismäärästä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

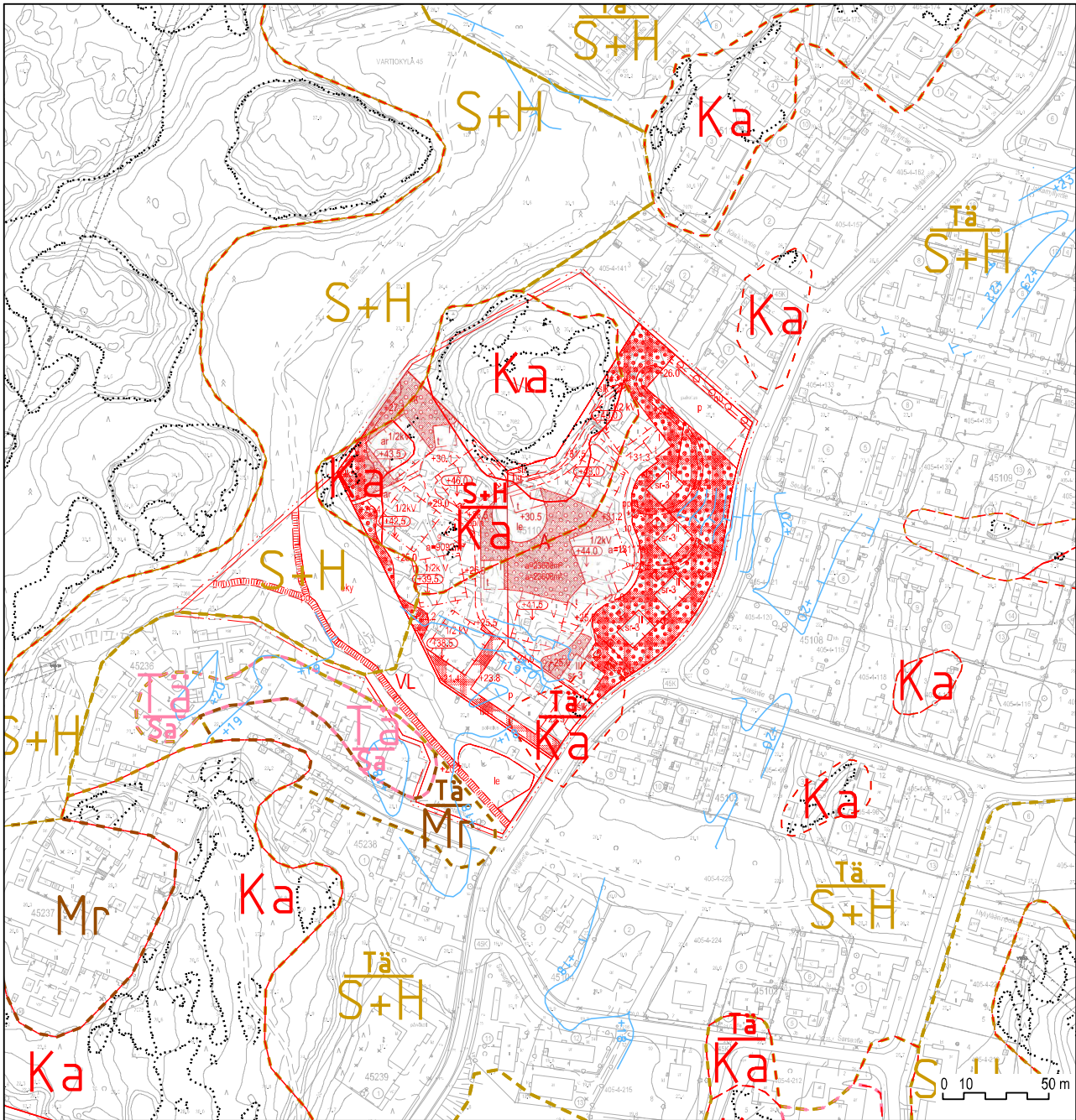




- Kaava-alue - - - - -
- Uusi tontin raja —————
- Nykyinen tontin raja - - - - -
  
- Rakennusoikeus yht. 14 510 k-m<sup>2</sup>  
 uudisrakennukset 13 050 k-m<sup>2</sup>  
 säilyvät rakennukset 1 460 k-m<sup>2</sup>
  
- Autopaikat yht. 93 ap  
 uudisrakennukset Haso 56 ap  
 uudisrakennukset Heka 29 ap  
 säilyvät rakennukset 8 ap

Havainnekuva 1:1000, Myllärintie 10  
 28.3.2023

Asemakaavoitus, itäinen yksikkö, Mellunkylä-Vartiokylä-tiimi



# Myllärintie 10 Maaperä

1 : 3000

Kalliopaljastuma

Maalajalueen raja

Saven alapinnan arvioitu taso

**Ka** Kallioinen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.

**Mr** Moreenikerroksen paksuus  $\geq 3m$ .  
Moreeni ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

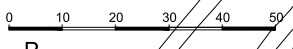
**S+H** Siltti+hiekkakerroksen paksuus on  $\geq 3m$   
ja se ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

**Tä**  
**Sa** Savikerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on  $> 3m$ .  
Savikerroksen paksuus on 1-3m.  
Täyte on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.

**Tä**  
**S+H** Siltti+hiekkakerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m.  
Siltti+hiekkakerroksen paksuus on  $\geq 3m$ .  
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

**Tä**  
**Mr** Moreenikerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m.  
Moreenikerroksen paksuus on  $\geq 3m$ .  
Täyterros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

**S+H**  
**Ka** Kallion päällä olevan siltti+hiekkakerroksen paksuus on 1-3m.  
Siltti+hiekkakerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.



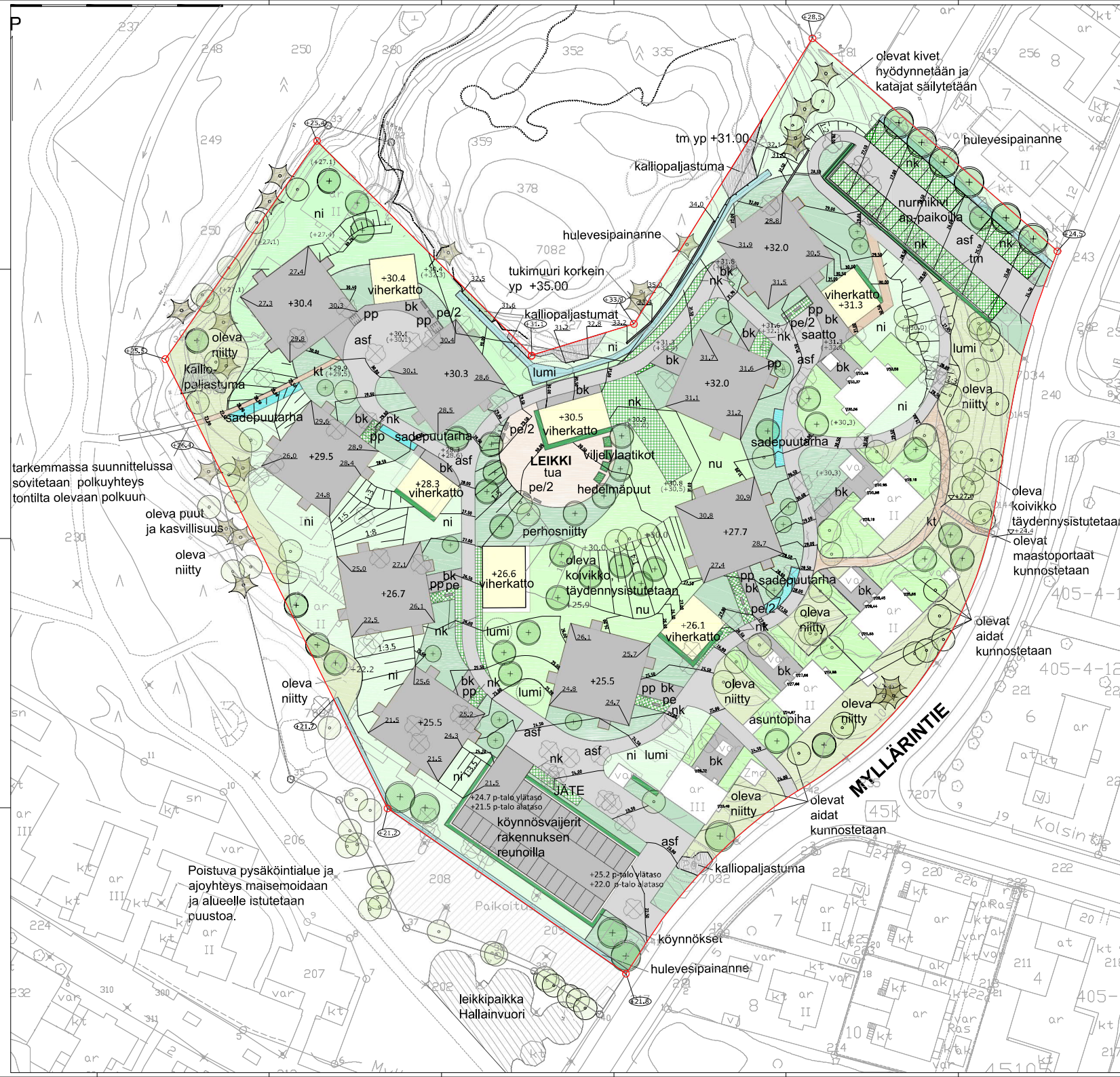
P



- nykyinen tontinraja
- ehdotettu tontinraja
- ehdotetut rakennus, osissa viherkatto
- betonikivi
- asfaltti
- kivituhka
- tua turva-alusta (turvahiekka)
- nurmikiivi
- poistettavat puut
- oleva puu
- istutettava puu
- hedelmäpuu
- yksittäispensas
- perenna/pensas
- oleva niitty
- niitty
- nurmi
- asuntopiha; nurmea ja istutuksia
- köynnökset ohjataan kasvamaan vaijereihin rakennusten ulkoseinillä
- vijelylaatikko
- sadepuutarha
- polkupyöräpysäköinti
- penkki
- tukimuuri

Korkotiedot erillisessä taseasuunnitelmassa.  
Hulevesisuunnitelma täydentää taseas- ja yleissuunnitelmia.

Koordinaatisto		ETRS-GK25/ KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000	
Kuva/kuva	Korttelit/kuva	Tontti/kuva	Vieronmaisen merkinnät
Rakennusohjelmakoode	Myllypuro		Julkaisija
Viitesuunnitelma	Asemapiirustus		Mittakaava
Rakennuskohteen nimi ja osoite	ATT Myllärantie		1:500
Ramboll Finland Oy PL 25, Itähallimokuja 3 02661 Espoo puh. 020 795 611		Suunnittelija <b>MAS</b>	Työnumero 1510068493
Päiv. (nimi, tekijä, ajanko.) Laura Viitanen, maisemankirjuri		Suunnitelman nimi ja numero 001	Tiedosto Muutos
Päiv.		Suunnitelman tekijä Laura Viitanen	Päivä 31.10.2022



tarkemmassa suunnittelussa sovitetaan polkuyhteys tontilta olevaan polkuun

oleva puut ja kasvillisuus  
oleva niitty

Poistuva pysäköintialue ja ajoyhteys maisemoidaan ja alueelle istutetaan puustoa.

olevat kivet hyödynnetään ja katajat säilytetään

hulevesipainanne

oleva koivikko täydennysistutetaan  
olevat maastoportaat kunnostetaan

olevat aidat kunnostetaan

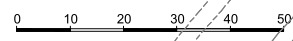
MYLLÄRINTIE

olevat aidat kunnostetaan

**MERKINNÄT**

	nykyinen korttialue		poistettavat puut
	ehditty korttialue		oleva puu
	ehditty leikkuruus, oleskelu-alue		istutettava puu
	uusi tontti		istutettava kasvi
	30,8 m <sup>2</sup> -aluerakenteen korvaaminen nykyisen korttialueella		istutettava pensas
	Torin markkina-alue		oleva pensas
	uusi laite, kivi, kivitallenne		niitty
	hulevesipainanne		ruuti
	säilytysavot		kunnostettavat metsämaat
	asfaltti		istutettava maasto
	kiviaines		leikkuruus
	luonnonkivi (suojakaivut)		sadepuutarha
	nummis		
	polkuyhteyskartta		
	peräki		
	talot		

Korttialue		Tilauskohde	
1:500	1:500	1:500	1:500
Uudenmaan	Uudenmaan	Uudenmaan	Uudenmaan
ATK 01/2024	ATK 01/2024	ATK 01/2024	ATK 01/2024
1:500	1:500	1:500	1:500
1:500	1:500	1:500	1:500
1:500	1:500	1:500	1:500
1:500	1:500	1:500	1:500



**MERKINNÄT**

- Tontin raja
- Hulevesipainanne
- Sadepuutarha
- Tulvareitti
- rakennus, osissa viherkatto
- +29.0 korot
- bk betonikivi
- asf asfaltti
- kt kivituhka
- tua turva-alusta (turvahiekka)
- nummikivi
- oleva puu
- istutettava puu
- hedelmäpuu
- yksittäispensas
- perenna/pensas
- oleva niitty
- niitty
- asuntopiha
- köynnökset ohjataan kasvamaan vaijereihin rakennusten ulkoseinillä
- Rak. hulevesiverkosto

Valuma-alue	Maankäyttö	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Valuntakerroin	Virtaama (l/s)	Vesimäärä (m <sup>3</sup> )	Viivytettävä vesimäärä (m <sup>3</sup> )
Tontti 1	Luonnontilainen	9105	0.1	14	8	28
	Katto	2472	0.9	33		
	Asfaltti	1178	0.9	16		
	Kivituhka	160	0.7	0		
	Viherkatto	322	0.5	3	36	
	Nurmikivi	111	0.5	1		
	Leikki-alue (hiekkia)	115	0.3	1		
Viheralue	4747	0.1	7			
Tontti 2	Luonnontilainen	13037	0.1	20	12	36
	Katto	2304	0.9	31		
	Asfaltti	2008	0.9	27		
	Kivituhka	137	0.7	0		
	Viherkatto	310	0.5	3	47	
	Nurmikivi	771	0.5	6		
	Leikki-alue (hiekkia)	264	0.3	1		
Viheralue	7363	0.1	11			

Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä	N2000
Työ: Luonnos, Muutos	Suunnittelu, Hyväksyntä, Päivitys
Rakennuttajan nimi ja osoite	Projektiin kuuluu
<b>Myllärintie</b> Myllärintie, 00920 Helsinki	Suunnitelma Hulevesisuunnitelma
<b>RAM:LL</b> Ramboll Finland Oy Ri, 25, Isohallintokatu 3 00001 Espoo puh. 020 755 611	Suunnittelija <b>VHT</b> Suunnitelman numero <b>H01</b>
Proj. Anni Orkoneva	Proj. Felipe Da Silva
Proj. numero 1510068493	Päiväys 31.10.2022

# Tuloskortti

Versio 5/2022

Päivämäärä

31.10.2022

Täyttäjän nimi

-

Kohteen nimi (osoite)

Myllärintie 10

Korttelinumero

45110

Tonttinumero

6

## Viherkertoimen laskelma

<b>Viherkerroin</b>	<b>1,48</b>
<b>Tavoitetaso</b>	<b>0,9</b>

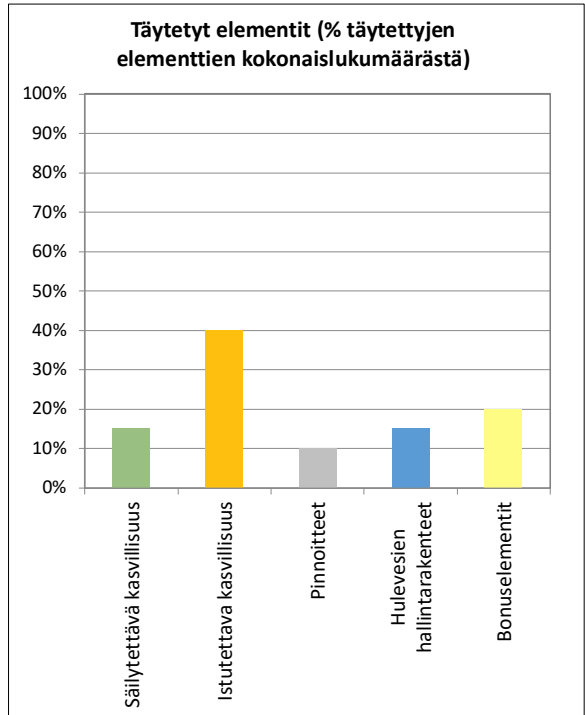
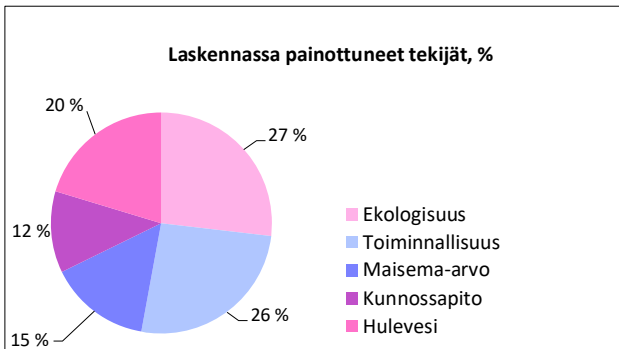
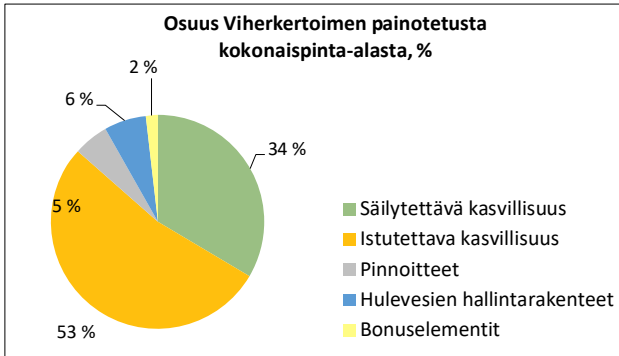
<b>Hulevesimäärä m<sup>3</sup></b>	
<b>103,4</b>	
<b>Valumakerroin C</b>	<b>Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella</b>
<b>0,5</b>	<b>Ei</b>
<b>Viivytystilavuustarve tontilla m<sup>3</sup></b>	
<b>103,4</b>	
<b>Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m<sup>3</sup></b>	<b>Jää viivyttämättä m<sup>3</sup></b>
<b>167,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Läpäisemättömän pinnan osuus</b>	
<b>37 %</b>	

## Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	3	5
Istutettava kasvillisuus	8	10
Pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	3	9
Bonuselementit	4	12
<b>Yhteensä</b>	<b>20</b>	<b>38</b>

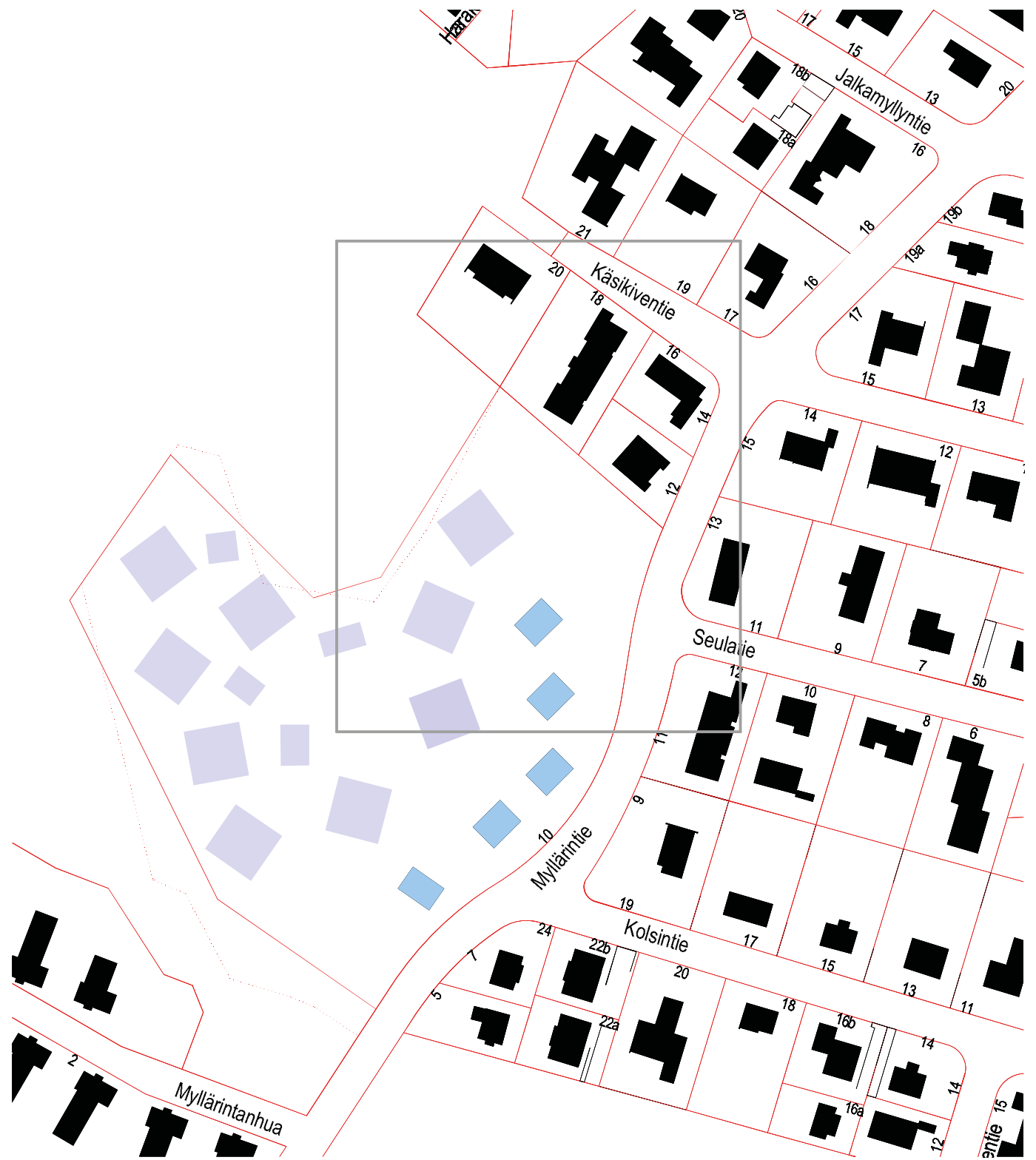
### Täyttäjän kommentit:

### Huomioitavat asiat:



# Myllärintie 10, asemakaavan muutos

Varjostusanalyysi korttelin 45110 koilliskulmasta  
31.10.2022



Huhtikuu, 21.4.



klo 12



klo 14



klo 16



klo 18

Kesäkuu, 21.6.



klo 12



klo 14



klo 16



klo 18

Syyskuu, 21.9.



klo 12



klo 14



klo 16



klo 18

Joulukuu, 21.12.



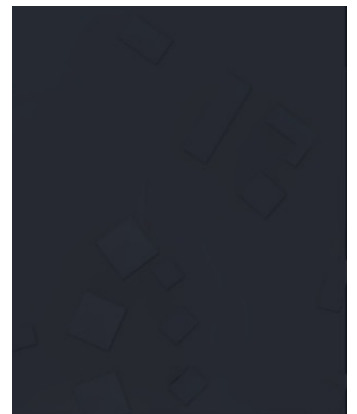
klo 12



klo 14

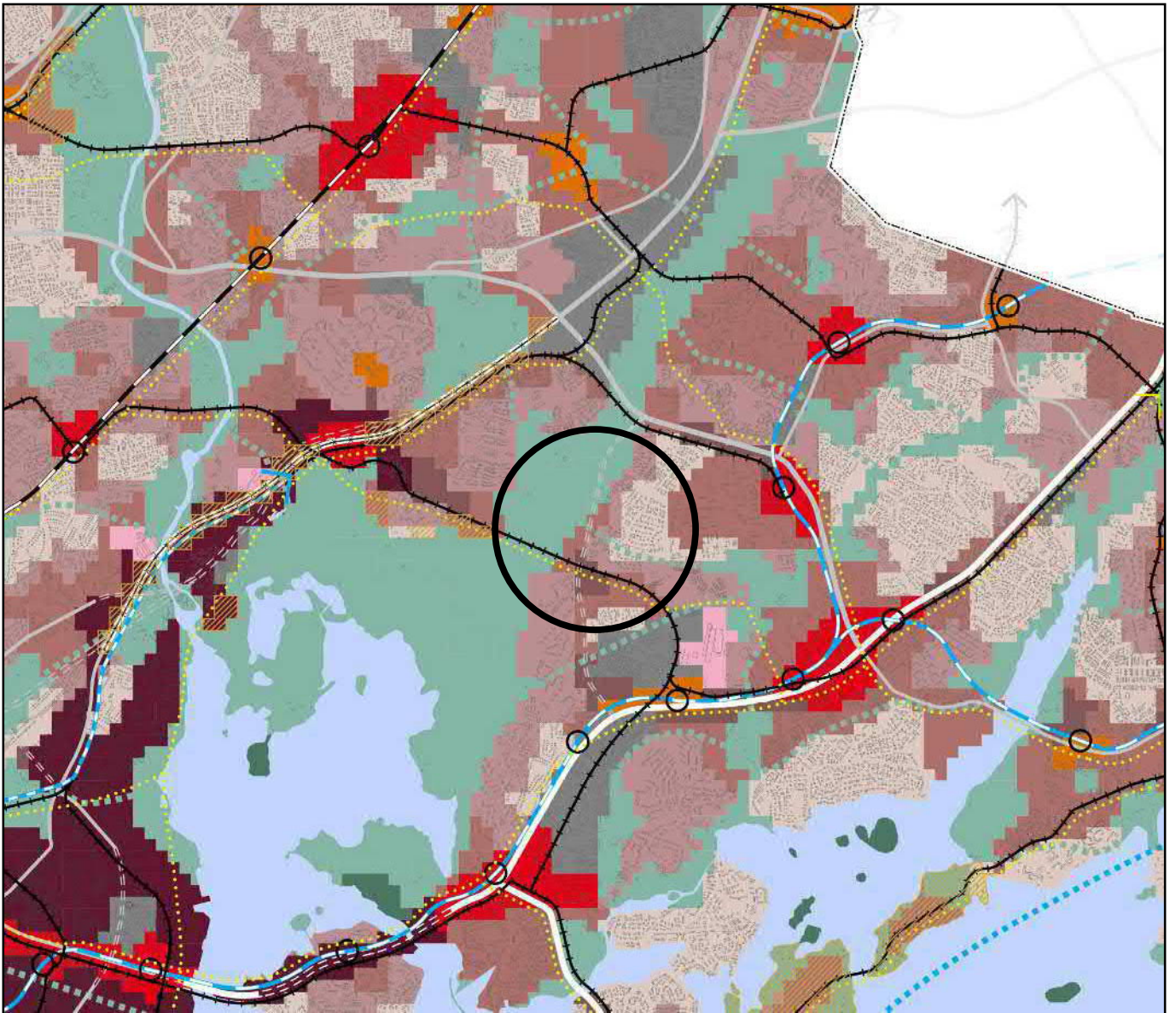


klo 16



klo 18

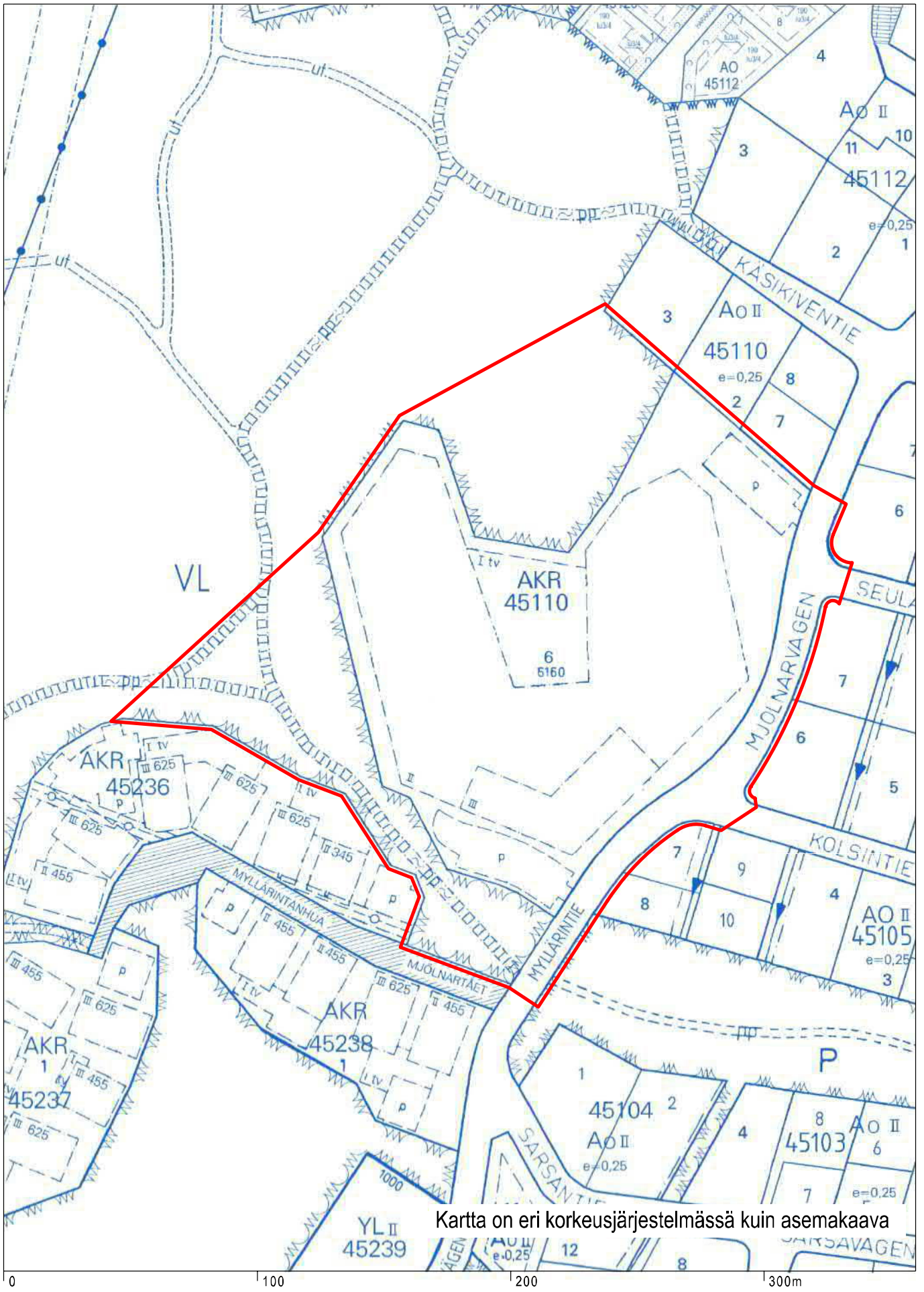




- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistysen ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.



Ote ajantasa-asetustaavasta  
Liite selostukseen nro 12813

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus

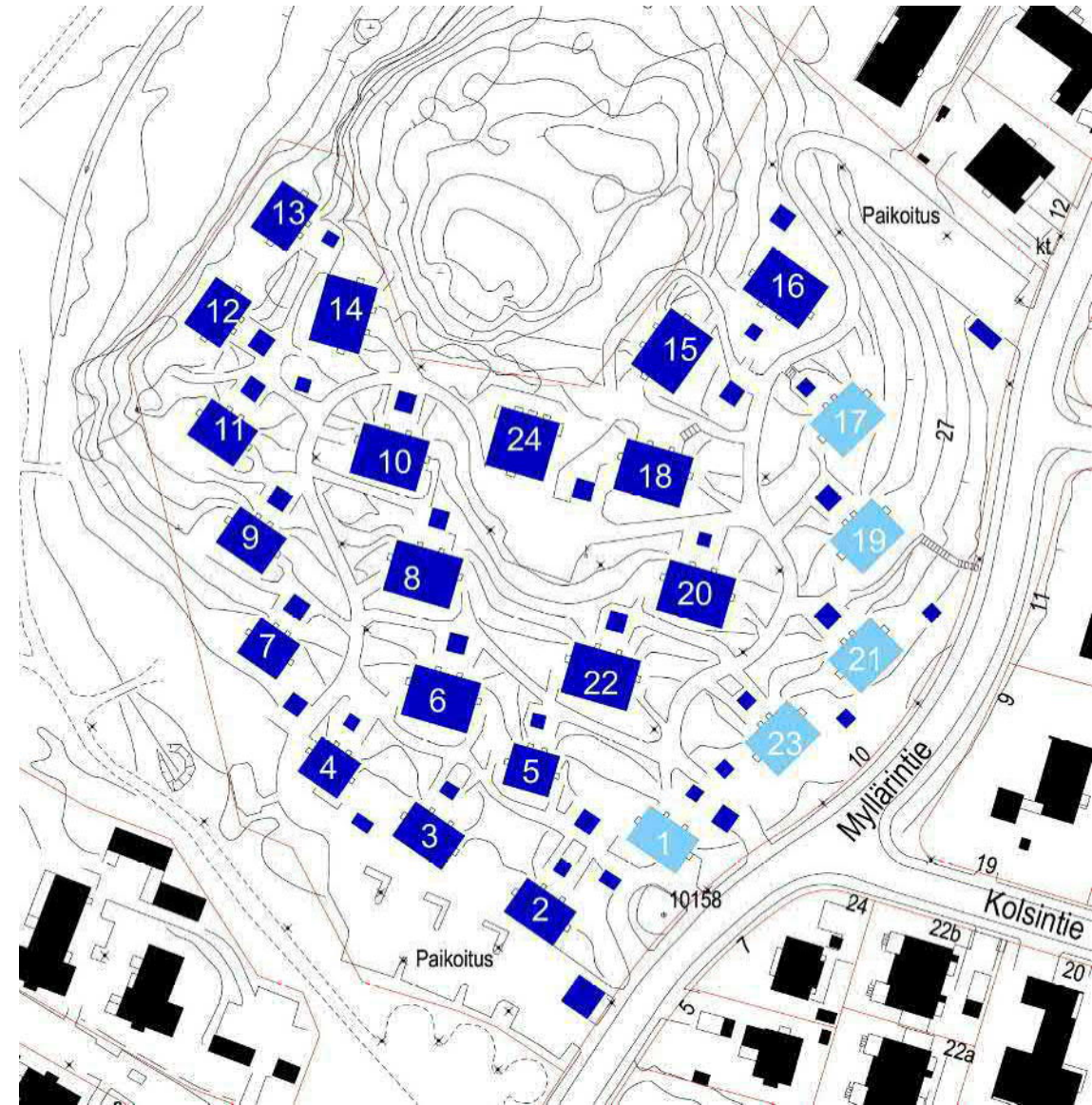
# Myllärintie 10 asemakaavan muutos

Asemakaavalla suojeltavat rakennukset 5.12.2022

Helsinki

# Myllärintie 10:n kokonaisuus

- Sisältää 24 rakennusta, joista yksi pesutupa-saunarakennus ja muut asuinrakennuksia, sekä lisäksi varastorakennuksia.
- Rakennettu vuonna 1987, suunnittelu Reijo Jallinoja.
- Voimassaolevassa asemakaavassa (1984) ei suojelumääräystä.
- Inventointitiedot (Heka Myllypuro Myllärintie 10, rakennushistorian selvitys 2019, arkkitehtitoimisto Hyvärinen Co):
  - Vaikka arkkitehtikilpailun tavoite ja kilpailuehdotuksen suunnitelma kaupunkimaisuudesta ja puolijulkisista ulkotiloista ei rakennetussa kohteessa toteutunut, on tontin miljöö kaartelevine raitteineen ja näkymineen puistomaiseksi kasvaneella pihalueella persoonallinen ja viihtyisä.
  - Kohteen kaksi- ja kolmikerroksiset pientalokokoiset kerrostalot, joissa kaikkiin asuntoihin on sisäänkäynti ulkoa maan tasosta, edustavat täysin omaa rakennustyyppiään.
  - Myös rakennusten sijoittelu rinnetontille 'ripoteltuna' poikkeaa yleisestä tavasta ryhmitellä rakennukset tontille.
  - Kohteen arvot ovatkin tontin miljöössä ja asuinrakennusten julkisivuissa sekä asuntojen pientalomaisessa luonteessa omine pihoineen.
- Maapohja kaupungin omistuksessa, vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.
- Kaavaratkaisussa kaavamerkintä sr-3:
  - *Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.*

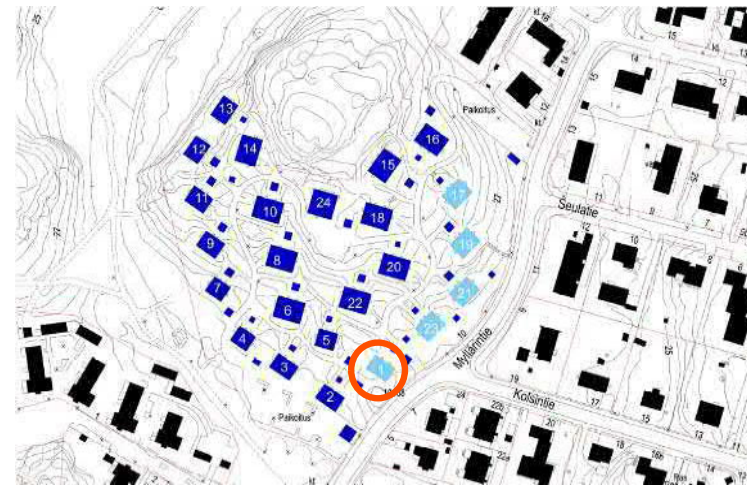


■ Purettavat rakennukset

■ Säilyvät rakennukset

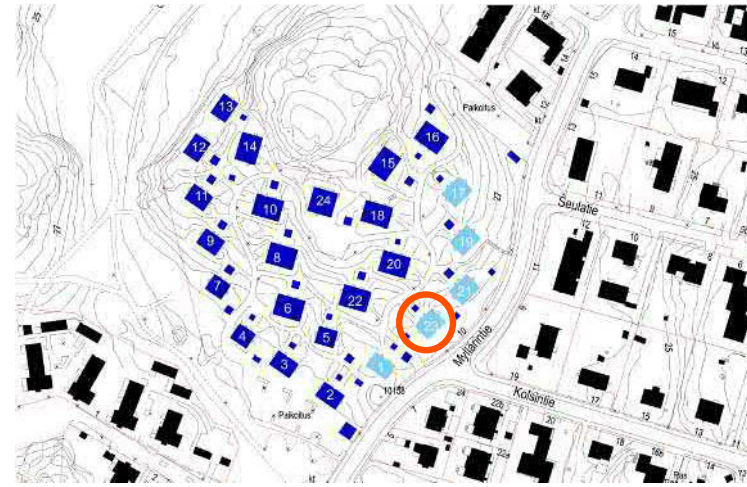
# Myllärintie 10:n kokonaisuus

- Rakennus 1, asunnot 1-3



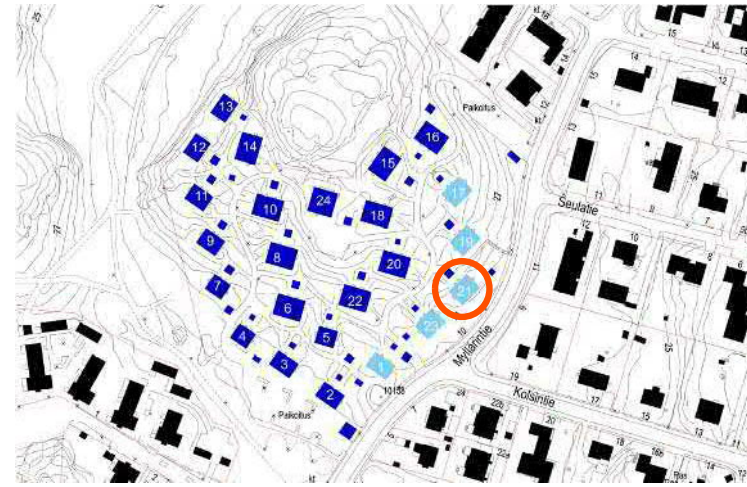
# Myllärintie 10:n kokonaisuus

- Rakennus 23, asunnot 86-88



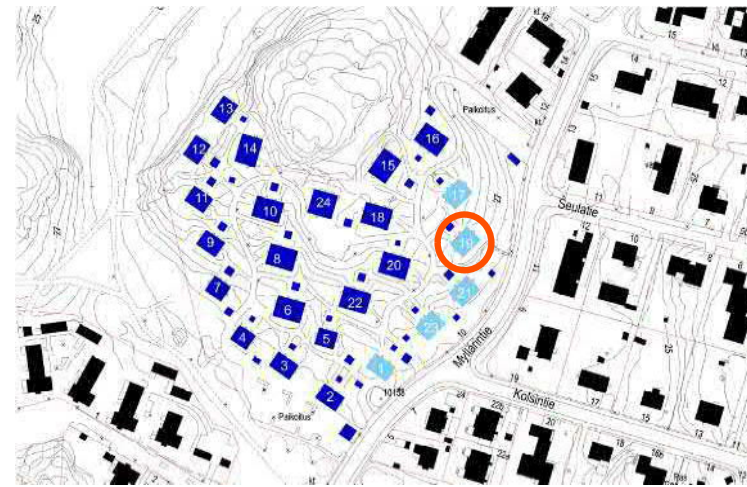
# Myllärintie 10:n kokonaisuus

- Rakennus 21, asunnot 78-81



# Myllärintie 10:n kokonaisuus

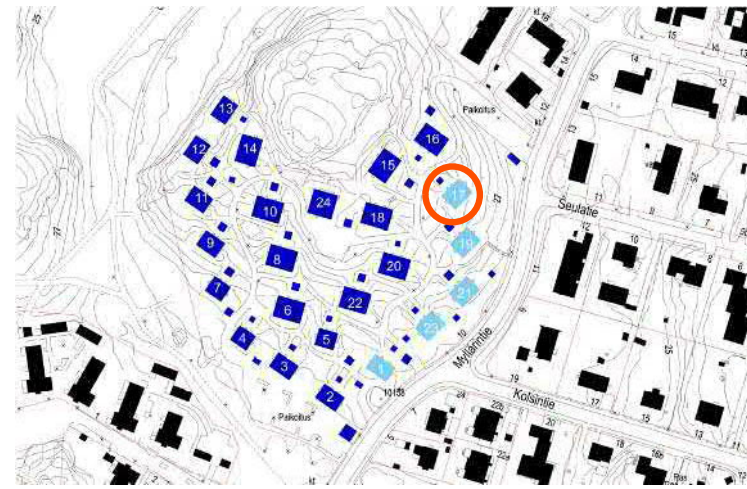
- Rakennus 19, asunot 70-73





# Myllärintie 10:n kokonaisuus

- Rakennus 17, asunnot 62-65



Osa-alue



Osa-alueetunnus

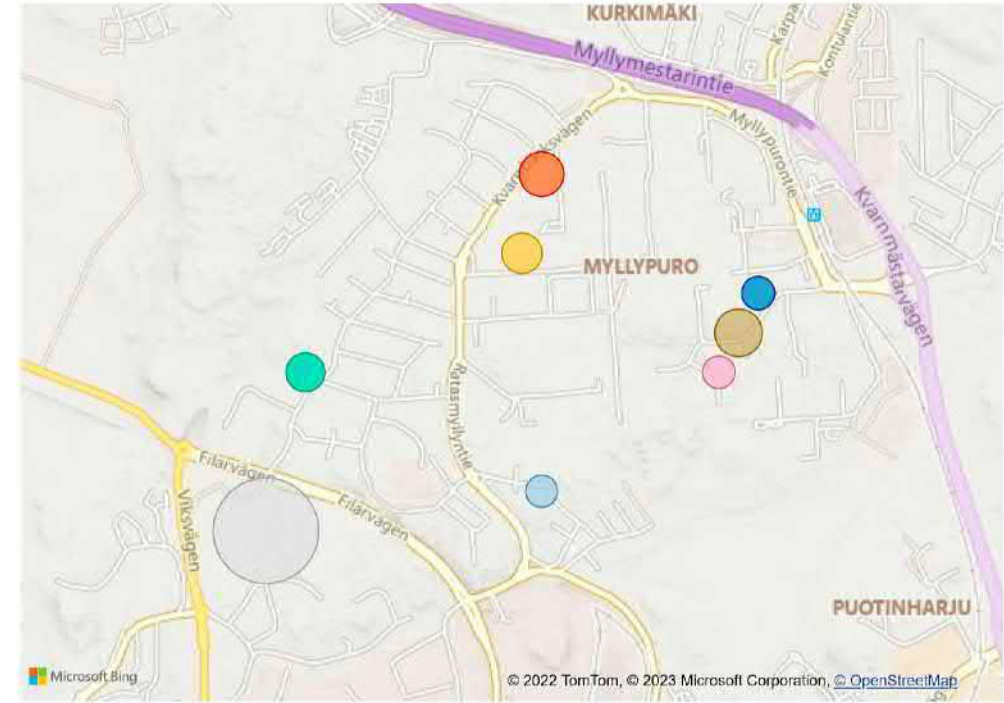
Myllypuro



454

### Ennustettu rakentaminen kaavoittain 2022-2036

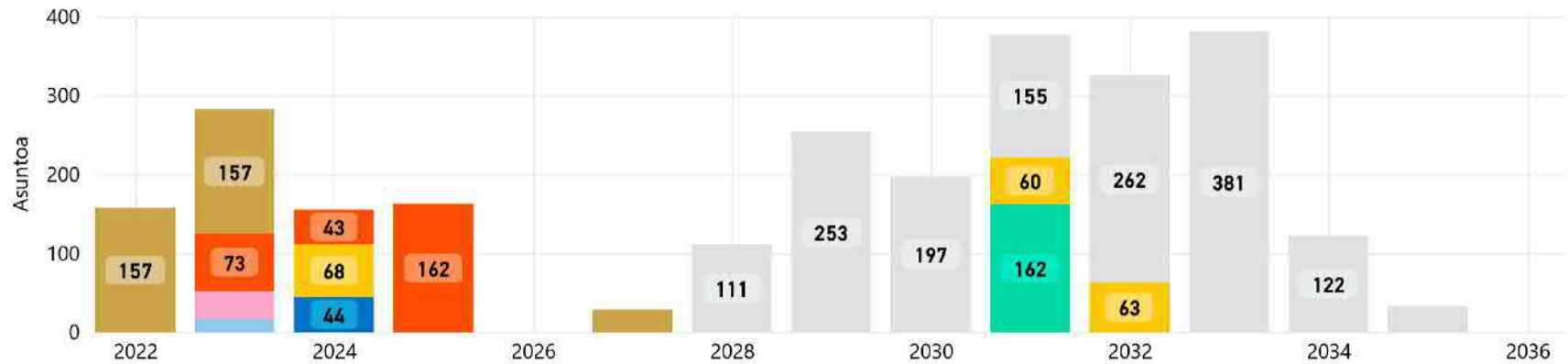
Kaavanimi	Asuntoa	Asuinhuoneistoala (k-m <sup>2</sup> )
PUUMYLLYPURO	18	2250
YLÄKIVENTIE 6	35	2800
MYLLYPURO KESKUS	44	4000
MYLLYPURO, MYLLÄRINTIE 10	162	13000
MYLLYMATKANTIE 6 JA MYLLYPURONTIE 22	191	15100
MYLLYPURON TR, MYLLYMATKANTIE 1	278	18280
MYLLYPURON TR, YLÄKIVENTIE 5 JA 8	342	15700
KARHUKALLION ALUE	1514	121700
<b>Yhteensä</b>	<b>2584</b>	<b>192830</b>



### Valmistuvat asunnot kaavoittain ja vuosittain 2022-2036

Kaavanimi

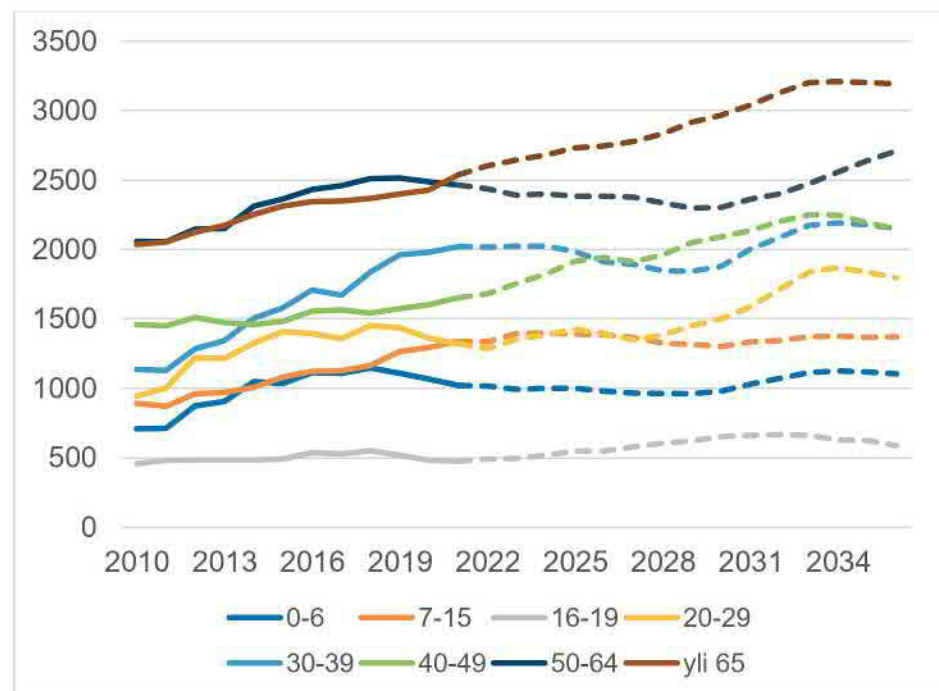
- PUUMYLLYPURO
- YLÄKIVENTIE 6
- MYLLYPURO KESKUS
- MYLLYPURO, MYLLÄRINTIE 10
- MYLLYMATKANTIE 6 JA MYLLYPURONTIE 22
- MYLLYPURON TR, MYLLYMATKANTIE 1
- MYLLYPURON TR, YLÄKIVENTIE 5 JA 8
- KARHUKALLION ALUE



Tiedot: Kanslia/Asuminen, Asuntotuotantoennuste 2022

Myllypuron (osa-alue 454) väestömäärän kehitys vuosina 2010–2021 ja ennuste vuosille 2022–2036 (31.12)

	2010	2021	2026	2031	2036
0–6-vuotiaat	707	1 020	977	1 027	1 102
7–12-vuotiaat	576	946	907	871	914
13–15-vuotiaat	313	392	476	464	458
16–19-vuotiaat	456	474	551	660	586
20–39-vuotiaat	2 075	3 338	3 304	3 588	3 944
40–64-vuotiaat	3 517	4 115	4 321	4 501	4 858
65–74-vuotiaat	1 015	1 233	1 311	1 508	1 483
75+ -vuotiaat	1 020	1 303	1 435	1 532	1 710
<b>Väestö yhteensä</b>	<b>9 679</b>	<b>12 821</b>	<b>13 283</b>	<b>14 151</b>	<b>15 054</b>



Lähteet: Tilastokeskus, Väestöaineistot; Kanslia/ Kaupunkitieto, Väestöennuste 2022



**Helsingin kaupunki**  
**Myllärintie 10**  
**Viitesuunnitelma**  
**26.10.2022**





Nykyiset korttelin rajat

Maantasopysäköinti

Esteeton reitti pysäköintialueelle

Säilytettävä koivikkorinne

Säilytettäviä puita

Peruskorjattavat pienkerrostalot

Hason tontti

Hekan tontti

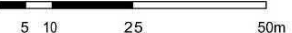
Uusi korttelin raja

Viheryhteyden leventäminen

II-tasoinen pysäköintilaitos

Hulevesien viivytys

- Rakennusoikeus:** yht. 14 510 k-m<sup>2</sup>  
 - uudisrakennukset 13 050 k-m<sup>2</sup>  
 - peruskorjattavat 1 460 k-m<sup>2</sup>
- Autopaikkatarve:** yht. 92 ap  
 - uudisrakennukset Haso 56 ap  
 - uudisrakennukset Heka 29 ap  
 - peruskorjattavat 7 ap
- Ap-mitoitus:** -1 ap/130 k-m<sup>2</sup> / Heka huojennukset 35%
- Korttelitehokkuus:** 0,65

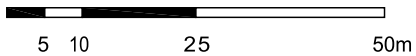


Myllärinatie 10  
 Havainnekuva  
 26.10.2022  
 1:1000





Leikkaus A-A

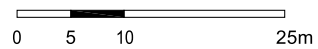


Mylärintie 10  
 Periaateleikkaus A-A  
 26.10.2022  
 1:1000





Sauna-, kerho- ja pesutilat sekä suurin osa ulkoviivelinevarastoista sijaitsevat piharakennuksissa.





Näkymä etelästä korttelin suuntaan.

Myllärantie 10  
Viitesuunnitelma  
26.10.2022

**AAR**





Julkisivu Myllärintien suuntaan.



Julkisivu puiston suuntaan.

Helsinki		HANKESUUNNITELMAN TILAOHJELMA			pvm	1.11.2021	
		Alustava, suunnittelun lähtötiedoksi			Laatija	NL	
		Uudisrakennus					
<b>Hanke:</b>	Myllärintie 10			<b>Rakennusoikeus:</b>	5800		
<b>Osoite:</b>	Myllärintie 10			<b>Muoto:</b>	vuokra ▼		
<b>Tontti:</b>	heka			<b>Talotyyppi:</b>	kerros		
Rak.oikeuden käyttöaste [htm2/ro-kem2]	79 %			Porrashuoneet	4	kpl	
Huoneistoala	4580		htm2	Kerroskorkeus	3,00	m	
Asuntomäärä	72		kpl	Huonekorkeus	2,60	m	
Asuntojen keskipinta-ala	63,6		m2				
<b>Tyyppi</b>	<b>p-a väli</b>	<b>kpa</b>	<b>kpl</b>				<b>Huomioita</b>
1h+kt	30-35	35,5	2	3 %	71	asm2	
2h+kt	35-50	45,8	18	25 %	825	asm2	
-	-			0 %	0	asm2	
3h+kt	58-69	67,6	16	22 %	1082	asm2	
3h+kt	70-75	70,8	32	44 %	2266	asm2	
4h+kt	80-90	84,0	4	6 %	336	asm2	
5h+kt	90-100			0 %	0	asm2	
Kaksikerroksiset asunnot (kpl määrä)				""	""	asm2	
Liiketilat	""			0 %	0	htm2	
	Asunnot		72	100 %	4580	asm2	
	Liiketilat		0		0	htm2	
<b>Yhteistilat</b>							<b>Huomioita</b>
VSS / irtaimistovarasto väestösuojassa					144	m2	
Irtaimistovarasto					125	m2	
UVV					165	m2	140 m2 piharak.
LVV/Apuvälinevarasto					36	m2	
Talovarasto					5	m2	
Pesula					26	m2	Piharak.
Kuivaushuone					32	m2	
Saunaosasto (1+1+1)					50	m2	Piharak.
Asukkaiden yhteistila					50	m2	Piharak.
Siivouskomero					6	m2	
Jätehuone (rungon sisällä)						m2	erillinen
Huoltotila (sis. suihkullinen WC)						m2	
Muu tila						m2	
Muu tila						m2	
<b>Yhteistilat yhteensä</b>					639	hym2	
<b>Tekniset tilat</b>							<b>Huomioita</b>
Sähköpääkeskus					24	m2	
Lämmönjakuhuone					48	m2	
Ilmanvaihtokonehuone					180	m2	Vesikatolla
Talojakamo					8	m2	
Mittarikeskus					4	m2	
Porraskamero					4	m2	
Kiinteistökeskus					4	m2	
<b>Tekniset tilat yhteensä</b>					272	hym2	
<b>Yhteistilat ja tekniset tilat yhteensä</b>					911	hym2	
Porrashuone (sis. hissit, pl. vähäistä suuremmat valoaukot)					704	m2	
Käytävät					63	m2	
Vajaiden kerrosten vaikutus							
Kaavan keskim. kerros-luku		5	Vajaat Kerrokset (kpl)	2	kpl		
Julkisivumuuraus		Kyllä ▼				mahd.	
<b>LÄMMIN Bruttoala yhteensä, [brm2]</b>						6760	
<b>Hankkeen tavoitehintalaskelman oletukset</b>				<b>Huomiot:</b>			
Yhteistilatehokkuus	0,140	htm2/asm2					
Bruttotehokkuus	1,476	brm2/htm2					
Ulkoseinämäärä	1470	jm					
Ulkoseinän suhteellinen määrä	0,217	jm/brm2					
Liikennetilat	11,346	%/brm2					
<b>Autopaikoituksen tavoitteet</b>				<b>Huomiot:</b>			

**Maantasopaikoitus**

Avopaikkojen lukumäärä	29	kpl	<i>Ei sisällä nykyisten pienkerrostalojen</i>
Katospaikkojen lukumäärä		kpl	<i>autopaikkoja (6 ap)</i>

**Autohalli**

Pinta-ala		htm2	
Autopaikkojen lukumäärä		kpl	
Apupaikkojen lukumäärä		kpl	
Paikan pinta-ala tarve	0,0	htm2/paikka	

Autohallin lämmitys puolilämmin ▼ Autohallin arvioitu Bruttoala  brm2

**Energiatohokkuuden tavoitetasot**

Huomiot: v.2018 määräykset

E-luku	80	kWh <sub>E</sub> /m <sup>2</sup> /vuosi	<i>Kerrostalot (yli 2 krs)</i>
E-luku	90	kWh <sub>E</sub> /m <sup>2</sup> /vuosi	<i>Rivitalot ja 2-krs kerrostalot</i>
Energiatohokkuusluokka	B		
Ilmanvuotoluku q <sub>50</sub> maks	1,0	m <sup>3</sup> /h,m <sup>2</sup>	
LTO:n vuosihyötysuhde	65	%	

**kommentit:**

Lisäksi Hekan tontilla sijaitsee 5 peruskorjattavaa pienkerrostaloa. Autopaikkoja osoitetaan 6 kpl maantasopysäköinnistä.

<b>Hanke:</b>	Myllärintie 10			<b>Rakennusoikeus:</b>	7250	
<b>Osoite:</b>	Myllärintie 10			<b>Muoto:</b>	asumisoikeus ▼	
<b>Tontti:</b>	haso			<b>Talotyyppi:</b>	kerros	
Rak.oikeuden käyttöaste [htm2/ro-kem2]	79 %			Porrashuoneet	5	kpl
Huoneistoala	5745			Kerroskorkeus	3,00	m
Asuntomäärä	90			Huonekorkeus	2,60	m
Asuntojen keskipinta-ala	63,8					
<b>Tyyppi</b>	<b>p-a väli</b>	<b>kpa</b>	<b>kpl</b>			<b>Huomioita</b>
1h+kt+(s)	30-40	35,5	2	2 %	71	asm2
2h+kt+(s)	35-49	45,8	23	26 %	1054	asm2
2h+kt+(s)	50-55	0,0	0	0 %	0	asm2
3h+kt+(s)	58-69	69,0	18	20 %	1242	asm2
3h+kt+(s)	70-75	70,8	43	48 %	3043	asm2
4h+kt+(s)	80-95	84,0	4	4 %	336	asm2
5h+kt+(s)	90-115			0 %	0	asm2
Kaksikerroksiset asunnot (kpl määrä)				""		asm2
Liiketilat	""			0 %	0	htm2
	Asunnot		90	100 %	5745	asm2
	Liiketilat		0		0	htm2
<b>Yhteistilat</b>						<b>Huomioita</b>
VSS / irtaimistovarasto väestösuojassa				174	m2	
Irtaimistovarasto				159	m2	
UVV				207	m2	170 m2 piharak.
LVV/Apuvälinevarasto				45	m2	
Talovarasto				5	m2	
Pesula				26	m2	piharak.
Kuivaushuone				40	m2	
Saunaosasto (1+1+1)				50	m2	piharak.
Asukkaiden yhteistila				50	m2	piharak.
Siivouskomero				7	m2	
Jätehuone (rungon sisällä)					m2	erillinen
Huoltotila (sis. suihkullinen WC)					m2	
Muu tila					m2	
Muu tila					m2	
	<b>Yhteistilat yhteensä</b>			763	hym2	
<b>Tekniset tilat</b>						<b>Huomioita</b>
Sähköpääkeskus				30	m2	
Lämmönjakuhuone				60	m2	
Ilmanvaihtokonehuone				225	m2	Vesikatolla
Talopakamo				10	m2	
Mittarikeskus				5	m2	
Porraskamio				5	m2	
Kiinteistökeskus				5	m2	
	<b>Tekniset tilat yhteensä</b>			340	hym2	
<b>Yhteistilat ja tekniset tilat yhteensä</b>				1103	hym2	
Porrashuone (sis. hissit, pl. vähäistä suuremmat valoaukot)				854	m2	
Käytävät				51	m2	
Vajaiden kerrosten vaikutus						
Kaavan keskim. kerrosluku	5	Vajaat Kerrokset (kpl)	5	kpl		
Julkisivumuuraus	Kyllä ▼					Mahd.
	<b>LÄMMIN Bruttoala yhteensä, [brm2]</b>					8450
<b>Hankkeen tavoitehinalaskelman oletukset</b>						<b>Huomiot:</b>
Yhteistilatehokkuus	0,133	htm2/asm2				
Bruttotehokkuus	1,471	brm2/htm2				
Ulkoseinä määrä	1838	jm				
Ulkoseinän suhteellinen määrä	0,218	jm/brm2				
Liikennetilat	10,710	%/brm2				
<b>Autopaikoituksen tavoitteet</b>						<b>Huomiot:</b>
<b>Maantasopaikoitus</b>						

Avopaikkojen lukumäärä		kpl	
Katospaikkojen lukumäärä		kpl	
<b>Autohalli</b>			
Pinta-ala	1275	htm2	
Autopaikkojen lukumäärä	56	kpl	30 ap hallissa
Apupaikkojen lukumäärä		kpl	26 kattamatonta ap laitoksen II-tasolla
Paikan pinta-ala tarve	22,8	htm2/paikka	
.....			
Autohallin lämmitys	puolilämmin	▼	Autohallin arvioitu Bruttoala 680 brm2
.....			
<b>Energiatohokkuuden tavoitetasot</b>		Huomiot: v.2018 määräykset	
E-luku	80	kWh <sub>E</sub> /m <sup>2</sup> /vuosi	Kerrostalot (yli 2 krs)
E-luku	90	kWh <sub>E</sub> /m <sup>2</sup> /vuosi	Rivitalot ja 2-krs kerrostalot
.....			
Energiatohokkuusluokka	B		
Ilmanvuotoluku q <sub>50</sub> maks	1,0	m <sup>3</sup> /h,m <sup>2</sup>	
LTO:n vuosihyötysuhde	65	%	
.....			
<b>kommentit:</b>			
.....			

# HEKA MYLLYPURO MYLLÄRINTIE 10

## Rakennushistorian selvitys 2019



Riikka Ahonen

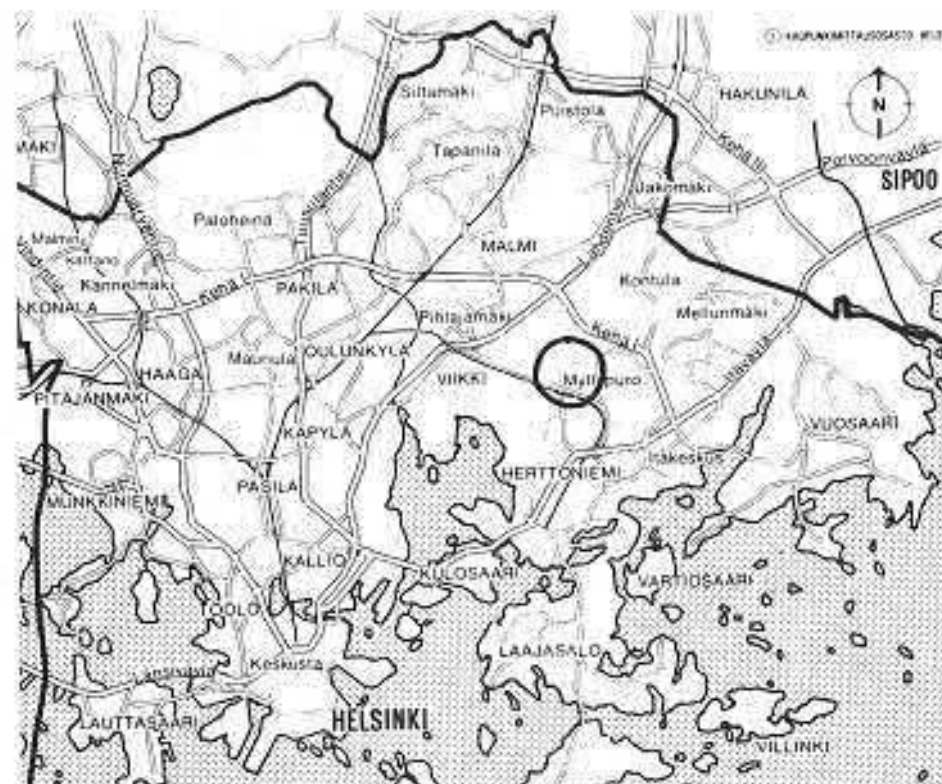
Arkkitehtitoimisto Hyvärinen & Co Oy

10.05.2019

## Sisällysluettelo

Sisällysluettelo.....	2
Perustiedot.....	3
Johdanto.....	4
Kohteen tontin historia.....	4
Rakennushistoria.....	5
Kaavoitus.....	6
Hankkeen vaiheita.....	9
Paikallinen konteksti.....	11
Arkkitehti.....	15
Käyttöhistoria.....	16
Keskeiset muutokset.....	16
Rakennukset ja piha.....	17
Nykyinen ulkoasu.....	17
Piha.....	18
Piharakennukset.....	20
Yhteistilat.....	21
Asunnot.....	21
Rakenne ja rakennusosat.....	24
Talotekniikka.....	25
Pintamateriaalit.....	26
Rakennukset osana ympäristöä.....	27
Arviointi ja ominaispiirteet.....	28
Säilyneisyys.....	28

Lähdeluettelo.....	30
Liitteet.....	32
Alkuperäisiä pääpiirustuksia ja detaljipiirustuksia.....	32



Kohteen sijainti Helsingissä

Lähde: Arkkitehtuurikilpailuja, Arkkitehti-lehden 8/1982 irtoliite, Kaupunkimaisen pientaloalueen yleinen suunnittelukilpailu, Tiilikeskus Oy

Otsikkosivulla: Ote Helsingin 3D masllista

Lähde: Helsingin karttapalvelu, <http://kartta.hel.fi/>

## Perustiedot

### Kohde

Heka Myllypuro Myllärintie 10 vuokra-asuinkiinteistö, alkuperäinen nimi Kiinteistö Oy Kolsinkuja. Valmistunut 1987.

Osoite Myllärintie 10, 00920 Helsinki. Kortteli 45110, tontti 6.

### Rakennuttaja

Helsingin kaupungin Asuntotuotantotoimisto, projektin vetäjänä Lauri Muhonen

### Suunnittelijat

Reijo Jallinoja, Arkkitehti Oy, pääsuunnittelijana arkkitehti Reijo Jallinoja, avustajana toimi arkkitehtioppiilas Pauliina Vihinen.

### Urakoitsijat

Pääurakoitsijana Rakennuskunta Haka

Lvi-urakoitsijana Vesiapu Oy (sivu-urakka)

Sähköurakoitsijana MNK-Rakennusosakeyhtiö (sivu-urakka)

### Käyttötarkoitus

Rakennukset ovat Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja.

### Omistus

Rakentamisvaiheessa Kiinteistö Oy Kolsinkuja oli kokonaan Helsingin kaupungin omistama kiinteistöosakeyhtiö, joka kohdekohtaisten kiinteistöyhtiöiden hallinnon yhdistämisen yhteydessä siirtyi Myllypuron Kiinteistöt Oy:n hallintaan ja vuoden vaihteessa 2011-2012 fuusioitumisen yhteydessä Helsingin Kaupungin asunnot Oy:lle.

### Laajuustiedot

Käytetty asuinkerrosala 6149 k-m<sup>2</sup>, huolto- ja yhteistilojen sekä kuistien kerrosala 751 k-m<sup>2</sup>, käyttämättä 11 + 481 k-m<sup>2</sup>. Bruttoala 6900 m<sup>2</sup>. Tilavuus 19291 m<sup>3</sup> (lämmin).

Asuinhuoneistoala 5274 m<sup>2</sup>, asuinhuoneistoja 89 kpl, keskipinta-ala 59,3 m<sup>2</sup>.

Huoneistotyytit:	1h+k 38 m <sup>2</sup>	11 kpl
	2h+kk 46,5 m <sup>2</sup>	20 kpl
	2h+k 54,5 m <sup>2</sup>	16 kpl
	3h+k 70 m <sup>2</sup>	36 kpl
	4h+k 89 m <sup>2</sup>	6 kpl

(Tiedot Heka Kaakko Oy)

### Asemakaava

Asemakaava no 8844, vahvistettu 9.11.1984.

## Rakennushistorian selvitys

### Tavoitteet toimeksiannon mukaan

Selvityksessä pyydettiin antamaan riittävän yksityiskohtainen käsitys ja tietopohja rakennusten ja piha-alueen suunnitteluvaiheista, alkuperäisistä ratkaisuista ja tehdyistä muutoksista sekä alkavan asemakaavamuutoksen että tulevien korjausten ja muutosten pohja-aineistoksi.

Selvityksessä tuli kartoittaa alueen asemakaavatilanne, rakennusten alkuperäiset suunnitteluvaiheet ja suunnittelijat sekä peilata suunnittelua ja toteutusta aikakauden muuhun, erityisesti kunnalliseen asuntorakentamiseen Helsingissä. Myös kohteen asemaa ja merkitystä osana Reijo Jallinojan laajaa tuotantoa tuli arvioida.

Rakennuksista tuli selvittää, minkälainen oli niiden alkuperäinen asu, julkisivut, pohjaratkaisut, rakenteet ja yksityiskohdat sekä käytetyt materiaalit. Myös muutoshistoria tuli selvittää: mitä on muutettu, milloin ja miten.

Nykytila tuli kartoittaa inventoimalla rakennukset riittävällä tarkkuudella niin, että selville tulee rakennusten alkuperäiset ja eri ajoilta säilyneet rakenteet, rakennusosat, materiaalit ja yksityiskohdat sekä tilat ja tilasarjat. Sisätiloja koskeva tarkempi inventointi pyydettiin tekemään erilaisista yhteistiloista ja huoneistotyypeistä sekä niiden kiinteistä sisustuksista. Pihojen osalta soveltaen edellä mainittua.

Säilyneisyyttä pyydettiin kuvattavan tekstin lisäksi piirustuksin ja valokuvin.

HUOM! Asutuista asunnoista otetut valokuvat eivät ole julkista materiaalia.



Kantakarttaote

Lähde: Helsingin karttapalvelu, <http://kartta.hel.fi/>



## Johdanto

Tiilikeskus Oy julisti 1.6.1981 yleisen kaksivaiheisen suunnittelukilpailun kaupunkimaisen pientaloalueen suunnittelemiseksi. Kilpailualueena oli Helsingin Myllypuron pientaloalueen laidalla sijaitseva kolmen osittain jyrkkärinteisen kukkulan hallitsema rinnemaasto, jonka läpi kulki kukkuloiden välissä asemakaavan määrittelemä viherreitti Myllypurosta Viikinkaaksoon.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää ratkaisu kaupunkimaisen, suomalaisen pientaloalueen rakentamiseksi. Tavoitteena ei ollut yksinomaan asuntotyyppien kehittäminen, vaan ennen muuta ympäristöarvoiltaan ja arkkitehtuuriltaan sekä sosiaalisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisten rakennus-, pienryhmä- ja aluekokonaisuuksien suunnitelmat.

Kaava- ja rakennusratkaisuissa oli kiinnitettävä huomiota ulkotilan jäsentelyyn – puolijulkisen (asuntoryhmäkohtainen) – yksityinen (asuntokohtainen) ulkotila. Rakennusten ryhmittelyllä oli muodostettava selkeitä, omaleimaisia tiloja ja tilasarjoja. Kulkuväylien luonnetta, tilamuodostusta ja näkymiä oli erityisesti tutkittava.

Piha-alueet oli suunniteltava käyttökelpoiksi aurinkoisuutta ja pinnanmuodostusta hyväksikäyttäen. Asukkaille oli luotava mahdollisuus pihojen ja istutusten hoitoon. Luoville leikeille oli osoitettava alueita.

Lisäksi kilpailuohjelmassa painotettiin asunnon tilavaikutelmia, sisääntulonäkymiä ja toivottiin joustoa asuntopuunnittelussa esittämällä ratkaisuja asuntojen jakamiseen ja lisähuoneisiin sekä huoneiden jakamiseen tai yhdistämiseen. Myös alue-, ryhmä- ja asuntoryhmäkohtaisten palvelujen kehittämisehdotuksia pyydettiin. Autoliikenteen ja kevyen liikenteen tulisi voida luontevalla tavalla käyttää samoja väyliä lähiympäristössä huomioiden turvallisuus ja liikuntaesteiset. Yhtenä tavoitteena oli löytää ratkaisuja, joissa tiiltä on käytetty arkkitehtonisesti ja energiataloudellisesti esimerkiksi tavalla.

Vaikka asuntojen suunnittelussa olivat lähtökohtina valtion asuntolainotuskelppoisuus ja asuntopuunnittelun suunnitteluohjeet, voitiin kilpailussa suunnitteluohjeita tulkita väljemmin, kunhan niiden periaatteita ja henkeä noudatettiin kustannustietoisesti.

Arkkitehtikilpailun järjestämisessä Tiilikeskuksen yhtenä tavoitteena oli tiilen käytön lisääminen kaupunkien pientalorakentamisessa etsimällä uutta modernia ilmettä pientalojen tiilijulkisivuihin. (Arkkitehti-lehden 8/1982 kilpailuliite)

Kilpailun tuloksena toteutettiin kilpailualueelle kaksi kokonaisuutta: 1.palkinnon voittaneen Raimo Teränteen ehdotuksen pohjalta rakennettiin alueen eteläosaan kolmelle tontille Etelä-Suomen YH-Rakennuttajan toimesta Asunto-oy:t Myllärintanhua 1, 2 ja 6 ja 2. palkinnon saanut Reijo Jallinoja suunnitteli alueen pohjoisosaa kaupungin vuokra-asuntoja Att:n rakennuttamana. (Tiili-lehti 1/1988)

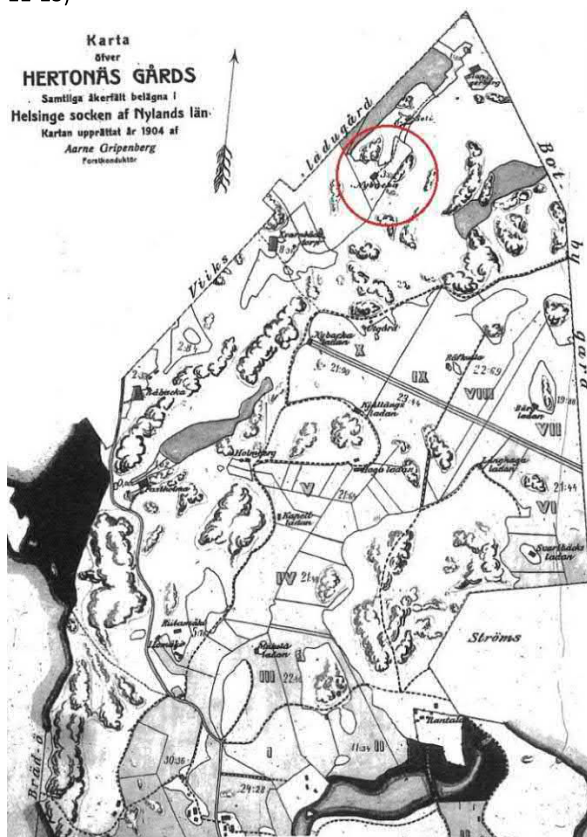
Vuonna 2016 alkaneen Heka Myllypuro Myllärintie 10 peruskorjauksen hankesuunnittelun tuloksena Helsingin kaupungin asunnot päätyi 2017 hankesuunnittelun kustannuslaskennan perusteella, ettei kohteen rakennuksia kannata korjata. Rakennuksissa oli normaalin linjasaneeraustarpeen lisäksi vakavia puutteita mm. ulkoseinä- ja alapohjarakenteissa, jolloin rakennukset olisi jouduttu rakentamaan uudelleen lähes kauttaaltaan kantavia rakenteita lukuun ottamatta. (Heka Myllypuro Myllärintie 10 peruskorjauksen rakennustekninen hankesuunnitelma 2017)



Tiilikeskuksen suunnittelukilpailun kilpailualue  
Lähde: Arkkitehtuurikilpailuja, Arkkitehti-lehden 8/1982 irtoliite

## Kohteen tontin historia

Herttoniemen kartano oli yksi Helsingin itäpuolisten maiden suuromistaja 1700-luvulta 1900-luvulle. Kartano muodostui 1600-luvulla neljästä erillisestä rälsstitilasta, jotka rajautuivat lännessä mereen ja Viikin Latokartanon alueeseen ja idässä Puotilan kartanon maihin. Nykyinen Myllärintie 10 tontti sijaitsi kartanon maiden pohjoisosassa, takamailla, jotka olivat pääosin asumatonta metsää, kuivaa kangasta tai kosteaa rahkasammalsuota. 1904 kartanon tiluksista laaditussa kartassa esitetään Myllärintie 10 tontin kohdilla torppa nimeltä Nybacka, joka oli yksi neljästä alueen torpasta. Torpan ohi kulkeva maantie kulki alas lounaaseen ja kääntyi länteen kohti Viikkiä ja toisessa suunnassa ylös koilliseen. (Valkonen 2005, s. 11-13)



Ote Herttoniemen kartanon maista vuodelta 1904  
Lähde: Valkonen 2005, s. 13

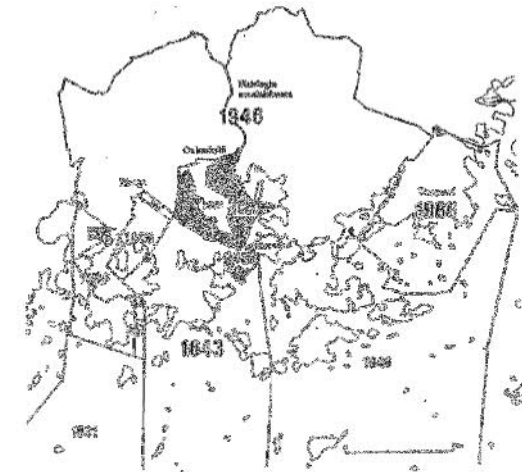
Useiden omistajavaihdosten jälkeen 1913 kartanon silloinen omistaja Johan Georg Bergbomin tarjosi omistamiaan, hallinnollisesti Helsingin maalaiskuntaan kuuluvia maa-alueita Helsingin kaupungille, mutta kaupunki torjui lisämaan hankinnan. 1916 Bergbomin johdolla perustettiin Herttonäs Gods Aktiebolag, jonka omistukseen kartanon maista siirtyi 735 hehtaaria. Yhtiön tarkoituksena oli rakentaa Herttoniemeen yksityinen satama ja teollisuusalue. Kartanon myytyä maansa Herttonäs Gods -yhtiölle viljelymaatkin siirtyivät sen vuokrattaviksi. Vuoden 1932 ilmakuva erottuu maantien molemmin puolin yhteensä neljä rakennusta ja maaston tasaisilla osilla rakennuksia ympäröivät peltoalueet. Vuoden 1943 ilmakuva kohdassa on enää kaksi rakennusta.



Ilmakuva vuodelta 1932, johon on merkitty Myllärintie 10 tontin sijainti punaisella  
Lähde: Helsingin karttapalvelu, <http://kartta.hel.fi/>

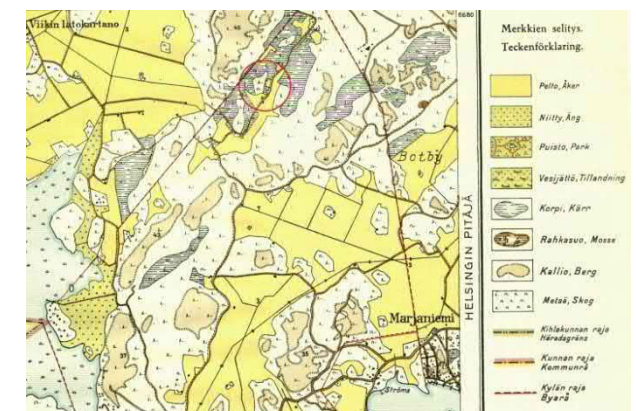
Bergbomin kuoltua 1918 Helsingin kaupunki osti Herttonäs Gods -yhtiön osakekannan ja sen omistamat maat rakennuksineen siirtyivät kaupungin hallintaan. 1930-luvulla alettiin valmistella Helsingin ympäristön esikaupunkialueiden liittämistä Helsinkiin, mutta prosessi pysähtyi talvisodan alkaessa. Herttoniemi

liitettiin lopulta Helsinkiin suuressa alueliitoksessa vuoden vaihteessa 1945-6. (Valkonen 2005, s. 20-24)



Helsingin alueen muodostuminen vuoteen 1966 saakka  
Lähde: Helsingin kaupunginarkisto

Ilmakuva vuodelta 1956 Myllärintie 10 tontin alueella sijainneen tilan rakennuksia on ilmestynyt kaksi lisää, 1964 on yksi rakennuksista purettu ja toisaalta omakotialue Myllärintie itäpuolella alkanut rakentua. Vuonna 1969 rakennuksia on taas purettu ja vuonna 1976 on viimeinenkin talo Myllärintie 10 tontin kohdan eteläpäästä purettu.



Alueen maastotyytit vuoden 1929 Helsingin ympäristökartan mukaan, Myllärintie 10 tontin sijainti merkitty punaisella. Lähde: Timo Meriluodon karttakokoelma, <http://timomeriluoto.kapsi.fi/>

## Rakennushistoria

### Kaavoitus

#### Yleiskaava

Myllärintie 10 maa-alue näkyy ensimmäisen kerran Eliel Saarisen vuonna 1918 julkaistussa Pro Helsinki -suunnitelmassa 'Yleiskaava Suur-Helsinkiä varten'. Alueelle oli esitetty asuinkortteleita avoimella ja puoliavoimella rakennustavalla. Suunnitelma esitti laajasti maankäytön kehittämistä yli tuolloisten kuntarajojen.



Suur-Helsingin asemakaavaehdotus 1918, johon on merkitty Myllärintie 10 tontin sijainti punaisella  
Lähde: Timo Meriluodon karttakokoelma, <http://timomeriluoto.kapsi.fi/>

Yleisemakaavaehdotus 1932 kattoi kantakaupungin lisäksi kaikki kaupungin omistamat alueet, mutta oli laajuudeltaan huomattavasti Saarisen suunnitelman aluetta suppeampi. Myllärintie 10 alue oli viheralueena asuinkorttelien ja yleiskaavaan kuulumattoman Viikin alueen välissä.



Yleisemakaavaehdotus 1932, johon on merkitty Myllärintie 10 tontin sijainti punaisella  
Lähde: Helsingin kaupunginarkiston karttakokoelma

Helsingin yleiskaavaehdotuksessa, jota laadittiin vuonna 1953-1960 ja julkaistiin vuonna 1960, Myllypuron asuinalue sisältää Myllärinlaakson omakotialueen lisäksi myös kerrostaloalueeksi kaavoitettavan alueen. Nykyinen Myllärintie 10 tontin alue on liikenne- ja viheralueena. Yleiskaavassa 1970 tontti on viheralueena. Yleiskaavassa 1992 Myllärintien länsipuolisten tonttien rakentamisen jälkeen alue on muutettu kokonaan asuinalueeksi eikä yleiskaava 2002 esitä muutoksia tähän. Yleiskaavassa 2016 laaksopainanne on huomioitu viheryhteytenä Myllypuron liikuntapuiston virkistys- ja viheralueen ja Viikin välillä.

# Yleiskaava 2016



Yleisasekaava 2016, johon on merkitty Myllärintie 10 tontin sijainti punaisella  
Lähde: Helsingin karttapalvelu, <http://kartta.hel.fi/>

## Asuntovaltainen alue A3

Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

## Asuntovaltainen alue A4

Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

## Viheryhteys

Laajojen virkistysalueiden välinen, sijainniltaan ohjeellinen yhteys, viherakseli tai puistojen sarja, joka palvelee virkistys- ja/tai ekologisen yhteydenä. Alueiden suunnittelussa viheralueet tulee liittää luontevasti toisiinsa. Kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen, viheryhteyksien yhtenäisyys ja jalkuvuus sekä ekologinen yhteyttäminen on otettava huomioon. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta puistomaiseen ja luonnonmukaiseen. Tarvittaessa rakennetaan viheristiloja tai -alikulkuja.

## Asuntovaltainen alue A2

Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimintaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin % tai enemmän on korttelimaata.

## Asemakaava

Ennen pientaloalueeksi kaavoitusta Myllärinlaakson aluetta tutkittiin muuhinkin käyttötarkoituksiin. 1930-luvulla Helsingissä etsittiin paikkaa mittavalle mielisairaalalle ja yksi esitetty paikka oli Myllypuro, joka pysyi melko pitkään mahdollisena sijoituspaikkana. Vielä 14.9.1951 päivätty asemakaava n:o 3180 esittää aluetta mielisairaalalle.



Asemakaavaluonnos n:o 3180, johon on merkitty Myllärintie 10 tontin sijainti punaisella

Lähde: Helsingin kaupunginarkiston karttakokoelma

1945 säädetyin maanhankintalain mukaisesti valtio pakkolunasti kaupungilta Viikin alueen reunalta maata omakotirakentamiseen ja alue palstoitettiin vanhan tykkätien eli nykyisen Myllärintien molemmin puolin. Vuonna 1956 Myllärinlaakson alueelle valmistui asemakaavaluonnos n:o 4008 omakotitonttien alueeksi. Nykyisen Viikarintien kohdalla kulkee vielä Herttoniemen satamarata.



Asemakaavaluonnos n:o 4008, johon on merkitty Myllärintie 10 tontin sijainti punaisella

Lähde: Helsingin kaupunginarkiston karttakokoelma

1.6.1977 vahvistuneessa asemakaavassa no 7430 omakotialueen tilanne vakiinnutettiin. Myllärintie 10 alue oli ensin kaavoitettu puistoalueeksi, jossa tasaiselle laaksoalueelle oli merkitty ohjeellinen palloilukenttä, mutta lopullisessa versiossa alue on rajattu pois asemakaavasta. Asemakaavassa Myllärintien liittymä Viilarintiehen oli poistettu läpikulkua hillitsemään ja tilalle oli kaavoitettu kevyen liikenteen väylä Sarsanpolku.

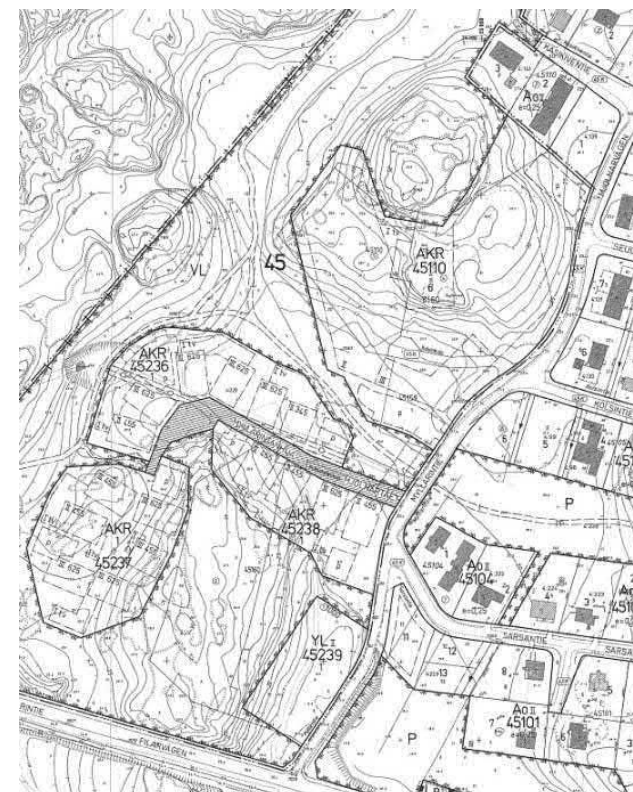
Asemakaava no 8158, jossa kaavoitettiin kilpailualueeksi myöhemmin valittu alue, vahvistui 17.6.1980. Myllärintien länsipuolelle oli muodostettu kaksi AA-korttelia, joissa jyrkimpiin rinnekohtiin rakennukset oli määritelty terassitaloiksi, kaikkiin asuntoihin tuli olla sisäänkäynti maan pinnalta. Asuinrakennusten kerroskorkeus oli ½I ja II, terassitaloissa III, siten että terassitaloissa alimman ja ylimmän kerroksen julkisivun korkeus pihatasaosta sai olla enintään 4,5 metriä. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tuli olla kiviaineinen ja väriään vaalea. Asuinkorttelien välissä, viherkaistan varrella oli päiväkodille varattu tontti.



Asemakaava no 8158

Lähde: Helsingin karttapalvelu, <http://kartta.hel.fi/>

Voimassa oleva asemakaava no 8844 on vahvistettu 9.11.1984. Asemakaavan muutos on laadittu arkkitehtuurikilpailun tuloksen selvittyä tonttien toteutussuunnitelmia palvelemaan yhteistyössä tonttien suunnittelijoiden kanssa. Asuinrakennusten kerroskorkeus kilpailualueen tonteilla oli II ja III ja pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi oli muutettu punatiili. Päiväkodille varattu tontti oli siirretty asuinkorttelien keskeltä Viilarintien läheisyyteen.



Asemakaava no 8844

Lähde: Helsingin karttapalvelu, <http://kartta.hel.fi/>

## Hankkeen vaiheita

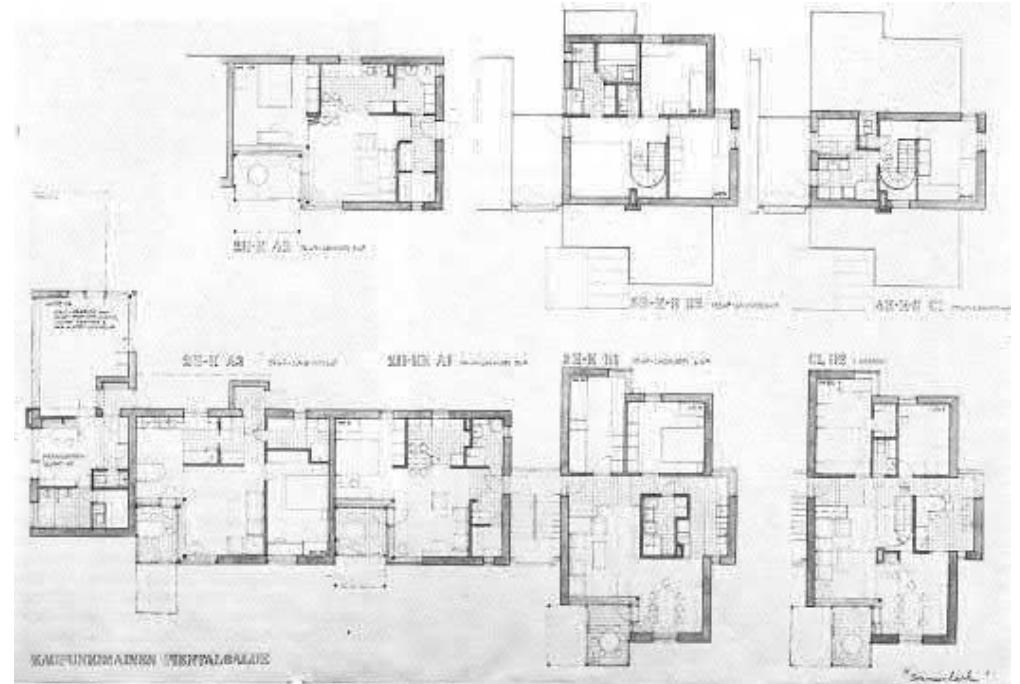
### Suunnittelukilpailu

Kaupunkimaisen pientaloalueen yleinen suunnittelukilpailu, Tiilikeskus Oy. 2-vaiheinen, kilpailun julistus 1.6.1981, 1. vaiheen sisäänjätto 12.10.1981, 2. vaiheen 26.2.1982. Kilpailun ratkaisu 26.4.1982.

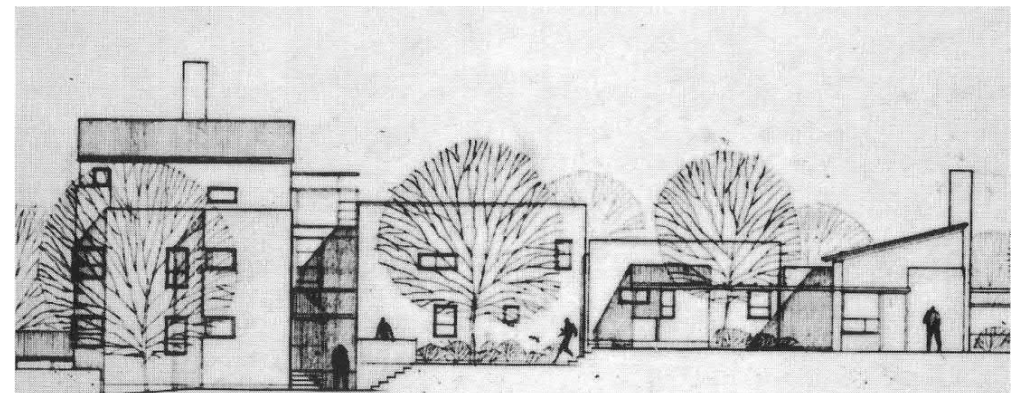
Kilpailun voitti Raimo Teränne ehdotuksella 'Sananlasku', jossa I-III-kerroksiset rakennukset oli ryhmitelty pihakatujen varsille pääosin korkeammat päädyt kiinni katutilaan. Rakennuksissa oli yhdistetty kerrostalomaisia, porrashuoneesta kuljettavia ja rivitaloasuntoja samaan rakennukseen, jotka olin porrastettu maaston mukaan. Suunnitelma valittiin toteutettavaksi kilpailualueen eteläosaan kovanrahan Hitas-tuotantona.



'Sananlasku', toinen vaihe asemapiirustus  
Lähde: Arkkitehtuurikilpailuja, Arkkitehti-lehden 8/1982 irtoliite

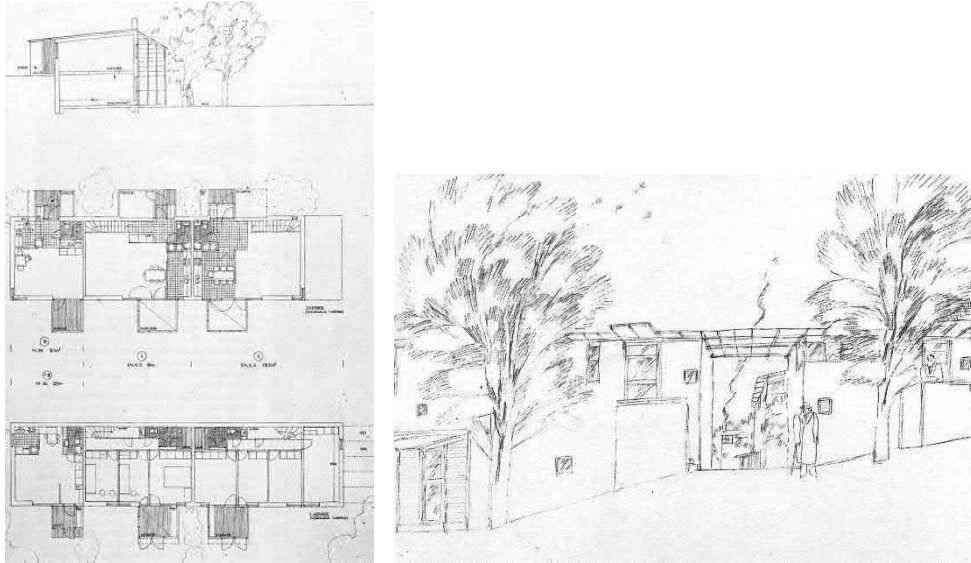


'Sananlasku', toinen vaihe pohjapiirustuksia  
Lähde: Arkkitehtuurikilpailuja, Arkkitehti-lehden 8/1982 irtoliite



'Sananlasku', toinen vaihe julkisivuja  
Lähde: Arkkitehtuurikilpailuja, Arkkitehti-lehden 8/1982 irtoliite

Reijo Jallinojan toisen palkinnon saaneessa suunnitelmassa 'Kujakatti' rakennukset olivat kapearunkoisia (huone + aputila) rivitaloja, jossa osa taloista oli upotettu puoliksi rinteeseen, rinne-  
ratkaisuissa sisäänkäynti isommissa asunnoissa ylätasolta. Asuntotyyppinä oli 1h+kk-asunnoista 5h+k-asuntoihin, joista isoimmassa asunnossa oli huoneistosauna. Kilpailun tavoitteena olleita asuntojen yhdistämis- tai jakamiskäytöksi ei ehdotuksessa esitetty, mutta joissain asuntotyypeissä oli esitetty huoneen jakamismahdollisuus. Kaikilla asunnoilla oli asuttopihat, lisäksi 2. kerroksessa oli parvekkeet.

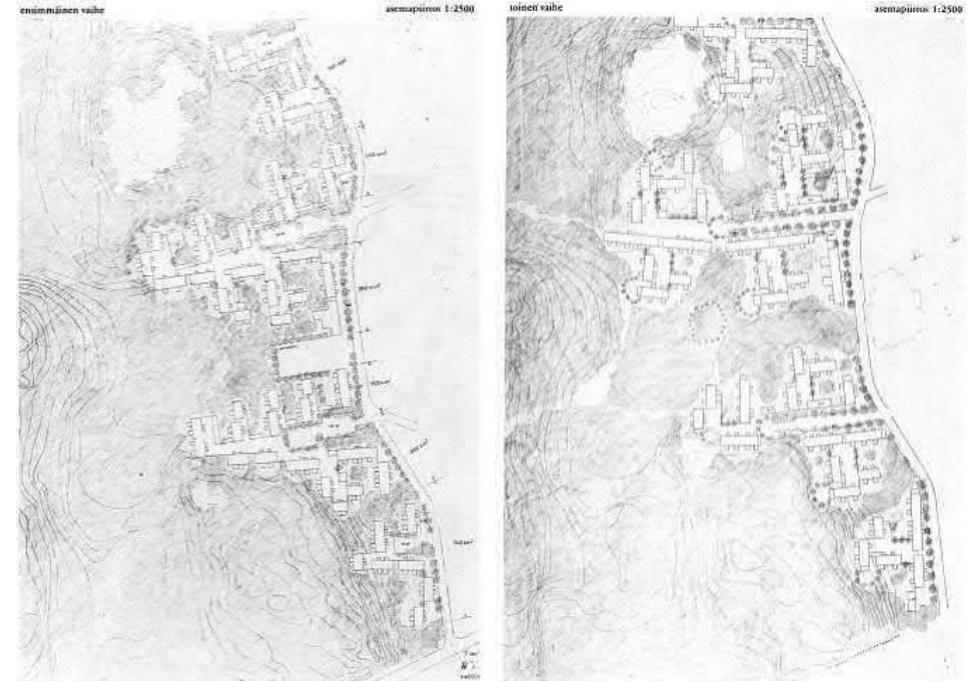


'Kujakatti', 2. vaiheen leikkaus, pohjapiirustuksia ja perspektiivikuva

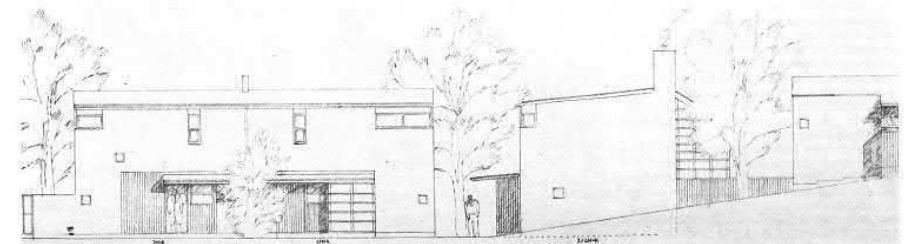
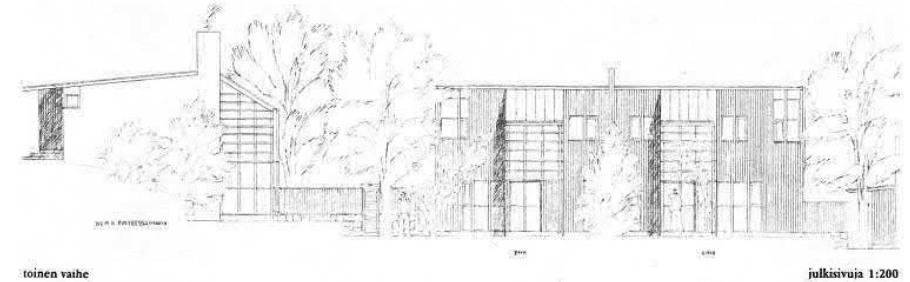
1. vaiheessa rakennukset oli ryhmitelty autoliikenteeltä rajattujen pihakatumaisten osittain hyvinkin pienimittakaavaisten puolijulkisten kevyenliikenteen tilojen varsille, joiden ongelmana palkintolautakunta näki huoltoajon vaikeuden viimeisille asunnoille. Pysäköintialueet sijoituivat pihakatujen alkupäähän kenttämaisina alueina. 2. vaiheessa pysäköintikentät oli muutettu kadunvarsipysäköinniksi, puolijulkiset yhteispiha-alueet pienentyneet ja leikkipaikoille esitetty paikkoja rakennusten pihasivuilta.

Asuntoja toisen vaiheen ehdotuksessa oli yhteensä 140 kpl ja asuntojen keski-pinta-ala oli 84,2 m<sup>2</sup>. Koska suunnitelmaa pidettiin asuntohallituksen kustannus- ja laatuavoitepuutteisiin mahtuvana, valittiin se toteutettavaksi aravarahoitteisena kilpailualueen pohjoisosaan. (Arkkitehti-lehden 8/1982 kilpailuliite)

Kuvien lähde: Arkkitehtuurikilpailu, Arkkitehti-lehden 8/1982 irtoliite



2. vaiheessa rakennuksia oli yhdistetty pidemmiksi massoiksi.



Pihajulkisivut oli muista julkisivuista poiketen esitetty puisina.

### Toteutussuunnittelu

1982 Myllärintie 10 hankkeelle haettiin Asuntohallitukselta asuntolainaa suunnitelmilla, joissa asuinhuoneistoala oli 4982 m<sup>2</sup>, asuntoja 71 kpl ja asuntotyypit olivat 2h+k (18,3%), 3h+k (59,2%) ja 4h+k (22,5%) sekä keskipinta-ala 70,2 m<sup>2</sup>, mikä melko pitkälti täytti kaupunginvaltuuston päätöksen (9/12-80) asuntolainoitettujen tuotannon tavoitteena olleesta asuntajaosta (70% 2-3h+k, 30% 4h+k ja suuremmat).

1983 uudessa hakemuksessa asuinhuoneistoala oli 5612 m<sup>2</sup>, asuntoja 90 kpl ja asuntotyypit olivat 2h+kk (22,2%), 2h+k (26,7%) ja 3h+kk (51,1%) sekä keskipinta-ala 62,4 m<sup>2</sup>.

1984 toimitettiin Asuntohallitukselle suunnitelmat, joissa asuinhuoneistoala oli 5374 m<sup>2</sup>, asuntoja 89 kpl ja asuntotyypit olivat 1h+k (12,4%), 2h+kk (22,5%), 2h+k (13,5%), 3h+k (44,9%) ja 4h+k (6,7%) sekä keskipinta-ala 60,4 m<sup>2</sup>.

1985 urakkalaskennan jälkeen Asuntohallitukselle toimitetuissa suunnitelmissa, jotka toteutettiin, asuinhuoneistoala oli 5274 m<sup>2</sup>, asuntoja 89 kpl ja asuntotyypit olivat 1h+k (12,4%), 2h+kk (22,5%), 2h+k (18,0%), 3h+k (40,5%) ja 4h+k (6,7%) sekä keskipinta-ala 59,3 m<sup>2</sup>. (Heka Koillinen Oy:n arkisto, Aravahakemukset ja -päätökset).

Rakennuslupa haettiin piirustuksilla päiväyksellä 12.4.1985 ja toimitettiin rakennusvalvontaan 23.7.1985.

Urakkasopimukset allekirjoitettiin 21.10.1985 jonka jälkeen työt tontilla aloitettiin. Koska rakennuslupaa ei ollut vielä myönnetty, haki Att rakennuttajana lupaa raivaus-, kaivamis-, louhinta-, tasoittamis- ja täyttämistöille ennen rakennusluvan saamista.

Rakennuslupa myönnettiin 29.10.1985. (Heka Kaakko Oy:n arkisto)

Suunnitelmat muuttuivat kilpailuvaiheen jälkeen radikaalisti sekä talo- ja asuntotyypien että rakennusten maastoon sijoittamisen osalta. Korttelin asemakaavallista ideaa Jallinoja kehittäli yhdessä Kaupunkisuunnitteluviraston Asemakaavaosaston arkkitehti Riitta Jalkasen kanssa. (Tiili-lehti 1/1988). Rakennusten suunnittelua ohjasi toisaalta kaupungin tarve saada pieniä asuntoja työsuhteasunnoiksi ja toisaalta Aravan tiukka kustannusohjaus yhdistettynä ylikuumenneen rakentamisen johtamaan rakennuskustannusten jatkuvaan jyrkkään nousuun.

Kohteen pääpiirustuksia ja julkisivudetaljipiirustukset liitteenä rakennushistorian selvityksen lopussa.



Ilmakuva vuodelta 1988, jolloin istutettu kasvillisuus ei vielä erotu  
Lähde: Helsingin karttapalvelu, <http://kartta.hel.fi/>



Kuva tontilta valmistumisen jälkeen  
Lähde: Tiili-lehti 1/1988

### Paikallinen konteksti

#### Vertailu kunnalliseen asuntotuotantoon Helsingissä 1980-luvulla.

1970-luvun puolivälin jälkeen Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston rakennuttamisessa oli vilkas kausi, vuokra-asuntoja rakennettiin n. 1000 asuntoa vuodessa ja omistusasuntoja n. 500. Lähiöalueilla nousi paljon pientalomaista rivi- ja pienkerrostaloa sekä omistus- että vuokraohteina. 1980-luvun alussa rakennuttamisessa oli tonttipulan takia hiljaisempi kausi, joka 1985 tienoilla lähti taas liikkeelle, vaikka urakkahintojen jatkuva, voimakas nousu toi oman vaikeutensa kohteiden toteuttamiseen. (Katto päälle s. 44-49, 70-72)

Keskustamaisiksi miellettyjen Länsi-Pasilan ja Katajanokan uuden rakentamisen kaavoituksen määrittelemien tiilijulkisivujen sijaan uudet lähiöiden pientalokohteet olivat 1970- ja 80-lukujen vaihteessa Att:n tuotannossa pääsääntöisesti julkisivuiltaan puu- tai betonipintaisia. Vuokraohteiksi ei pientaloja juurikaan vielä rakennettu. Vesalaan valmistui 1974 As-oy Vesalan pientalojen kanssa vastaavilla suunnitelmissa Kiinteistö Oy Uittamontie 6:n rivitalot (Arkkitehtitoimisto Eerik Kråkström Ky), 1978 Konalaan Kiinteistö Oy Vitsaskuja (Arkkitehdit Ky/Timo Vormala), 1979 Suutarilaan Kiinteistö Oy Iltatähdentie (Arkkitehdit Ky/Timo Vormala), Paloheinään Kiinteistö Oy Tuomarinkartano (Arkkitehtitoimisto Matti Vuorio Ky) ja Siltämäkeen yhtenäisillä suunnitelmissa ja As-oy Siltakyläntie (Arkkitehtitoimisto Helin & Siitonen). Näissä tontit kaikissa olivat tasamaalle sijoittuvia ja Siltämäen kohdetta lukuun ottamatta julkisivumateriaalina puu.



Kiinteistö Oy Siltakyläntien kanssa identtisen As-oy Siltakyläntien 2000-luvulla korjattu julkisivuja  
Lähde: Google maps/street View, syyskuu 2011



Asunto-oy kohteistakin ainoastaan 1977 Suutarilaan valmistuneet As-Oy Pohjantähdentie 2 (ATR-toimistot Oy/Eero Pettersson) ja As-Oy Revontulentie 4 (Arkkitehdit Ky/Timo Vormala) olivat julkisivuiltaan tiiltä.



As-Oy Revontulentie 4 rakennuksia

Lähde: Asunto 80

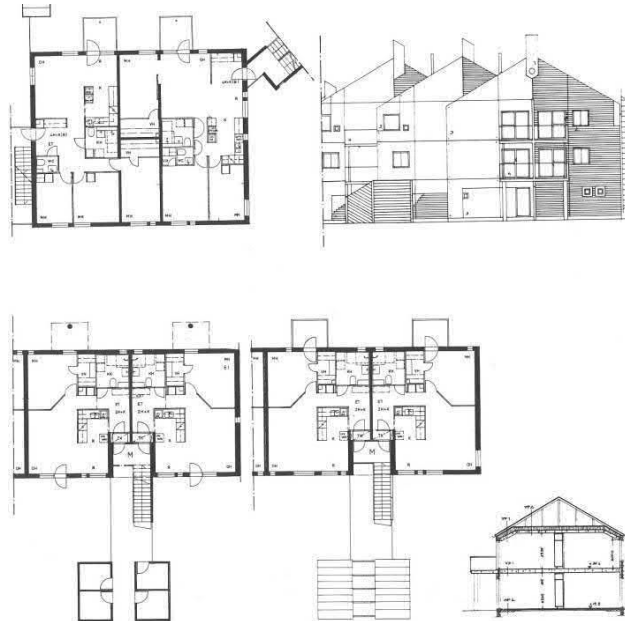
Laajasalossa 1979 suunniteltu As-oy Laitatuulankaari (Arkkitehtitoimisto Söderlund-Valovirta) oli loivaan rinne-  
maastoon sijoittuva, jolloin pääsisäänkäynti oli puoli kerrosta  
asunnon alinta tasoa ylempänä tai alarinteestä lähestyttäessä  
alimmalta tasolta.



As-oy Laitatuulankaari pohjapiirroksia, rинnesovitus  
puolen kerroksen tasoeroilla.

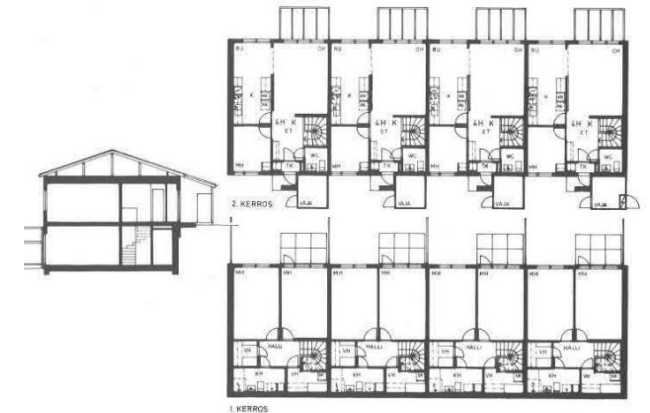
Lähde: Asunto 80

1980-luvun puolella pientalokohteissa alkoi rivitalotyypin ohella lisääntyä myös 2-3-kerroksinen pienkerrostalotyyppi, joissa ylempien kerrosten asuntoihin kuljettiin kylmien portaiden ja/tai luhtikäytävien kautta. Tiilen käyttö julkisivumateriaalina pientalomaisessa rakentamisessa oli edelleen vähäistä ja varsinkin tiilimuurausta pidettiin kalliina ratkaisuna. Rinneratkaisuissa käytettiin yleensä kaksikerroksisia asuntoja.



As-oy Liusketie 1987 (Arkkitehtitoimisto V-P Tuominen Ky) Pihlajistossa, kylmiä ulkoporraskaisuja ja tiililaattaa julkisivuissa.

Lähde: Asunto 88



As-oy Tullikirjurintie 4 1983 (Arkkitehtitoimisto Björkstam-Heino-Kostiainen Ky) Suutarilassa, rинnesovitus koko kerroksen korkuinen.

Lähde: Asunto 88

### Vertailu Reijo Jallinojan muuhun suunnitteluun ja erityisesti asutosuunnitteluun.

Arkkitehtikilpailuehdotuksen laatimisen aikoina Reijo Jallinojalla ei ollut kovin laajaa kokemusta itsenäisen asutosuunnittelijana, tosin hän oli työskennellyt vuosikymmenen 1970/80 vaihteessa Arkkitehdit Ky:llä ja osallistunut mm. As-oy Leanpuiston (Leankatu 4 Länsi-Pasilassa) asuinrakennusten suunnitteluun. Jallinojan alkuvaiheen asuntokohteissa näkyikin sukulaisuutta Timo Vormalan suunnitteluun rakennusmassojen kompaktiuden, kattomuotojen käytön ja julkisivujen sommittelun osalta (ikkunat 'kiinnitetty' julkisivun reunapintoihin). (Jallinojan haastattelu 2006)

Ensimmäinen asuinsuunnittelukohde valmistumisensa jälkeen Reijo Jallinojalla oli Espooseen 1979 suunniteltu viiden asunnon erillistaloryhmä As-oy Rajakatri, joista yhteen rakennukseen hän perheineen muutti. Rakennukset sijoittuvat yksilöllisesti, mutta suorakulmaisesti sisääntulopihaan ympärille, josta vapaamuotoiset, kivetyn polut johtavat kullekin talolle, rakennusten oleskelupihojen sijoituessa maastoon sovitettujen kivitukimuurien rajaamana ympäröivään luontoon.

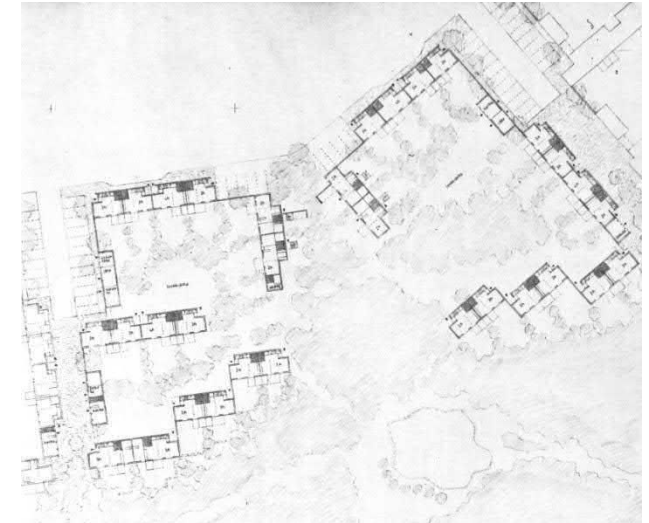


Näkymä asunnon sisäänkäynniltä keskipihalle  
Lähde: Arkkitehti-lehti 8/1979

Kaikki As-oy Rajakatriin taloihin muuttaneet perheet olivat mukana jo suunnitteluvaiheessa ja pääsivät vaikuttamaan tilaratkaisuihin: kahdessa rakennuksessa on 2 kerroksen korkuinen olohuonetila, kolmessa sen tilalla ylimmässä kerroksessa laaja ulkoterasi. Julkisivut ovat pääosin punatiiltä puisin kevennyksin, loivat harjakatot Vartti-katteisia. (Arkkitehti-lehti 8/1979)

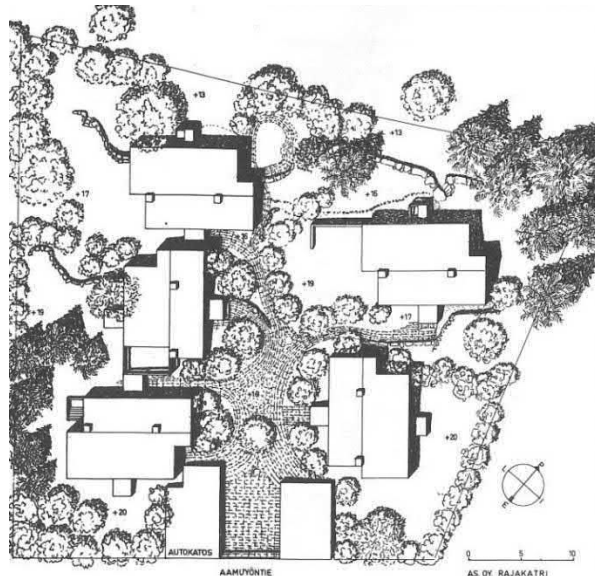
Hieman ennen Tiilikeseuksen kilpailua Jallinoja oli jo voittanut Hyvinkään Hakalan alueen asuintalokilpailun (kilpailujulistus 15.1.1981, sisäänjättö 15.5.1981, ratkaisu 27.8.1981), jossa käyttämänsä huoneen ja aputilan syvistä runkotyyppiä Jallinoja varioi myös Tiilikeseuksen kilpailun asuntopohjissa. Hakalan alue oli huomattavasti Myllypuroa tasaisempi ja Jallinoja ryhmitteli paritalotyyppiset rakennuksensa ja niistä yhdistelemällä tehdyt pidemmät rivitalomassat väljien yhteispihojen ympärille, joissa laajat asuntopihat täyttävät pääosan alueesta. Pääasuntotyyppi oli 3-5 huonetta käsittävä kaksikerroksinen perheasunto, kaksiot olivat yksikerroksisia ja toisen kerroksen asuntoon oli tasamaalla oma kulku kylmän portaan kautta. Alueella toteutettiin 1980-luvulla Jallinojan

suunnittelemana useita erillisiä kohteita sekä as-oy-muotoisina että vuokra-asuntoina, tosin rakennustyyppi muuttui pääosin kolmikerroksisiksi pienkerrostaloiksi.

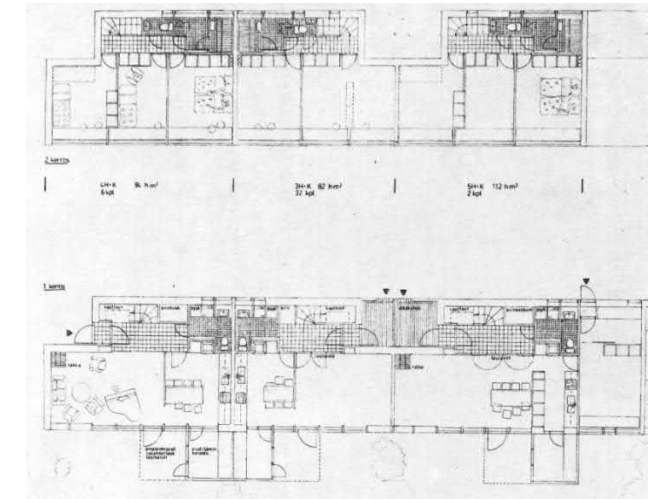


Ote Hakalan alueen asemapiirroksista

Lähde: Arkkitehtuurikilpailuja, Arkkitehti-lehden 8/1981 irtoliite



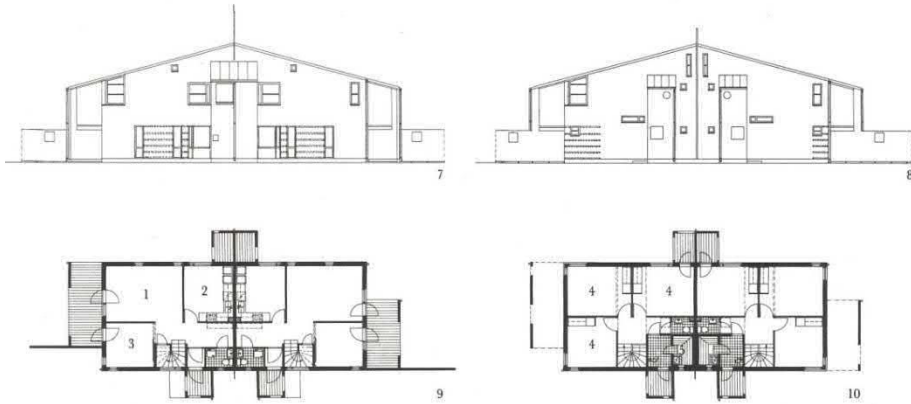
As-oy Rajakatri, pihasuunnitelma. Lähde: Arkkitehti-lehti 8/1979



Hakalan alueen pohjatyyppiä

Lähde: Arkkitehtuurikilpailuja, Arkkitehti-lehden 8/1981 irtoliite

Tiilikeskuksen kilpailun ratkaisun ja Myllärintie 10 toteutuksen välissä Jallinoja suunnitteli Espooseen neljän paritalon kohteen As-Oy Viikkokuja (valmistui syyskuussa 1986), jossa paritalon tyyppi muistuttaa Tiilikeskuksen kilpailun pohjaratkaisuja, tosin runkosyvyyttä on kasvatettu hieman ja porrastyyppi vaihtunut kierreportaaksi. Katon harjasuunta on tässä kohteessa poikittainen



As-oy Viikkokuja, pohjapiirustuksia ja julkisivuja  
Lähde: Arkkitehti-lehti 7/1986



As-oy Viikkokuja, näkymä tontilta kohteen valmistuessa  
Lähde: Arkkitehti-lehti 7/1986

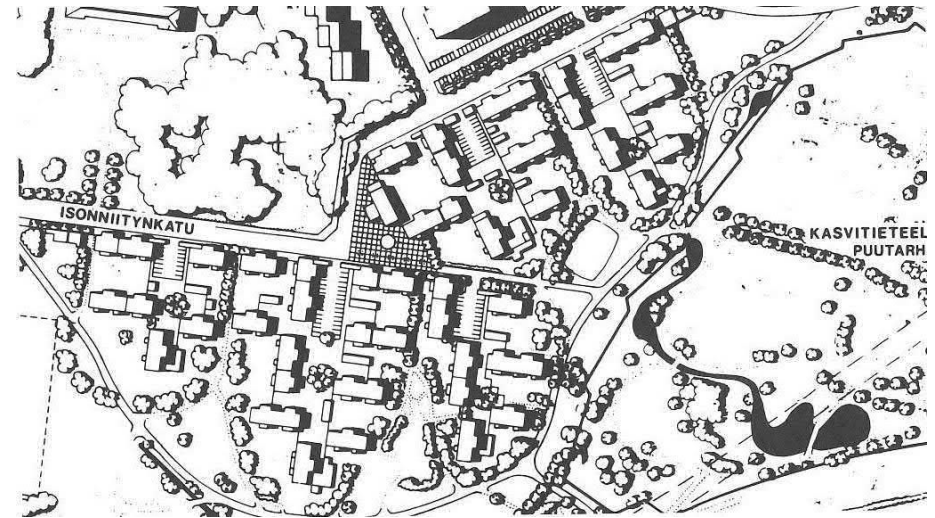
Myllärintie 10 rakennusten rakentamisen aikaan rakennettiin myös toisen kaksivaiheisen asutosuunnittelukilpailun voiton tuloksena Kumpulaan Asuntotuotantotoimiston rakennuttamana

rakennusmassaan nähden, mutta rakennusten puurakenteiset sisäänkäynteihin liittyvät seinät ja parvekkeet varioivat Myllärintie 10 kilpailuvaiheen vastaavia kompaktista, tiilisestä päämassasta erillisiä keventäviä osia.

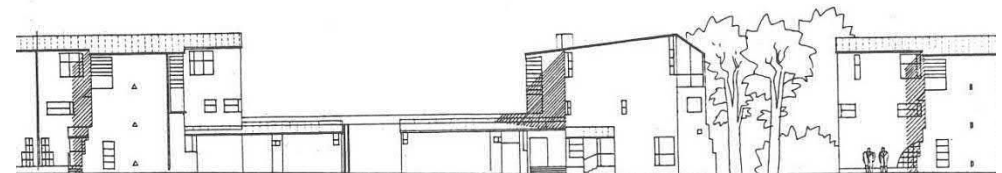
Kiinteistö Oy Isonniitty ja sen naapuriin neljälle tontille asunto-osakeyhtiöt KVR-urakkana Reijo Jallinojan suunnittelemina. Talotyyppinä näillä tonteilla on kaikissa 3-kerroksinen pienkerrostalo kylmillä porrashuoneilla. Julkisivut parvekkeineen olivat lähes kauttaaltaan vesihiekkapuhallettua betonia, jonka väritys vaihtelee tonteittain valkoisen ja vaalean keltaisen välillä. Variaatioita tonteittain on myös yksityiskohdissa, mm. maantasokerrosten ikkunoissa. Eri tontit muodostavat yhtenäisen, melko umpinaisen julkisivun Isonniitynkadulle, josta kullekin tontille on kulku portista läpi muurimaisen rakennusmassan.

Tässä kohteessa toteutettu rakennusten sijoittelu muistuttaa Jallinojan Tiilikeskuksen kilpailun 1. vaiheen ratkaisua. Asuntoryhmän sisääntuloreitti on pysäköintialueen ja sen jatkeena olevan sisääntulopihan kautta, joiden ympärille rakennukset ryhmittyvät.

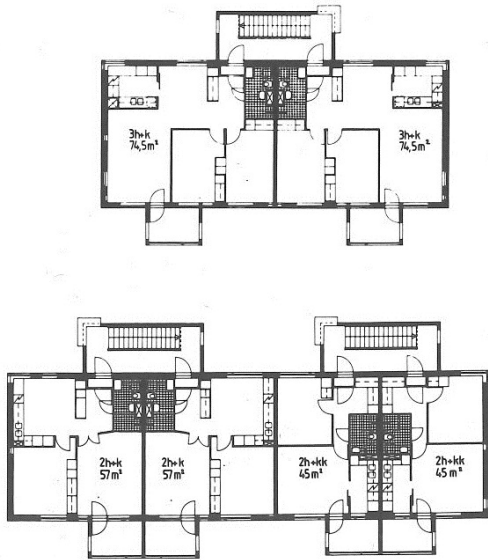
Julkisivuissa alkaa näkyä uusina aiheina kaarevia ikkunoita ja porrastuvia seiiniä, jotka lisääntyivät myöhemmissä kohteissa.



Isonniitynkadun asuinalue, alueasemapiirustus  
Lähde: Arkkitehti-lehti 3/1988

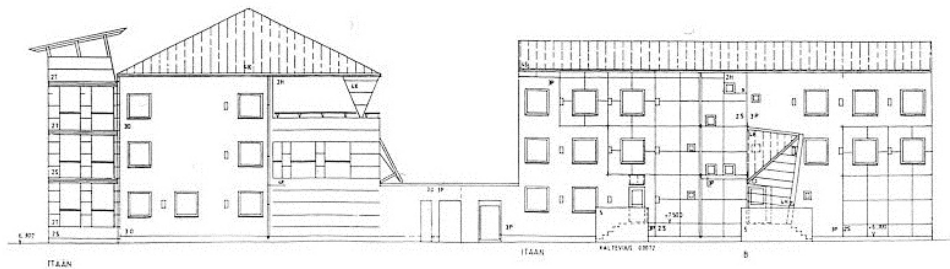


Isonniitynkadun asuinalue, katkelma katujulkisivusta  
Lähde: Arkkitehti-lehti 3/1988



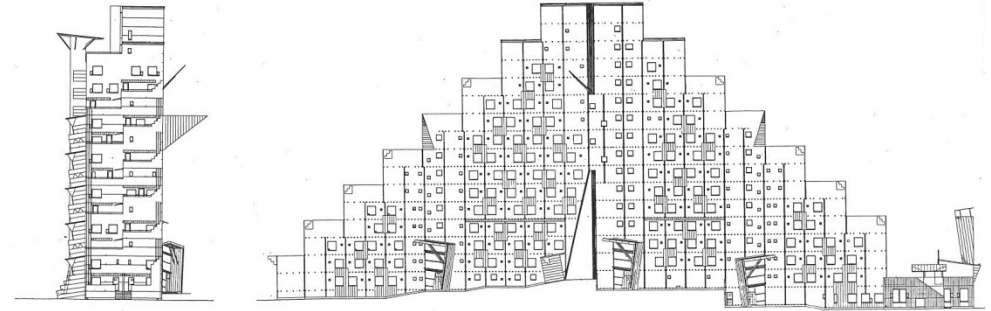
Isonniitynkadun asuinalue, pohjapiirustuksia  
Lähde: Arkkitehti-lehti 3/1988

Isonniityn kohteen jälkeen Jallinoja suunnitteli Asuntotuotantotoimistolle Pikku-Huopalahteen vuokra-asuntoja (mm. 1989 valmistunut Kiinteistö Oy Paimionkuja, 1990 valmistunut Kiinteistö Oy Korppaanmäenkulma ja 1991 valmistunut Kiinteistö Oy Kytösuontie) sekä omistusasuntoja (1991 valmistunut Asunto-oy Reijolankallio), jotka ovat perinteisen lämpimän porrashuoneen kerrostalokohteita. Sen sijaan julkisivuissa suorakulmaisesti koordinaatistosta poikkeavat aiheet runsastuivat ja värien käyttö muuttui voimakkaammaksi.



Asunto-oy Reijolankallio, katujulkisivu Korppaanmäentielle  
Lähde: Asunto 94

Pikku-Huopalahden maameriksi kohonneen terrassitalon kutsukilpailun Reijo Jallinoja voitti 1988. Pyramidimaisen 1994 valmistuneen asumisoikeusasuntoja sisältävän rakennuksen rakennuttajana oli Asokodit Oy. Jallinojan tunnetuimman asuntokohteen arkkitehtuuri poikkeaa tavanomaisesta suomalaisesta rakentamisesta niin julkisivujen osalta kuin myös sisätiloissa ja rakennuksen muoto mahdollistaa osalle rakennuksen 94 asunnosta terrassin.



Pikku-Huopalahden terrassitalo, julkisivuja  
Lähde: Arkkitehti-lehti 4/1995



Pikku-Huopalahden terrassitalo, valokuva pihasisivusta  
Lähde: Helsingin Sanomat 29.8.2014 (kuvaaja Mika Ranta)

## Arkkitehti

Reijo Jallinoja syntyi 1941 Kuopiossa, kävi koulunsa Helsingissä ja valmistui arkkitehdiksi 1967 Teknillisestä korkeakoulusta. Hänen diplomityönsä pohjalta laadittiin Helsingin Itä-Pasilan asemakaava. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston projektipäällikkönä Jallinoja johti 1970-luvulla sekä Itä- että myöhemmin myös Länsi-Pasilan kaavoitusta.

1976-1977 Kuwaitiin ja 1979-1980 Libyaan Jallinoja laati projektipäällikkönä kaupunkisuunnitelmia Devecon Oy/CJN Oy:n palveluksessa.

1980-1982 Arkkitehdit Ky:ssä projektiarkkitehtina.

Arkkitehtitoimisto 'Reijo Jallinoja, arkkitehti Oy' perustettiin 1983, toiminta loppunut 2013.

Teknillisen korkeakoulun apulaisprofessorina 1980-83 ja Tampereen teknillisen korkeakoulun professorina 1990-2003.

Valtion 3-vuotinen taiteilija-apuraha 1989-91.

1993-4 Helsingin kaupungin kaupunkikuvaneuvottelukunnan jäsenenä.

Rakennustaiteen valtionpalkinto 2005.

Julkaisut omakustanteena kirjan Suomenlinnasta Ehrensvärdin Viaporin kaupunkiarkkitehtuuri vuonna 2006.

Lukuisia voittoja ja palkintosijoja sekä yleisissä että kutsukilpailuissa asutosuunnittelun, julkisten rakennusten sekä kaupunkirakenteellisen/asemakaavojen suunnittelun aloilla.

Ensimmäinen kilpailumenestys oli 1978 Helsingin Forumin korttelin yleisessä aatekilpailussa 2. lunastus Heikki Castrenin kanssa Arkkitehtitoimisto CJN Oy:ssä.

Ensimmäinen itsenäisesti 1979 tehdyn kilpailun palkintosija (yhtenä neljästä palkitusta, palkittuja ei asetettu järjestykseen) Kumpulán yliopistoalueen kaupunkirakenteellisessa aatekilpailussa.

Ensimmäinen asutosuunnittelukilpailun voitto 1981 Hyvinkään kaupungin Hakalan alueen asuin-talokilpailussa.

Lukuisia asutosuunnittelukohteita pääosin pääkaupunki-seudulla, kaavasunnitelmia sekä julkisia ja palvelurakennuksia laajemmin Suomen alueella.

(lähteet: Jallinoja Reijo CV, Rakennustaiteen seuran arkkitehti-haastattelu 2006, Wikipedia)

[valokuvaa Jallinojasta en ole löytänyt](#)

## Käyttöhistoria

Kohde on vuokra-asuinkäyttöön suunniteltu. Aluksi kaikki asunnot vuokrattiin työsuhte-asuntoina, vuonna 2019 pääosa asunnoista on yleisessä vuokra-asuntojaossa haettavina.

## Keskeiset muutokset

Tontilla ei ole tehty mitään rakennuslupaa edellyttäneitä muutoksia lukuun ottamatta puiden harvennusta, jolle on myönnetty kaatolupa 2006.

Muutokset ovat rakennuksissa ja tontilla ilmenneiden vaurioiden korjauksia sekä rakennuksen ylläpitoon liittyviä kunnostuksia. Varsinkin kohteen pääurakoitsijan työn laatu ja käytetyt rakennus-osat ovat monilta osin olleet ilmeisen heikkolaatuisia.

Ongelmia on havaittu takuuajasta alkaen mm. viemäreiden painumista ja maanvastaisten seinien vedeneristysten pitävyydestä, joita on korjattu havaitussa laajuudessa (takuukorjaukset 1988, seinän vedeneristys ja salaojat uusittu 1995 talossa 15 ja 1996 taloissa 2, 3, 4, 6, 8, 10, 13, 14, 16, 19, 20, 22).

Julkisivuja ja ikkunoita on huollettu säännöllisesti, ensimmäisen kerran julkisivujen puuosat on huoltomaalattu 1993, ikkunoiden huoltomaalaus aloitettu 1995.

Ulko-ovet on uusittu lämpimissä tiloissa ja sähkökeskuksissa jo kymmenen vuoden käytön jälkeen 1997. Kaikki ovet uusittiin pystypaneloituna (tiilijulkisivuissa alkujaan vaakaneloidut) ja niihin lisättiin potkupellit, muuten ovien ulkonäkö (lasiaukollisissa ovissa alkuperäisen kokoiset lasiaukot) ja paneelityyppi säilytettiin.

Pintavesien edelleen talojen maanvastaisille seinille aiheuttamien ongelmien vuoksi 2003 lisättiin syöksytorvia (siirrot talon keskeltä päätyihin).

2004 puujulkisivujen pystypaneloinnit ja vaneriosat uusittiin ja lämpimien rakennusten puujulkisivut maalattiin. Paneelityyppi säilyi alkuperäisenä.

2005 alkuperäisen istutussuunnitelman laatinut Ympäristötoimisto Oy – Miljöbyrån Ab suoritti reheväksi kasvaneen kasvillisuuden inventoinnin ja karsinta- ja kunnostussuunnitelman, jonka mukaan 2007 kaadettiin tontilta huomattava määrä puita.

2009 on korjattu ovikatokset; puuosat ja pellitykset uusittiin, jossa yhteydessä peltikate muutettiin saumapellistä loivaprofiiliseksi profiilipelliksi ja kulmikas vesikouru muuttui

puolipyöreäksi valmiskouruksi. Katoksen yläpään oli jo aiemmin lisätty rintapelti julkisivuliitokseen ja pystypanelointi katkaistu pellityksellä katoksen liittymän kohdalla.

Asuntojen sisätiloissa on tehty yksittäisiä muuttoremontteja tarvittaessa, systemaattisemmat kunnostukset suoritettiin 2013 ja 2014, jolloin kuivien tilojen matot uusittiin sekä seinä- ja kattopinnat sekä sisäovet ja komeroitten näkyvät ulkopinnat maalattiin. (tiedot Heka Kaakko Oy:n arkisto)

Viimeisinä vuosina ovat ulkonäköä muuttavia korjauksia olleet puujulkisivujen päätyräystäspelttien muutokset/täydennykset; pellit ulkonevat aiempaa kauemmas julkisivupinnasta.

Puiden karsintaa on jälleen suunnitteilla, tontilla on merkitty runsaasti kaadettavia puita.



Alkuperäinen räystäspellititys päädyssä



Räystäspellit uusittu päädyssä

## Rakennukset ja piha

### Nykyinen ulkoasu

Rakennukset ovat kompakteja massaltaan ja loivat peltikatot räystäättömiä.

Piha-alueen reunoilla erilliset rakennukset on liitetty toisiinsa korkeilla aidoilla ja pihavarastoilla.

Tiili- ja puujulkisivujen vaihtelu samassa rakennuksessa luo pihalla kulkiessa nopeasti muuttuvia näkymiä. Puujulkisivut on jäsennelty pysty- ja vaakasuuntaisiin paneelialuein.

Vaikka tiililaattapintaiset julkisivut ovat ulkoisesti hyvässä kunnossa, on kuntotutkimuksessa havaittu laajasti laattojen irtoamista taustabetonista.



Korkeimmat talot rajaavat piha-alueen tontin alimmalla alueella eteläräjällä



Rakennusten päädyt ovat yleensä puuseiniä lautaverhouksella



3-kerroksisten talojen 1-3 päädytkin ovat tiililaattapintaisia



Tiili- ja puujulkisivujen vaihtelua



Vajat ja korkeat aidat rajaavat piha-alueen kadusta



Sisäänkäyntikatos puujulkisivussa



Sisäänkäyntikatos tiilijulkisivussa



Tiilijulkisivun tehosteosat ovat maalattua betonia



Nurkkaikkunan detaljintia



Ikkunan liitosdetaljintia tiilijulkisivun lauta-  
verhoillun osan rajassa



Ikkunan liitokset lautaverhoillussa julkisivussa



Tiiliseinän detaljintia



Alkuperäinen päätyräystäspeltti talossa 24



Uusi päätyräystäspeltti lisätty vanhan päälle

## Piha

Talojen välinen piha-alue on rajattu ympäristöstään puustolla tai varastoista ja korkeista aidoista muodostuvalla 'kaupungin muurilla'.

Tonttia kiertelevien piharaittien varren näkymät vaihtuvat jatkuvasti Etelä-Euroopan kukkulakaupunkien tavoin.

Osittain jyrkkään maastoon sijoitetut rakennukset lomittuvat tontilla siten että asunnoista ja asuntopihoilta on väljiä näkymiä muiden rakennusten yli ja välistä.

Piha- ja istutussuunnittelijana toimi Ympäristötoimisto Oy – Miljöbyrån Ab, jossa tehtiin myös piha-alueen kasvillisuuden inventointi ja kunnostussuunnitelma 2005.



Näkymä alarinteeseen



Pihan tasoeroja



Tontin raitit kiertelevät talojen välissä maaston mukaan



Yläleikkipaikan läpi kulkee tontin pääraitti, mikä heikentää leikkialueen turvallisuutta.



Alaleikkipaikka rajautuu tontin ohi kulkevaan viherreittiin.



Sisäänkäynti asuntoihin kulkee asuntopihan kautta, peruspiha



Osa asuntopihoista rajautuu jyrkkään rinteeseen



Asuntopihoja rajaavia aitoja ja pihavaja





Asukkaan koristeita ja portti piha-aidassa



Asukkaan rakentamia aitoja



Osa asukkaista on täydentänyt pihojaan aitojen lisäksi myös muilla rakennelmilla

## Piharakennukset



Jätekatos-tractoritalli tontin eteläkulmassa



Postilaatikat pihavaraston seinässä



Muuntamorakennus rajaamassa pihaa Myllärintien suuntaan



Piha-aluetta rajaavia aitoja ja varastoja tontin eteläisivulla



Piha-aluetta rajaavia aitoja ja varastoja Myllärintien sivulla



Varastoilla ja aidoilla on rajattu asuntopihoja myös päärattien vierellä



Asuntojen varastot ovat kylmissä pihavajoissa

### Yhteistilat



Talo 24, jossa saunat ja talopesula, sijaitsee tontin pääleikkipaikan vieressä



Saunoilla on sisäänkäynnin yhteydessä näkösuojattu vilvoittelu-tila



Pukuhuoneen panelointi on maalattu remontissa



Pesuhuoneessa ulkoseinällä on uusittu panelointi



Talopesulaan on lisätty seinälatoitusta ulkoseinille



Talon 1 kuivaushuoneet on otettu asukkaiden kuntosalikäyttöön.

## Asunnot



Tyypillinen sisääntulonäkymä asunnossa 27



3 h+k -asunnon keittiö keskellä runkoa



Asukas on muokannut keittiön ilmettä ja erottanut siitä makuutilan asunnossa 11



Tuulikaapin ovesta on lasiaukko kuten ulko-ovissa



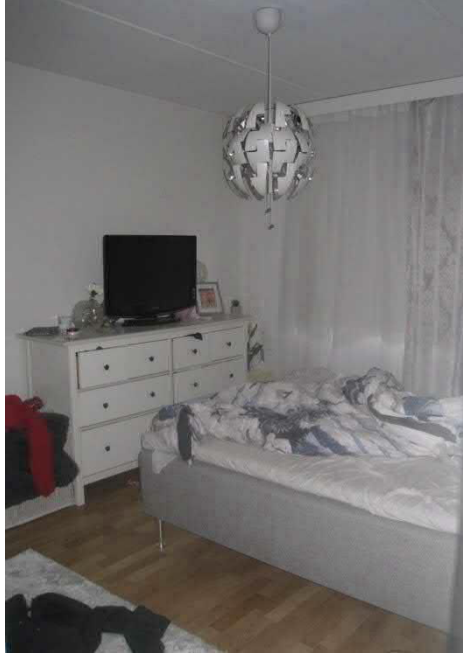
Asunnon 6 keittiö ruokailutiloineen



Asunnon 40 keittokomero



Olohuoneissa on ikkunoita aina kahdella seinällä



Asunnon 29 makuuhuone



Ulkoseinälle sijoittuvissa kylpyhuoneissa on ikkuna



Osa ikkunoista on hyvin pieniä; asunnon 12 ruokailutila



Asunnon 12 keittiön nurkkaikkuna



Vaatehuoneen kalusteet vakio lastulevykalusteita



Ovettoman aukon listoitus, levyseinissä on v-urasaumat



Alkuperäiset verholaudat ovat lastulevyä



Ikkunalistoitus puuseinässä



Portaan käsijohde puuta



Asunnon 6 porraskaide

Asuntojen inventointikierroksella käytiin kaikissa erilaisissa asuntotyypeissä sekä kaikissa yhteistiloissa ja huoltohenkilökunnan käytössä olevassa huoneistossa.

## Rakenne ja rakennusosat



Rakennusten perustustapa

Lähde: Heka Myllypuro Myllärintie 10 peruskorjauksen rakennustekninen hankesuunnitelma 2017

### Perustukset

Osassa asuinrakennuksia on paaluperustus, osassa maanvaraiset betoniperustukset, osa sekaperustuksella. Piharakennukset perustettu maan varaan reunavahvistetuilla betonilaatoilla.

### Alapohjat

Osassa asuinrakennuksia ontelolaatta-alapohjat, osassa maanvaraiset betonilaatat, osassa molempia alapohjia. Piharakennuksissa on maanvaraiset alapohjat.

### Runkorakenteet

Asuinrakennuksissa ja muuntamossa kantavat rakenteet betonielementtejä, kevyet ulkoseinät puuelementtejä. Asuntojen väliset seinät ovat 180 mm:n betoniseiniä, väli- ja yläpohjat ontelolaattoja. Muut rakennukset ovat pääosin puurunkoisia.

### Väliseinät

Kevyet väliseinät pääosin levyseiniä, v-urasaumat. Asuntojen kylpyhuoneet ja wc-tilat ovat peltielementtejä. Saunan ja pesulan märkätiloissa seinät kalkkihiikkatiiltä.

### Julkisivut

Asuinrakennusten kantavat ulkoseinät ja taloissa 1-3 myös päädyt ovat pääosin tiililaattapintaisia, pieniltä osin Kenitex-pinnoitettuja sandwich-elementtejä. Taloissa 4-23 päädyt ovat puuverhoiltuja puuelementtejä, verhoilu pääosin vaakasuuntaista puolipaneelia, keskiosassa pystypaneelialue ja ikkunoiden yhteydessä maalattua vaneriverhousa. Myös kantavalla ulkoseinillä on pienempiä paneeli/vaneripintaisia julkisivunosia. Pesula-saunarakennuksen seinissä on vaakapaneeliverhous. Muuntamon julkisivut ovat maalattua betonia.

### Ikkunat ja ulko-ovet

Ikkunat puuta, kolmipuitteiset (MSK), alkuperäiset.

Lämpimien tilojen ja sähkökeskusten ulko-ovet on uusittu 1997 puurakenteisina, eristettyinä, pystypaneloituina. Asuntojen ja pesulan ulko-ovessa lasiaukko. Kylmien varastojen ovet puurunkoisia, ovilevyt L-teräskellä vahvistettuja, ulkopuolelta vaakapaneloituja. Muuntamon ovi maalattu teräspalo-ovi.

### Vesikatot

Lämpimissä rakennuksissa on loivat harjakatot, kylmissä varastoissa pääosin ja muuntamossa loivat pulpettikatot. Asuinrakennuksissa ja muuntamossa on vesikattorakenteena kantavan rakenteen päällä puiset kattoristikot. Vesikate kaikissa konesaumattua peltiä ilman aluskatetta,

### Talotekniikka

#### Ilmanvaihto

Lämpimissä tiloissa on koneellinen poistoilmanvaihto Asuntojen Ikkunoihin lisätty 2000-luvulla korvausilmaventtiilit.

Asunnoissa iv-pystynousut sijaitsevat kylpyhuone-elementtien tekniikkakuiluissa.

#### Vesi ja viemärointi

Asuntojen vesi- ja viemäriinjat sijaitsevat pääosin kylpyhuone-elementtien tekniikkakuiluissa. Hanat on uusittu. Kalustejohtoja on jouduttu uusimaan useissa asunnoissa. Pohjaviemäreissä on esiintynyt useita painumia ja kannakkeiden irtoamisia.

#### Lämmitys

Kaukolämpö, vesikiertoiset lämpöpatterit. Kylpyhuone-elementeissä ja saunaosastoissa käyttö-vesipatterit.

#### Sähkö

Asuntojen sähkönousut sijaitsevat pääosin kylpyhuone-elementtien tekniikkakuiluissa.

### Pintamateriaalit

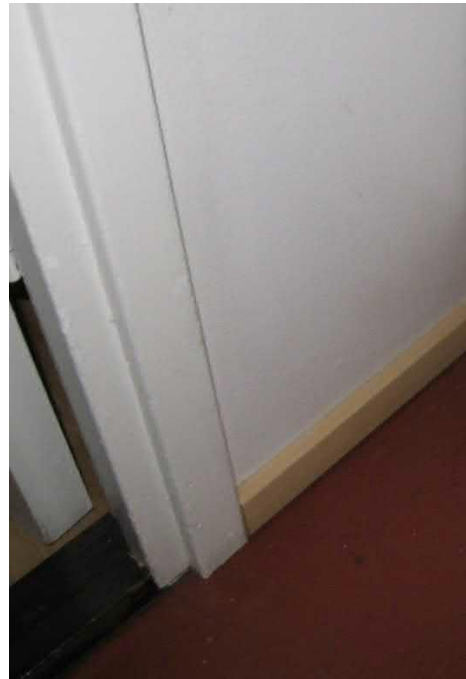
Nykytilanne on kartoitettu kohdekäynnillä ja alkuperäiset ratkaisut Heka Kaakosta saaduista tiedoista.

Asuinhuoneet	Nykyinen	Alkuperäinen
Lattiat	Muovimatto, parkettikuvio	Muovimatto vaalea ruskea, pistekuvioinen
Jalkalistat	Kuultokäsittelyt puulistat, t. ruskea	Lakatut puulistat
Seinät	Maalattu, valkoinen, v-ura	Maalattu, valkoinen, v-ura
Katto	Maalattu ruiskutasoite, valkoinen	Ruiskutasoite valkoinen

Kylpyhuoneet	Nykyinen	Alkuperäinen
Lattiat	Muovimatto, vaaleankeltainen	= nykyinen
Seinät	Muovipinnoitettu pelti, valkoinen	= nykyinen
Katto	Muovipinnoitettu pelti, valkoinen	= nykyinen



Alkuperäinen asuntomaton kuosi



Alkuperäinen matto ja jalkalista tuulikaapissa



Kylpyhuone, jossa alkuperäiset materiaalit ja varusteet

Keittiötiloissa on sileät maalatut katot. Kattokoteloinnit maalattuja levyrakenteita. Kaksikerroksisten asuntojen portaat pinnoitettu neulahuopamatolla. Ikkunoiden sisä- ja välipinnat pääosin vaalea harmaa kuultokäsittely, osassa ruskea kuultokäsittely. Keittiökalusteet alkuperäiset, ovet valkoista laminaattia, pyökkireunalista, työtasot valkoista laminaattia. Väliovet valkoisia laakaovia, olohuoneissa myös liukuovia. Tuulikaappien sisäovissa ulko-oven ikkunaa vastaava pieni lasiaukko.

Kylpyhuoneiden varusteet ovat pääosin alkuperäisiä elementtikylpyhuoneiden vakiovarusteita: peili-hylly-yhdistelmä, loisteputkiseinävalaisin, peltirakenteiset pyykki- ja lääkekaappi, wc-paperiteline, pyyhkekoukusto, suihkuverhokisko, seiniin kiinnitetyt laudat pyykkitelinettä varten, kiertovesipatteri.

## Rakennukset osana ympäristöä

Myllärintie 10 rakennusmassat vastaavat kooltaan ympäristön alkuperäisiä omakotitaloja. Omakotitalojen uusiutussa niiden koko on kasvanut.



Naapureita Myllärintien toisella puolella



Ympäristön omakotitaloja Kolsintiellä, rakennusten koko ja julkisivumateriaalit vaihtelevat tonteittain

Tiilikeskukseen kilpailun voittaneen Raimo Teränteen kilpailuehdotuksen mukaan rakennetut talot sijaitsevat Myllypurosta Viikkiin johtavan viherkaistan eteläpuolella.



Raimo Teränteen suunnittelemat Myllärintanhuon asuntosakeyhtiöiden talot.



Näkymä Myllärintietä pitkin, etualalla Myllärintanhuon



Näkymä Myllärintietä pitkin, oikealla omakotitaloja



Myllärintietä pitkin kulkiessa tiilijulkisivut



muuttuvat



talojen päädyissä puujulkisivuiksi



## Arviointi ja ominaispiirteet

Vaikka arkkitehtikilpailun tavoite ja kilpailuehdotuksen suunnitelma kaupunkimaisuudesta ja puolijulkisista ulkotiloista ei rakennetussa kohteessa toteutunut, on tontin miljöö kaartelevine raitteineen ja näkyvine puistomaisiksi kasvaneella piha-alueella persoonallinen ja viihtyisä. Tontilla ei ole leikkipaikkoja lukuun ottamatta yhteiseen oleskeluun suunniteltuja alueita, kaikki ulko-oleskelu sijoittuu asuntojen yksityisille pihoilta. Rakennuksista poistettiin kaikki 'ylimääräinen' mm. kilpailuehdotuksessa olleet parvekkeet ja niiden alle rakentuneet kuistit. Peruspihat ovat hyvin pelkistettyjä: oleskelualueeksi rakennetun puutason läpi kulkee myös asuntoon ainoa sisäänkäynti, jonka suojana on pieni katos. Pihojen rajausta on tyyppistä ja sijainnista riippuen joko osaksi aidoilla ja vajoilla tai pelkillä istutuksilla.

Kilpailuvaiheen suunnitelmaa ei Aravan tiukassa kustannusohjauksessa pystytty rakentamaan, vaan suunnittelu jouduttiin aloittamaan kokonaan alusta. 'Toteutettu suunnitelma muistuttaa vain joissain arkkitehtonisissa yksityiskohdissa kilpailuvaiheen suunnitelmaa', kuten Jallinoja itse toteaa. (Tiili-lehti 1/1988)

Kohteen arvot ovatkin tontin miljöössä ja asuinrakennusten julkisivuissa sekä asuntojen pientalomaisessa luonteessa omine pihoineen. Pääasiassa pienet asunnot ovat pohjaratkaisuiltaan kompakteja ja tavanomaisia, sisäänkäyntinäkö on pääsääntöisesti kohti kylpyhuoneen ovea. Poikkeavaa ja parasta itse asunnoissa ovat näkymät eri suuntiin, ikkunoita on ylempään kerroksen asunnoissa kolmella seinällä, tosin osa ikkunoista on hyvin pieniä.

## Historialliset arvot

Myllärintie 10 asuntokohteen kaavoitus ja rakentaminen liittyy vaiheeseen, jossa aluerakentaminen oli loppunut isojen yhtenäisten rakentamiseen helposti soveltuvien alueiden puutteessa. Täydennysrakentamisvaiheessa tontteja etsittiin olemassa olevien asuinalueiden yhteydestä ja kohteet olivat pienentyneet 70-luvun 200-400 asunnon kokonaisuuksista n. 50 asunnon kokoon sekä laajentuneet kerrostalorakentamisen ohella myös pientalorakentamiseen. Tavoitteena oli myös omistus- ja vuokratalomuotoisen asumisen sekoittaminen asuinalueilla. (Katto päälle 1998, s. 46-49)

## Rakennushistorialliset arvot

Kohteen kaksi- ja kolmikerroksiset pientalokokoiset kerrostalot, joissa kaikkiin asuntoihin on sisäänkäynti ulkoa maan tasosta, edustavat täysin omaa rakennustyyppiään. Ratkaisu muistuttaa jossain määrin Puu-Käpylän taloja, joissa tasamaalla tosin ylempään kerroksen asuntoihin kuljetaan sisäportaan kautta.

Myös rakennusten sijoittelu rinnetontille 'ripoteltuna' poikkeaa yleisestä tavasta ryhmitellä rakennukset tontille.

## Maisemalliset arvot

Myllärintien länsipuoli jäi pitkään rakentamattomaksi osaksi hankalien maasto-olosuhteiden takia, kukkuloasuoksilla rinteet ovat osittain jyrkkiä, joten alueen ei ilmeisesti katsottu soveltuvaksi hartiapankkirakentajien toteutettavaksi.

Myllärintien varteen on rakennusaikana jätetty puustoa rakennusten suojaksi, joten katukuvassa rakennukset näyttävät sijaitsevan metsän takana, vaikka etäisyyttä katuun ei kaikilta osin ole kovin paljon. Tontin runsas puusto liittyy sen luontevasti viereiseen Viikin vihialueeseen.



Ilmakuva 2005

Lähde: Helsingin karttapalvelu, <http://kartta.hel.fi/>

## Säilyneisyys

### Ulkoasu ja piha

Myllärintie 10 rakennukset ovat säilyneet ulkoasultaan pääpiirteissään hyvin alkuperäisessä asussaan. Korjauksissa detalointi on joltain osin muuttunut mm. sisäänkäyntikatosten ja päätyosien pystypanelointien osalta sekä päätyjen pellityksessä joissain rakennuksissa.

Rakennusten kuntoarvioiden ja hankesuunnitelman perusteella rakennukset ovat kuitenkin niin huonossa kunnossa, että puujulkisivut joudutaan uusimaan kokonaan ja tiililaattapintaisissa julkisivuissakin jouduttaisiin uusimaan elementtien kuoret ja eristeet. Korjauksen jälkeen ei päästäisi alkuperäistä vastaavaan lopputulokseen mm nykyisten energiamääräysten ja kestävämmäksi valittavien rakenneratkaisujen takia.

Asemakaavan määrittelemä puumäärä tontilla on runsas ja puiden kasvaessa piha muuttui varjoisaksi. Vuonna 2005 alkuperäinen pihasuunnittelutoimisto inventoi pihan kasvillisuuden, jonka tuloksena mm. tontilta kaadettiin huomattava määrä puita. Kasvillisuus on edelleen tontilla runsasta ja vastanee rakennusten suunnittelijan toivomusta tuuheasta puustosta talojen välissä.

Asuntopihojen askeettinen pääasiassa kasvillisuudella rajattu ilme on paikoin muuttunut asukkaiden rakennelmien myötä. Maaston korkeuserojen, rakennusten väljien etäisyyksien ja kasvillisuuden ansioista monenlaiset lisäykset eivät kuitenkaan häiritse pihan kokonaiskuvaa.



3-kerroksisen rakennuksen ylemmän asunnon sisäänkäynti ja piha

#### Sisätilat

Lattiapinnoitteen kuusia lukuun ottamatta asunnot ovat pääosin säilyneet alkuperäisinä. Pinnoiteratkaisut, kalusteet ja varusteet ovat aikansa normaalia aravakohteissa käytettyä tasoa ja tyyppiä.

Pohjaratkaisuissa asunto- ja huonekoot olivat Aravan suunnitteluohjeiden tarkasti määrittelemiä, mutta valitun rakennustyyppin avulla asuntoihin on saatu huoneisiin sopuisuhtaiset ja käytännölliset muodot sekä monipuoliset ikkunaratkaisut.



Asunnon 12 keittiö

## Lähdeluettelo

### Painetut lähteet

#### Arkkitehti-lehti

8/1979, Reijo Jallinoja, Viiden asunnon pientaloryhmä, s. 30-33

7/1986, Reijo Jallinoja, Asunto-Oy Viikkokuja 3, s. 32-35

8/1986, Pekka Pakkala, Mikael Sundman, Kumpulan asemakaavoitus ja rakennussuunnittelu, Isonniitynkatu, s. 62-63

3/1988, Reijo Jallinoja, Isonniityn asuntoalue, s. 64-66

4/1995, Reijo Jallinoja, Asunto-oy, Pikku Huopalahden terrassitalo, s. 33-39

#### Arkkitehtuurikilpailuja, Arkkitehti-lehden irtoliite

4/1979, Kumpulan yliopistoalueen kaupunkirakenteellinen aatekilpailu

8/1981, Hyvinkään kaupungin Hakalan alueen asuintalokilpailu

8/1982, Kaupunkimaisen pientaloalueen yleinen suunnittelukilpailu, Tiilikeskus Oy

5/1985, Kirkkonummen kunnantalon arkkitehtuurikilpailu

6/1989, Pikku-Huopalahden terrassitalon kutsukilpailu

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto, Asunto 80, Rakennuskirja Oy, Jyväskylä 1981

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto, Asunto 88, Helsingin Liikekirjapaino Oy, Helsinki 1988

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto, Asunto 94, Fagepaino Oy, Helsinki 1994

Helsingin kaupungin julkaisuja n:o 9, Helsingin yleiskaavaehdotus 1960, Tilgmannin kirjapaino, Helsinki 1960

Helsingin sanomat, 26.1.1993, nimityksiä, haettu osoitteesta <https://www.hs.fi/ihmiset>

Helsingin sanomat, 29.8.2014, Erikoinen Terrassitalo täyttää jo 20 vuotta, haettu osoitteesta <https://www.hs.fi/kaupunki>

Jung, B. & Saarinen E. Suur-Helsingin asemakaavan ehdotus. Osakeyhtiö Lilius & Hertzberg, Helsinki 1918

Nurmi, Esko. Katto päälle – Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto 1948-1998, Finnreklama Oy, Sulkava 1998

Tiili-lehti 1/1988, Reijo Jallinoja, Kiinteistö Oy Kolsinkuja, s. 16-21

Timo Meriluodon karttakokoelma, kartta-aineistoja, haettu osoitteesta <http://timomeriluoto.kapsi.fi/>

Turun Sanomat, 24.9.2005, Arkkitehti Reijo Jallinoja sai rakennustaiteen valtionpalkinnon, haettu osoitteesta <https://www.ts.fi/kulttuuri>

Valkonen, Anne. Myllypuro – Kartanon takamaista monikulttuuriseksi kaupunginosaksi. Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2005

### Painamattomat lähteet

Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky / A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Heka Myllypuro Myllärintie 10, Peruskorjauksen rakennustekninen hankesuunnitelma 22.03.2017

#### Heka Kaakko Oy:n arkisto

Kiinteistö Oy Kolsinkuja, hyväksytyt pääpiirustukset päiväyksellä 12.04.1985

Kiinteistö Oy Kolsinkuja, hyväksytyt työpiirustukset päiväyksellä 15.02.1985

Kiinteistö Oy Kolsinkuja, urakkasopimusasiakirjat päiväyksellä 15.02.1985, rakennusurakkasopimus liitteineen, urakkaohjelma, yhdistetty työselitys, kasviluettelo, maalausselitys, rakenneosaleikkauksia, pohjarakennussuunnitelma, arkkitehtipiirustukset

Kiinteistö Oy Kolsinkuja, istutussuunnitelma päiväyksellä 15. 2.1985, muutokset 16.3.1987 ja 4.5.1987

Kiinteistö Oy Kolsinkuja, suunnittelu- ja työmaa-aikaisia asiakirjoja mm: suunnittelukokouspöytäkirjat ajalta 2.8.1984-6.2.1985, Asuntohallitukselle osoitetut lainahakemukset liitteineen ja Asuntohallituksen lainapäätökset vuosilta 1983-89.

Myllärintie 10 kunnostus- ja korjaustöiden urakka-asiakirjoja vuosilta 1988-2014

Myllärintie 10 piha-alueen inventointi- ja kunnostus-suunnitelma päiväyksellä 24.11.2005

#### Helsingin kaupunginarkisto

Asemakaavaluonnos n:o 3180 vuodelta 1951

Asemakaavaluonnos n:o 4008 vuodelta 1953

## Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Helsingin yleiskaava 2002 haettu osoitteesta Helsingin internet-paikkatietopalvelu:  
<http://kartta.hel.fi/>

Helsingin yleiskaava 2016 haettu osoitteesta Helsingin internet-paikkatietopalvelu:  
<http://kartta.hel.fi/>

Asemakaava no 7430 1977, haettu osoitteesta Helsingin internet-paikkatietopalvelu:  
<http://kartta.hel.fi/>

Asemakaava no 8158 1980, haettu osoitteesta Helsingin internet-paikkatietopalvelu:  
<http://kartta.hel.fi/>

Asemakaava no 8844 1984, haettu osoitteesta Helsingin internet-paikkatietopalvelu:  
<http://kartta.hel.fi/>

## Helsingin paikkatietopalvelu

Ortokuvat 1932, 1943, 1950, 1956, 1964, 1969, 1976, 1988, 1997, 2001, 2005, 2008-2018,  
 haettu osoitteesta <http://kartta.hel.fi/>

Jallinoja, Reijo, CV vuodelta 2007

## Suomen arkkitehtuurimuseon kirjasto

Rakennustaiteen seuran haastattelusarja, Reijo Jallinojan haastattelu 13.11.2006,  
 haastattelijoina Pakkala Pekka ja Sundman Mikael, haastattelun kirjallinen versio

Wikipedian artikkeli (27. heinäkuuta 2018) Reijo Jallinoja. Noudettu osoitteesta  
[https://fi.wikipedia.org/wiki/Reijo\\_Jallinoja](https://fi.wikipedia.org/wiki/Reijo_Jallinoja)

Wikipedian artikkeli (12. maaliskuuta 2019) Terassitalo (Helsinki). Noudettu osoitteesta  
[https://fi.wikipedia.org/wiki/Terassitalo\\_\(Helsinki\)](https://fi.wikipedia.org/wiki/Terassitalo_(Helsinki))

Yrityshaku, Reijo Jallinoja, haettu osoitteesta <https://kauppalehti.fi/yritykset/>

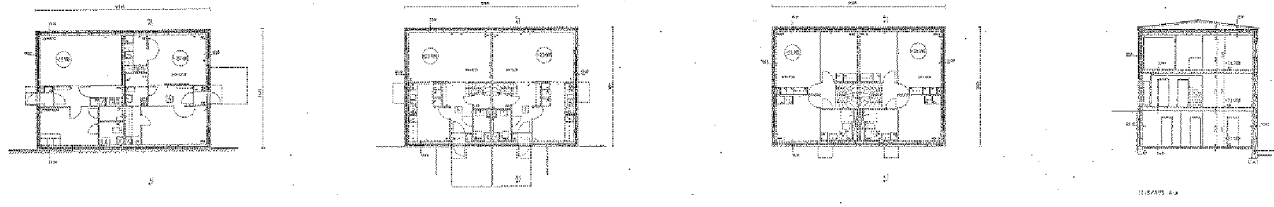
Nykytilanteen valokuvat ottanut Riikka Ahonen 20.02. ja 12.03.2019

**Suulliset lähteet**

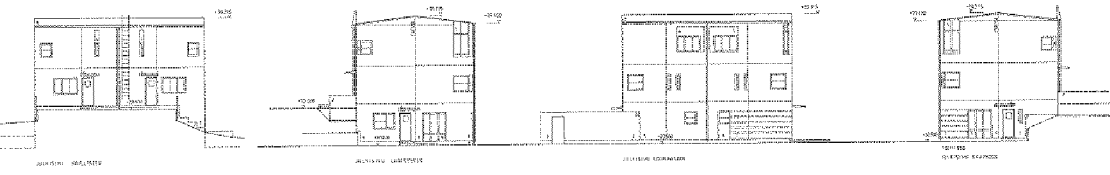
Jallinoja Reijo, arkkitehti, 25.01.2019, haastattelija Ahonen R.

Hentilä, Tuomo, Heka Kaakko Oy:n työnjohtaja, entinen asukas 22.1.2019 ja 20.2.2019, haastattelija  
 Ahonen R.





Talo 2 pohjapiirustukset ja leikkaus, asuntopohjatyytit vastaavat taloissa 1 ja 3



Talo 2 julkisivut, vastaavat pienillä eroilla taloissa 1 ja 3

KÄYTTÖSUUNNITELMA  
KOKO KORTTELIN  
TALLENTALON  
PILVISTALON  
SUUNNITELMA

Suunnittanut: *[Signature]*  
Kokoonpanut: *[Signature]*

**ARVIOITU KÄYTTÖSUUNNITELMA ALUEKÄYTTÖSUUNNITELMALLA  
KOKO KORTTELIN  
TALLENTALON  
PILVISTALON  
SUUNNITELMA**

1. Alkukohde	100 m <sup>2</sup>
2. Lisäaluetta	100 m <sup>2</sup>
3. Yhteensä	200 m <sup>2</sup>

**ARK 14**

1. Alkukohde	100 m <sup>2</sup>
2. Lisäaluetta	100 m <sup>2</sup>
3. Yhteensä	200 m <sup>2</sup>

**ARVIOITU KÄYTTÖSUUNNITELMA ALUEKÄYTTÖSUUNNITELMALLA  
KOKO KORTTELIN  
TALLENTALON  
PILVISTALON  
SUUNNITELMA**

KÄYTTÖSUUNNITELMA  
KOKO KORTTELIN  
TALLENTALON  
PILVISTALON  
SUUNNITELMA

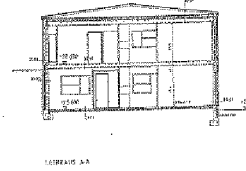
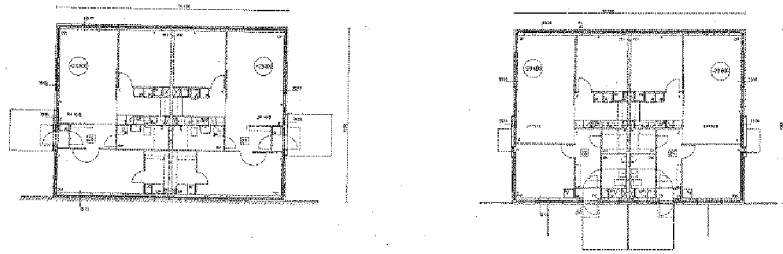
Suunnittanut: *[Signature]*  
Kokoonpanut: *[Signature]*

**ARVIOITU KÄYTTÖSUUNNITELMA ALUEKÄYTTÖSUUNNITELMALLA  
KOKO KORTTELIN  
TALLENTALON  
PILVISTALON  
SUUNNITELMA**

1. Alkukohde	100 m <sup>2</sup>
2. Lisäaluetta	100 m <sup>2</sup>
3. Yhteensä	200 m <sup>2</sup>

**ARK 15**

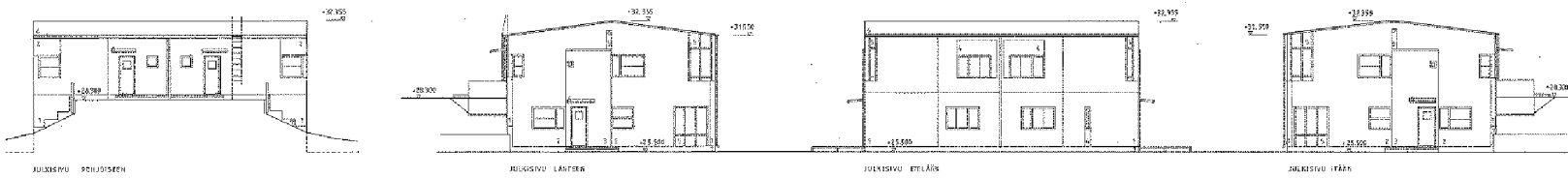




<p><b>A1.01</b></p> <p>1.000 m²</p> <p>2.000 m²</p> <p>3.000 m²</p> <p>4.000 m²</p> <p>5.000 m²</p> <p>6.000 m²</p> <p>7.000 m²</p> <p>8.000 m²</p> <p>9.000 m²</p> <p>10.000 m²</p> <p>11.000 m²</p> <p>12.000 m²</p> <p>13.000 m²</p> <p>14.000 m²</p> <p>15.000 m²</p> <p>16.000 m²</p> <p>17.000 m²</p> <p>18.000 m²</p> <p>19.000 m²</p> <p>20.000 m²</p> <p>21.000 m²</p> <p>22.000 m²</p> <p>23.000 m²</p> <p>24.000 m²</p> <p>25.000 m²</p> <p>26.000 m²</p> <p>27.000 m²</p> <p>28.000 m²</p> <p>29.000 m²</p> <p>30.000 m²</p> <p>31.000 m²</p> <p>32.000 m²</p> <p>33.000 m²</p> <p>34.000 m²</p> <p>35.000 m²</p> <p>36.000 m²</p> <p>37.000 m²</p> <p>38.000 m²</p> <p>39.000 m²</p> <p>40.000 m²</p> <p>41.000 m²</p> <p>42.000 m²</p> <p>43.000 m²</p> <p>44.000 m²</p> <p>45.000 m²</p> <p>46.000 m²</p> <p>47.000 m²</p> <p>48.000 m²</p> <p>49.000 m²</p> <p>50.000 m²</p>	<p><b>A1.02</b></p> <p>1.000 m²</p> <p>2.000 m²</p> <p>3.000 m²</p> <p>4.000 m²</p> <p>5.000 m²</p> <p>6.000 m²</p> <p>7.000 m²</p> <p>8.000 m²</p> <p>9.000 m²</p> <p>10.000 m²</p> <p>11.000 m²</p> <p>12.000 m²</p> <p>13.000 m²</p> <p>14.000 m²</p> <p>15.000 m²</p> <p>16.000 m²</p> <p>17.000 m²</p> <p>18.000 m²</p> <p>19.000 m²</p> <p>20.000 m²</p> <p>21.000 m²</p> <p>22.000 m²</p> <p>23.000 m²</p> <p>24.000 m²</p> <p>25.000 m²</p> <p>26.000 m²</p> <p>27.000 m²</p> <p>28.000 m²</p> <p>29.000 m²</p> <p>30.000 m²</p> <p>31.000 m²</p> <p>32.000 m²</p> <p>33.000 m²</p> <p>34.000 m²</p> <p>35.000 m²</p> <p>36.000 m²</p> <p>37.000 m²</p> <p>38.000 m²</p> <p>39.000 m²</p> <p>40.000 m²</p> <p>41.000 m²</p> <p>42.000 m²</p> <p>43.000 m²</p> <p>44.000 m²</p> <p>45.000 m²</p> <p>46.000 m²</p> <p>47.000 m²</p> <p>48.000 m²</p> <p>49.000 m²</p> <p>50.000 m²</p>
--	--

ARK 116  
 [Signature]  
 [Date]  
 [Project Name]

Talo 8 pohjapiirustukset ja leikkaus, asuntopohjatyyppit vastaavat taloissa 6, 14, 15, 18 ja 22, sekä pienin muutoksina asunnoissa 10, 16 ja 20



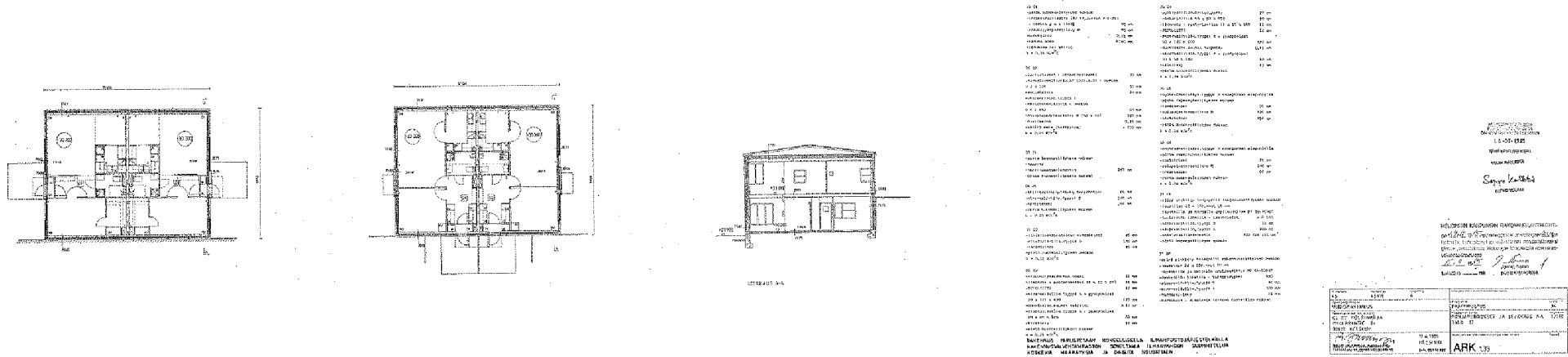
ARK 116  
 [Signature]  
 [Date]  
 [Project Name]

- 1. suunnittelija
- 2. arkkitehti
- 3. suunnittelija
- 4. arkkitehti
- 5. suunnittelija
- 6. arkkitehti
- 7. suunnittelija
- 8. arkkitehti
- 9. suunnittelija
- 10. arkkitehti
- 11. suunnittelija
- 12. arkkitehti
- 13. suunnittelija
- 14. arkkitehti
- 15. suunnittelija
- 16. arkkitehti
- 17. suunnittelija
- 18. arkkitehti
- 19. suunnittelija
- 20. arkkitehti

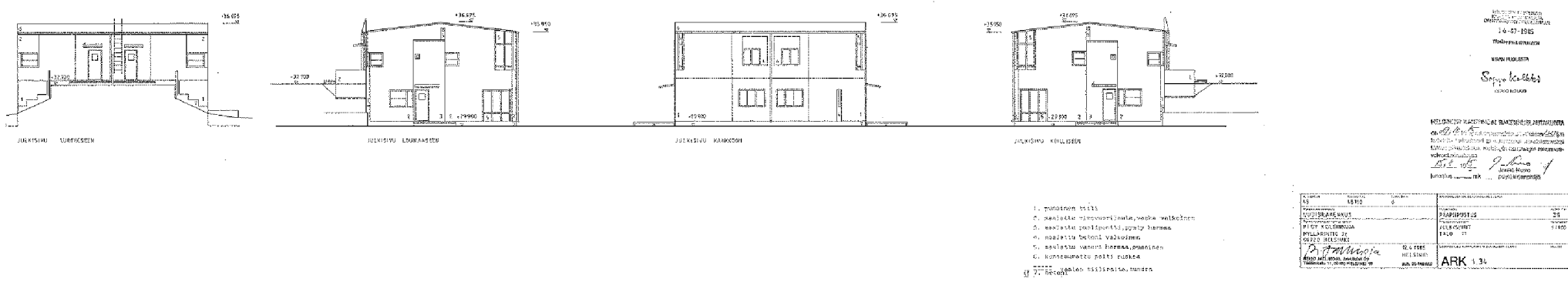
Talo 8 julkisivut, vastaavat pienillä eroilla taloissa 6, 10, 14, 15, 16, 18, 20 ja 22



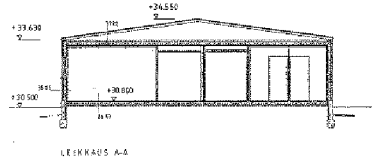
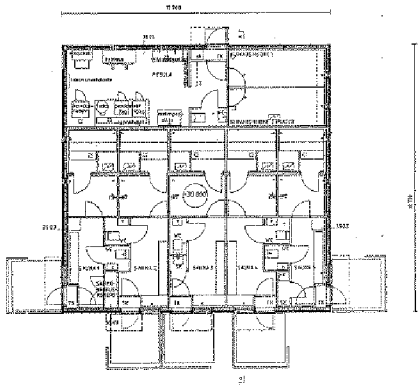




Talo 17 pohjapiirustukset ja leikkaus, asuntopohjatyyppit vastaavat taloissa 19, 21 ja 23



Talo 17 julkisivut, vastaavat pienillä eroilla taloissa 19, 21 ja 23

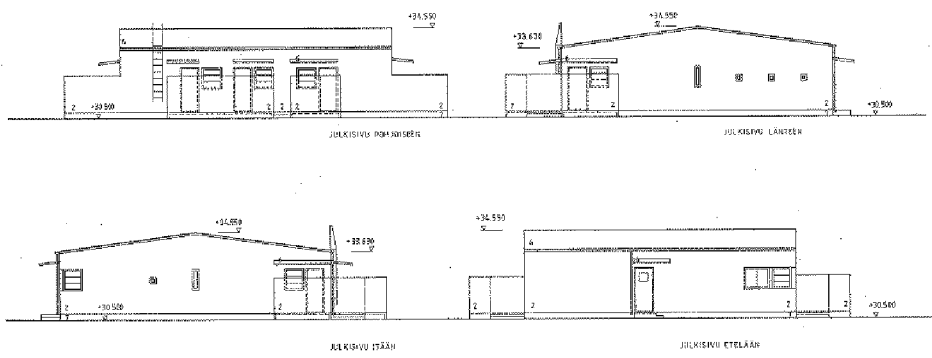


50 01	sisätilat	22 m
50 02	... (text)	50 m
50 03	... (text)	12 m
50 04	... (text)	12 m
50 05	... (text)	12 m
50 06	... (text)	12 m
50 07	... (text)	12 m
50 08	... (text)	12 m
50 09	... (text)	12 m
50 10	... (text)	12 m
50 11	... (text)	12 m
50 12	... (text)	12 m
50 13	... (text)	12 m
50 14	... (text)	12 m
50 15	... (text)	12 m
50 16	... (text)	12 m
50 17	... (text)	12 m
50 18	... (text)	12 m
50 19	... (text)	12 m
50 20	... (text)	12 m
50 21	... (text)	12 m
50 22	... (text)	12 m
50 23	... (text)	12 m
50 24	... (text)	12 m
50 25	... (text)	12 m
50 26	... (text)	12 m
50 27	... (text)	12 m
50 28	... (text)	12 m
50 29	... (text)	12 m
50 30	... (text)	12 m
50 31	... (text)	12 m
50 32	... (text)	12 m
50 33	... (text)	12 m
50 34	... (text)	12 m
50 35	... (text)	12 m
50 36	... (text)	12 m
50 37	... (text)	12 m
50 38	... (text)	12 m
50 39	... (text)	12 m
50 40	... (text)	12 m
50 41	... (text)	12 m
50 42	... (text)	12 m
50 43	... (text)	12 m
50 44	... (text)	12 m
50 45	... (text)	12 m
50 46	... (text)	12 m
50 47	... (text)	12 m
50 48	... (text)	12 m
50 49	... (text)	12 m
50 50	... (text)	12 m
50 51	... (text)	12 m
50 52	... (text)	12 m
50 53	... (text)	12 m
50 54	... (text)	12 m
50 55	... (text)	12 m
50 56	... (text)	12 m
50 57	... (text)	12 m
50 58	... (text)	12 m
50 59	... (text)	12 m
50 60	... (text)	12 m
50 61	... (text)	12 m
50 62	... (text)	12 m
50 63	... (text)	12 m
50 64	... (text)	12 m
50 65	... (text)	12 m
50 66	... (text)	12 m
50 67	... (text)	12 m
50 68	... (text)	12 m
50 69	... (text)	12 m
50 70	... (text)	12 m
50 71	... (text)	12 m
50 72	... (text)	12 m
50 73	... (text)	12 m
50 74	... (text)	12 m
50 75	... (text)	12 m
50 76	... (text)	12 m
50 77	... (text)	12 m
50 78	... (text)	12 m
50 79	... (text)	12 m
50 80	... (text)	12 m
50 81	... (text)	12 m
50 82	... (text)	12 m
50 83	... (text)	12 m
50 84	... (text)	12 m
50 85	... (text)	12 m
50 86	... (text)	12 m
50 87	... (text)	12 m
50 88	... (text)	12 m
50 89	... (text)	12 m
50 90	... (text)	12 m
50 91	... (text)	12 m
50 92	... (text)	12 m
50 93	... (text)	12 m
50 94	... (text)	12 m
50 95	... (text)	12 m
50 96	... (text)	12 m
50 97	... (text)	12 m
50 98	... (text)	12 m
50 99	... (text)	12 m
50 100	... (text)	12 m

14-07-1985  
Sappo Lehtinen

HELSINKIN KAUPUNKI RAKENNUSTALOUDELLINEN  
... (text) ...  
Sappo Lehtinen

Talo 24 pohjapiirustus ja julkisivu, saunat ja talopesula



1. pinnossa tiiliä
2. maalattu viivovuohtolauto, vaalea valkoinen
3. maalattu puoskoreilla, pöytä hyllyillä
4. maalattu betoni väliseinät
5. maalattu vaaeri laattapöydillä
6. konesaunatuoli peitti ruokapöytä
7. vaalea tiiliseinät, tundra
8. betoni

14-07-1985  
Sappo Lehtinen

HELSINKIN KAUPUNKI RAKENNUSTALOUDELLINEN  
... (text) ...  
Sappo Lehtinen

1/1	05110	6	14.000
1/2	05110	6	14.000
1/3	05110	6	14.000
1/4	05110	6	14.000
1/5	05110	6	14.000
1/6	05110	6	14.000
1/7	05110	6	14.000
1/8	05110	6	14.000
1/9	05110	6	14.000
1/10	05110	6	14.000
1/11	05110	6	14.000
1/12	05110	6	14.000
1/13	05110	6	14.000
1/14	05110	6	14.000
1/15	05110	6	14.000
1/16	05110	6	14.000
1/17	05110	6	14.000
1/18	05110	6	14.000
1/19	05110	6	14.000
1/20	05110	6	14.000
1/21	05110	6	14.000
1/22	05110	6	14.000
1/23	05110	6	14.000
1/24	05110	6	14.000
1/25	05110	6	14.000
1/26	05110	6	14.000
1/27	05110	6	14.000
1/28	05110	6	14.000
1/29	05110	6	14.000
1/30	05110	6	14.000
1/31	05110	6	14.000
1/32	05110	6	14.000
1/33	05110	6	14.000
1/34	05110	6	14.000
1/35	05110	6	14.000
1/36	05110	6	14.000
1/37	05110	6	14.000
1/38	05110	6	14.000
1/39	05110	6	14.000
1/40	05110	6	14.000
1/41	05110	6	14.000
1/42	05110	6	14.000
1/43	05110	6	14.000
1/44	05110	6	14.000
1/45	05110	6	14.000
1/46	05110	6	14.000
1/47	05110	6	14.000
1/48	05110	6	14.000
1/49	05110	6	14.000
1/50	05110	6	14.000

Talo 24 julkisivut

1/1	05110	6	14.000
1/2	05110	6	14.000
1/3	05110	6	14.000
1/4	05110	6	14.000
1/5	05110	6	14.000
1/6	05110	6	14.000
1/7	05110	6	14.000
1/8	05110	6	14.000
1/9	05110	6	14.000
1/10	05110	6	14.000
1/11	05110	6	14.000
1/12	05110	6	14.000
1/13	05110	6	14.000
1/14	05110	6	14.000
1/15	05110	6	14.000
1/16	05110	6	14.000
1/17	05110	6	14.000
1/18	05110	6	14.000
1/19	05110	6	14.000
1/20	05110	6	14.000
1/21	05110	6	14.000
1/22	05110	6	14.000
1/23	05110	6	14.000
1/24	05110	6	14.000
1/25	05110	6	14.000
1/26	05110	6	14.000
1/27	05110	6	14.000
1/28	05110	6	14.000
1/29	05110	6	14.000
1/30	05110	6	14.000
1/31	05110	6	14.000
1/32	05110	6	14.000
1/33	05110	6	14.000
1/34	05110	6	14.000
1/35	05110	6	14.000
1/36	05110	6	14.000
1/37	05110	6	14.000
1/38	05110	6	14.000
1/39	05110	6	14.000
1/40	05110	6	14.000
1/41	05110	6	14.000
1/42	05110	6	14.000
1/43	05110	6	14.000
1/44	05110	6	14.000
1/45	05110	6	14.000
1/46	05110	6	14.000
1/47	05110	6	14.000
1/48	05110	6	14.000
1/49	05110	6	14.000
1/50	05110	6	14.000





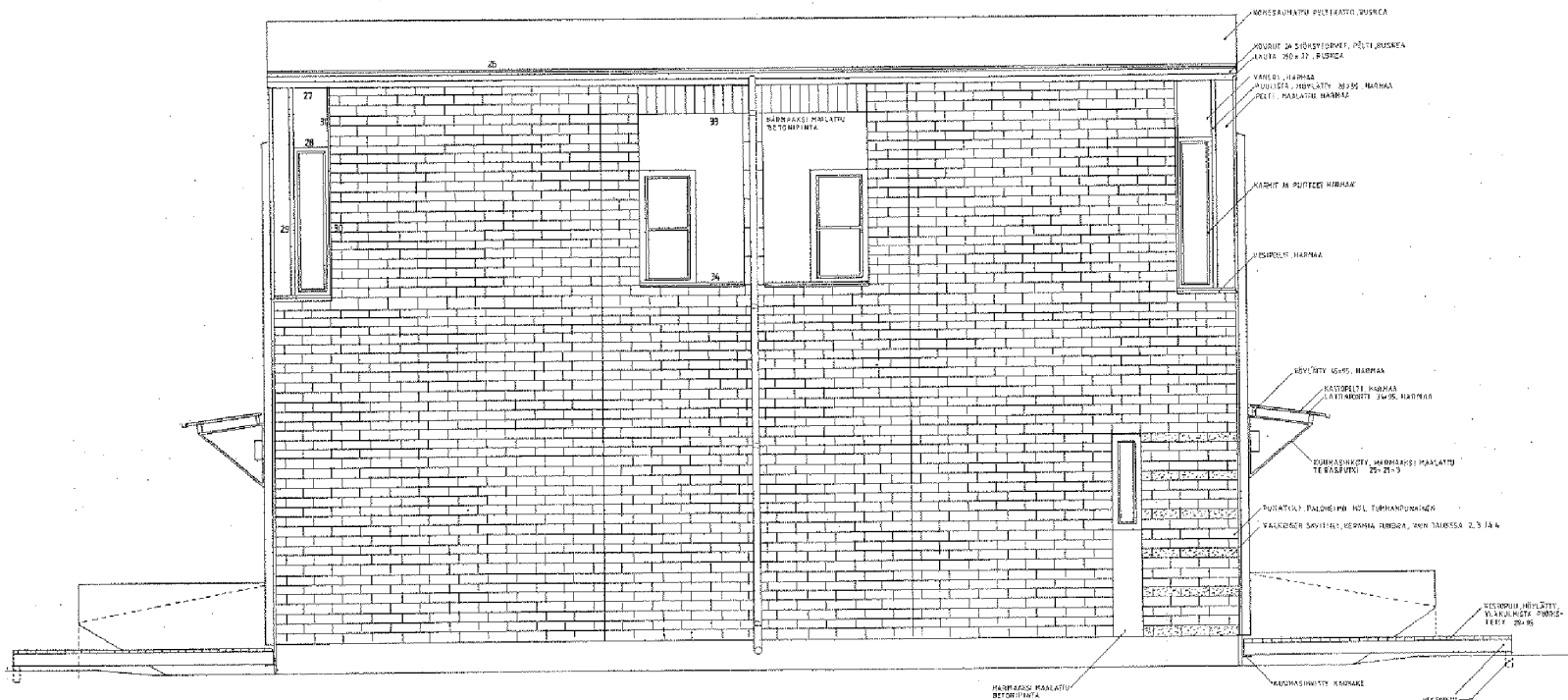












- 25
  - 27
  - 28
  - 29
  - 30
  - 31
  - 32
  - 33
  - 34
  - 35
- AKNESAUNAN PUURUOKKA
  - KORUUT JA SIIONSYÖRJÄT, PÖLTYJÄSKENA  
KORVA 20x27, PÄIKKA
  - KAROLI - HARMAA  
PÖLTYÄ - HARMAA 30x95 HARMAA  
PEITTI - HARMAA HARMAA
  - KIEMURIT JA PUITEKORUOKKA
  - ESIPÖLTY HARMAA
  - KEVYTTY KIPS. HARMAA
  - KÄTTELETTI HARMAA  
KÄTTELETTI 24x95 KÄTTELETTI
  - TURVANSIUNTY, HARMAA  
TÄKÄSÄTTI 24x95
  - PUUTALAT, PÄIKKÖTIN HOL. TURVANSIUNTY
  - VAIKKOJEN SUOJATIN; KERRANNA TURVANSIUNTY, KEN TAUSSESSA 2,5 14x
  - KEVYTTÄ JÄLLETTY  
KÄTTELETTI, HARMAA  
TÄKÄSÄTTI 24x95
  - MAURASINNYTTÄ KIRKKA
  - KESTORUUKKI

HARRAAN KAALATU  
BETONIPÄÄ

NUMEROT VIITTAAVAT  
RAKENNELIIRIKOISIIN

PROJEKTI	48190	KOKO	
OSIENNUMERIT		OSIENNUMERIT	
KI. RY. PUURUOKKA		JULKISIVUDETALJIT	1720
APPLAARITTE 24			
OPIN N. BELGIA			
		0.2.1995	
REKIAALUSTON ARKKITEHTI MARTTI A. VUOLTELA		ARK 5.3	

Julkisivudetaljit 5.3, alarinne



## **Heka Myllypuro Myllärintie 10 Peruskorjauksen rakennustekninen hankesuunnitelma**

**Sisällysluettelo**

1. Tiivistelmä .....	4
2. Kaavalliset tarkastelut .....	4
3. Kohteen määrittely .....	4
4. Tehtyjä korjauksia ja kunnostustoimenpiteitä .....	5
5. Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset .....	6
6. Peruskorjauksen tarve ja tavoitteet .....	6
EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI .....	7
ALUEOSAT .....	7
Haitta-aineet .....	7
Perustukset .....	7
Alustila .....	7
Salaojat .....	7
Liikennealueet .....	8
Paikoitusalueet .....	8
Oleskelu- ja leikkialueet .....	8
Viheralueet ja kasvillisuus .....	8
Talovarusteet .....	8
Alueopasteet .....	8
Pihavarastot ja katokset .....	8
Aidat ja tukimuurit .....	9
Portaat, luiskat ja terassit .....	9
Hulevedet .....	9
Jätehuolto ja -varusteet .....	9
TALO-OSAT .....	9
Haitta-aineet .....	9
Anturat .....	9
Perusmuurit .....	10
Alapohjalaatat ja -kanaalit .....	10
Runko .....	10
VSS-tila ja -laitteet .....	10
Kantavat seinät .....	10
Pilarit ja palkit .....	10
Välipohjat .....	10
Yläpohjat .....	10
Portaat .....	11
Julkisivut, pinnoitus, saumaukset .....	11
Ikkunat ja ikkunaovet .....	11
Ulko-ovet .....	11
Julkisivuvarusteet .....	11
Parvekkeet .....	11
Katokset .....	12
Ulkotasot .....	12
Vesikatto, rakenteet ja vesikate .....	12
Räystäsrakenteet .....	12
Vesikattovarusteet .....	12
Vesikaton luukut ja ikkunat .....	12
Pihakannet .....	12

---

TILAOSAT .....	13
<b>Väliseinät</b> .....	13
<b>Väliovet</b> .....	13
<b>Portaat ja kaiteet</b> .....	13
<b>Lattiapinnat</b> .....	13
<b>Sisäkattorakenteet ja –pinnat</b> .....	13
<b>Seinien pintarakenteet</b> .....	14
<b>Veden- ja kosteudeneristykset</b> .....	14
<b>Kiintokalusteet</b> .....	14
<b>Keittiökalusteet</b> .....	14
<b>Varusteet</b> .....	15
<b>Erityiset tilavarusteet</b> .....	15
<b>Hoitotasot ja kulkurakenteet</b> .....	15
<b>Tulisijat ja savuhormit</b> .....	15
<b>Kylpyhuone-elementit</b> .....	15
<b>Kylmähuone-elementit</b> .....	15
<b>Talotekniikan elementit</b> .....	15
<b>Hormielementit</b> .....	15

## PERUSKORJAUKSEN HANKESUUNNITTELUN SISÄLTÖ

### 1. Tiivistelmä

- Hankesuunnittelun kohteena on pienkerrostalojen ja niiden erillisissä rakennuksissa sijaitsevien varasto-, sauna- ja pesutilojen perusparannus. Tontin rinnemaasto, pohjaolosuhteet ja rakentamista aiemmin tehdyt täytöt tontilla ovat olleet osana kohteessa rakentamisesta alkaen ilmenneissä ongelmissa.
- Rakennukset säilyvät entisessä käytössään, asuntokoko ja huonejako säilyvät. Uusimisissa ja muutoksissa pyritään valitsemaan rakennusten pitkäikäisyyttä, energiatehokkuutta ja esteettömyyttä parantavat ratkaisut.
- Sisätilat korjataan kauttaaltaan samaan linjaan uusittavien kylpyhuonetilojen kanssa.
- Ilmanvaihdon osalta hankesuunnittelussa tutkittiin kaksi vaihtoehtoa: 1. koneellinen poistoilmanvaihto uusitaan, 2. ilmanvaihto uusitaan koneellisena huoneistokohtaisena tulo-poistoilmanvaihtona lämmön talteenotolla.
- Tiililaattapintaisten julkisivujen uusimisen osalta tutkittiin kolme vaihtoehtoa: A uusi lämmöneriste pu-eristeenä, julkisivuverhouksena StoVentec C-järjestelmä tiililaattapintaisena, B uusi lämmöneriste mineraalivillalla, julkisivuverhouksena tiilimuuraus 85 mm:n tiilillä.
- Korjauksilla pyritään julkisivujen ja vesikaton osalta vähintään 30 vuoden käyttöikään, märkätilojen osalta pyritään ~20 vuoden käyttöikään. (Käyttöikään tulee vaikuttamaan merkittävästi myös peruskorjauksen jälkeinen ylläpito, esimerkiksi puuverhottujen julkisivujen huoltomaalausväli on noin 10 vuotta.) Lvis-tekniikan käyttöikätaavoitteet lvis-hankesuunnitelmien mukaan.

### 2. Kaavalliset tarkastelut

- Asemakaava no 8844 on vuodelta 1984. Kerrosluku on pääosin II, tontin eteläosassa on pienellä alalla kerroslukuna III ja tontin keskiosassa yhteistilojen rakennusalalla I.
- tontin rakennusoikeus: kaavan mukaan asuinkerrosalaa 6160 k-m<sup>2</sup>, käytetty 6149 k-m<sup>2</sup>, lisäksi huolto- ja yhteistiloja sekä kuisteja varten kaavan mukaan enintään 1232 k-m<sup>2</sup>, josta käytetty 751 k-m<sup>2</sup>.
- Täydennysrakentaminen: maastonmuodoista ja rakennusten massoittelusta johtuen tontilla ei ole tilaa uusille asuinrakennuksille eikä asuinrakennusoikeuttakaan ole jäljellä. Ympäristön pientalovaltaisuus sekä rinnemaasto eivät tuo massoittelun muuttamista suurempiin kokonaisuuksiin.
- Rakennukset eivät kuulu rakennussuojelun piiriin, mutta ovat rakentamisaikanaan saaneet julkisivupalkinnon.
- Autopaikkavaatimus on 1 ap/95 as-k-m<sup>2</sup> = 65 autopaikkaa: Tontille on rakennettu alkuperäisen rakennusluvan mukaan 52 autopaikkaa.
- Hankesuunnitteluun liittyen on käyty ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnassa 19.01.2017.

### 3. Kohteen määrittely

- kaupunki: 91 Helsinki
- kaupunginosa: 45 Myllypuro
- kortteli: 45110
- tontti: 6
- tontin pinta-ala: 23.620 m<sup>2</sup>

- kaavamerkintä: AKR = asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue
- käytetty kerrosala = bruttoala: 6900 m<sup>2</sup>
- tilavuus: 19291 m<sup>3</sup> (lämmin)
- asuinhuoneistoala: 5274 m<sup>2</sup>
- tilaluettelo: asuntoja 89 kpl, irtaimistovarastot 1 kpl/as, tekniset tilat talossa 1 ja sähkökeskukset 5 kpl irtaimistovarastorakennuksissa, huollon tilat talossa 2, asukkaiden kerhotila talossa 4, pesulaosasto ja 5 saunaosastoa talossa 24
- rakennuksia: asuinrakennuksia 23 kpl, pesula-saunarakennus 1 kpl, muuntamorakennus 1 kpl, traktoritalli-jätekatos 1 kpl, jätekatos-hiekkavarasto 1 kpl, kylmät irtaimistovarastorakennukset 31 kpl.
- valmistunut: 1987
- kohteen esittely: Pientaloalueella sijaitseva pääosin kaksikerroksisten pienkerrostalojen tontti. Asuintaloissa on pääosin 4 asuntoa/rakennus. Kaikki asuinrakennukset sijaitsevat rinteessä siten, että asuntoihin on kulku suoraa ulkoa, päällekkäiset asunnot eivät ole samanlaisia. Asuntokoot 38,0, 46,5, 54,5, 70,0 ja 89,0 m<sup>2</sup>. Asunnoissa ei ole parvekkeita, vaan puurakenteiset kattamattomat oleskelutasot sisäänkäyntiovien yhteydessä. Asuntojen varastotilat sijaitsevat asuntojen läheisyydessä kylmissä puurakenteisissa rakennuksissa.

#### 4. Tehtyjä korjauksia ja kunnostustoimenpiteitä

- Puustoa harvennettu ja pensaita leikattu lähes vuosittain.
- Asuinrakennusten maanpainesienien eristeitä uusittu yli 10 talossa
- Ikkunoihin lisätty korvausilmaventtiilit
- Lämpimien tilojen ulko-ovet uusittu 1997
- Lämpöjohtoverkosto tasapainotettu ja patteritermostaatit uusittu 2001
- Kylmäkalusteet uusittu 2001-2003
- Elementtisaumaukset uusittu 2002
- Antenniverkko kunnostettu 2002
- Asuinrakennusten pystypaneloinnit on uusittu ja puuseinät maalattu 2003
- Räystäskourut ja syöksytorvet uusittu 2003-2008
- Pihavarastojen seinät maalattu 2005
- Lämmönsiirrin uusittu 2006
- Pylväsvalaisinten ja ulkoseinien valaisimet uusittu 2006
- Lämpöjohtojen ulkopuolisissa putkistoissa olleiden vuotojen vuoksi uusittu 2006 taloille 12 ja 13 menevä 5-putkielementti ja 2011 talojen 1-8 välinen osuus.
- Liedet uusittu 2007
- Rakennusautomaatio liitetty aluevalvontajärjestelmään (Trend/Arealtec Oy) 2010
- Kuivien sisätilojen katot, seinät ja väliovet huoltomaalattu 2011-2013
- Asuntojen kuivien tilojen muovimatot sekä huoneistoportaiden huopamatto uusittu ja kaiteet kunnostettu 2011-2013
- Vesihanat uusittu 2013
- Vesikatot maalattu 2014
- Kaikkien ovien ja postilaatikoiden lukitus uusittu 2014
- Kalustevesijohdoissa esiintynyt useita vuotoja, viimeisin korjattu 2015
- Pohjaviemäreissä esiintynyt useita painumia ja kannakkeiden irtoamisia, viimeisin korjattu 2015
- Saunojen pinnat kunnostettu/uusittu 2015-2016

## 5. Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset

- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 08.11.2016 Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Suunnittelijoiden huoneistokierros 10.11.2016
- Ilmanvaihdon kuntotutkimus 18.11.2016 Raksystems Insinööritoimisto Oy
- LVV-järjestelmien ja salaojien kuntotutkimus 18.11.2016 Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Pintavaaitus 21.11.2016 Geotek Oy
- Vesikaton kuntoarvio 29.11.2016 Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Pohjarakennuslausunto 05.12.2016 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, Geotekninen osasto
- Julkisivujen kuntotutkimus ja terassien kuntoarvio 16.12.2016 Raksystems Insinööritoimisto Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus 28.02.2017 Ramboll
- Sisäilmastotekninen korjaustarveselvitys 04.03.2017 Sweco Asiantuntijapalvelut Oy
- Radontutkimukset tekeillä

## 6. Peruskorjauksen tarve ja tavoitteet

- Rakennuksissa ilmenneet monenlaiset kosteuspuutteet (vuotavat putket ja vesikatteet, maanpainesienien vuodot) ovat olleet kuntokartoitusten ja -selvitysten käynnistämisen syynä.
- Pääosa asuinrakennusten lvis-nousuista sijaitsee kh-elementeissä. Minkä tahansa osa-alueen puutteet vaikuttavat kokonaisuuden uusimistarpeeseen. Rakennusten sisäpuolisissa putkissa vuotoja on ollut jo vesiputkissa, LVV-tutkimuksissa ei tutkittu elementeissä kulkevia putkia. Ilmanvaihdon tasapainottamisessa rakennuskohtaisesti on ollut ongelmia. Kh-elementtien muovimatot ovat elinkaarensa päässä ja ikänsä puolesta seinien pelleissä ja rungoissa ilmenee korjauksissa vaurioita.
- Sähkö- ja teleteknikka eivät vastaa nykypäivän turvallisuus- ja käyttötasoa.
- Kylpyhuoneiden uusiminen paikalla rakennettuna parantaa asuntojen esteettömyyttä kynnyskoron madaltuessa ja ovileveyden kasvaessa.
- Betonijulkisivujen ulkokuorille annettiin kuntotutkimuksissa käyttöikää 4-8 vuotta. Julkisivujen uusiminen näiltä osin johtaa myös jo käyttöikänsä loppupuolella olevien puuikkunoiden ja jo uusittujen ulko-ovien uusimiseen.
- Julkisivulaudoituksen huonon kunnon takia on laudoitusta jo osittain jouduttu uusimaan, uusimattomiltakin osin käyttöikä on lopussa. Korjaustarveselvityksissä myös puujulkisivujen rungossa ja liitoksissa löytyi uusimiseen johtavia puutteita.
- Rakennukset ovat nykyisellään ns. räystäättömiä. Kattovarusteiden kiinnitystapa pellin läpi on lyhentänyt olennaisesti katteen käyttöikää. Lisäksi yläpohjan tuuletus on arvioitu hieman puutteelliseksi ja yläpohjassa on havaittu hiirien tms. jätöksiä.
- Rakennusvalvonnassa huomautettiin, etteivät asuntojen kylmät varastotilat vastaa nykypäivän tasoa. Rakennukset täyttävät rakentamisaikansa määräykset, joten muutoksiin ei tältä osin ole pakottavaa tarvetta käyttötarkoituksen pysyessä ennallaan.
- Energiatsehokkuuden parantamismahdollisuudet korjauksen yhteydessä: ikkunoiden uusiminen, yläpohjan lisäeristys, betonijulkisivun eristeen uusiminen ja julkisivun liitosten parantaminen. Ilmanvaihdossa poistokoneiden sähkönkulutuksen väheneminen/lämmön talteenotto.



- Korjaamatta jättämisen riskit: putkistojen ja vesieristeiden vuodot, ulkopuoliset kosteusvaurioriskit rakenteiden kunnan heiketessä edelleen, betonijulkisivujen pintojen lohkeamiset karbonatisoitumisen edistyessä.
- Korjaustoimenpiteiden riskit: mahdolliset yläpohjan lämmöneristeiden kosteusvauriot, joiden uusimista ei ole otettu mukaan korjaukseen.

## EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI

### ALUEOSAT

#### Haitta-aineet

- Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen mukaan tontilla ei ole maaperän kunnostustarvetta. Maanrakennustoimenpiteissä on kuitenkin huomioitava kynnysarvopitoisuudet ja maan hyödyntämisessä on rajoituksia.

#### Perustukset

- Nykytilanne: Osa asuinrakennuksista (talot 3-5, 13, 17, 19-23) on perustettu paalujen varaan, osa asuinrakennuksista (talot 8-11, 14-16, 18) ja sauna-pesularakennus on perustettu maanvaraisesti. Loput asuinrakennukset (talot 1-2, 6-7, 12) on sekaperustuksilla. Muuntamorakennus on perustettu kantavalla pohjalaatalla ja jätekatokset ovat reunavahvistetulla laatalla perustettuja. Tonttijohdot on perustettu osalla aluetta maan varaan ja osalla aluetta kallion varaan
- Ehdotus: Rakennusten perustuksille ei toimenpiteitä. Uusittavat tonttijohdot perustetaan maanvaraan. Uusia tonttijohtoja varten tehdään louhintaa ja perustaminen tehdään kallionpäälle tehdyn täytön varaan. Osalla aluetta tonttijohdot kevennetään. Eteläosan savialueelle tulevat uudet putkijohdot perustetaan paalulaatalle.

#### Alustila

- Nykytilanne: Osassa asuinrakennuksia (talot 2-6, 13, 17, 19-23) on kantava alapohja, mutta käynti alustilaan on ollut ainoastaan talossa 2. Jälkikäteen on tehty talon 3 alapohjatilaan käynti ulkopuolelta. Lisäksi osassa asuinrakennuksia (talot 1, 12) on sekä maanvaraista ja kantavaa alapohjaa. Osassa rakennuksia maan pinta on pudonnut rakennusten alla ja lattian eristeitä on irronnut alapohjasta.
- Ehdotus: Kylpyhuoneiden uusimisen yhteydessä maantasoasuntojen viemärihajotukset siirtyvät alapohjan alle, jolloin kantavien alapohjien alle tulee kaivaa tilaa viemärien asennustöille (työskentelytila min 1,2 m korkea ja 0,8 m leveä tila putkien ympärillä ja min 1,2x1,2 m kulkureitti asennuskohteille). Kaivu tehdään pääosin imukaivuna, osittain lapiokaivuna ja alustatila täytetään töiden valmistuttua puhallettavalla, pestyllä sepelillä vähintään 200 mm sokkeleiden alapinnan yläpuolelle. Samassa yhteydessä uusitaan irronneet alapohjaeristeet ja uusitaan pohjaviemärien kannatus/uusitaan pohjaviemärit. Alustatilojen tuuletusta parannetaan lisäämällä maan tasoon korvausilma/ilmastointiputkia. Alustatiloihin rakennetaan tarkastusluukut rakennuksien ulkopuolelta.

#### Salaojat

- Nykytilanne: Kuntotutkimuksen kuvauksessa havaittu puutteita toiminnassa. Useissa asunnoissa ollut maanvastaisissa seinissä kosteusongelmia.

- Ehdotus: Salaojat uusitaan rakennuskohtaisille perusvesikaivoille asti.

### Liikennealueet

- Nykytilanne: rinnetontilla osa pihateistä on hyvin kapeita, jolloin koneellinen puhtaanapito tuottaa ongelmia. Kapeammat pihatiet ovat kivituhkapintaisia, leveämmät asfalttipintaisia. Pihateillä ajaminen aiheuttaa vaaratilanteita.
- Ehdotus: Asfaltit uusitaan, taloilta toisille johtavien kivituhkateiden leveys kasvatetaan min 2,5 metrin levyisiksi

### Paikoitusalueet

- Nykytilanne: Autopaikat sijaitsevat tontin pohjois- ja eteläosissa. Paikkoja on vähemmän kuin asemakaava edellyttää. Paikkoja jonottaa yli 10 asukasta. Paikoitusalueet on asfaltoitu, asfalttialueilla epätasaisuutta.
- Ehdotus: **Asemakaavan edellyttämät puuttuvat 13 autopaikkaa rakennetaan tontin pohjoisen paikoitusalueen yhteyteen, rakentaminen edellyttää kaivua rinteeseen ja tukimuurin rakentamista.** Olemassa olevien paikoitusalueiden asfaltin uusiminen ja pinnantasauksen korjaus alusrakenteissa.

### Oleskelu- ja leikkialueet

- Nykytilanne: Tontilla on kaksi leikkipaikkaa, joista toinen on pesularakennuksen edustalla. Alueen läpi pääsee ajamaan autolla, mikä aiheuttaa vaaratilanteita. Leikkivälineet ovat pääosin alkuperäiset.
- Ehdotus: Pesularakennuksen edustan leikkivälineet ja ajorata jäsennödään uudelleen, leikkivälineet siirretään kauemmas rakennuksista ja rajataan ajoradasta. Leikkivälineet ja niihin liittyvät turva-alueet uusitaan.

### Viheralueet ja kasvillisuus

- Nykytilanne: Tontilla on paljon puita, joista osa jo yli-ikäisiä. Pensasistutuksia on pääosin rakennusten ympärillä rinnealueilla ja pihojen näkösuojauksena.
- Ehdotus: Puustoa karsitaan. Pensaat uusitaan kaivualueilla.

### Talovarusteet

- Nykytilanne: Tontin rst-postilaatikot ovat kolmessa ryhmässä varastorakennusten seinään tai puuaitaan kiinnitettynä. Tomutus- ja kuivaustelineet 3+3 kpl. Lipputanko yläleikkipaikalla.
- Ehdotus: Postilaatikot säilytetään, irrotus korjaustöiden ajaksi ja kiinnitys takaisin. Tomutus- ja kuivaustelineet maalataan, narut uusitaan muovitettuina vaijereina. Lipputanko säilytetään.

### Alueopasteet

- Nykytilanne: Pysäköintialueiden yhteydessä on tontin alueopasteet (2 kpl).
- Ehdotus: Alueopasteet uusitaan.

### Pihavarastot ja katokset

- Nykytilanne: Kylmissä piharakennuksissa sijaitsee asukkaiden irtaimistovarastotilat, erillisiä ulkoiluvälinevarastoja ei ole. Viidessä pihavarastossa on myös lämpöeristettyjä

osia sähkö- ja telejärjestelmien laitteille ja keskuksille. Sähkö- ja telejärjestelmien keskuksat ja uudet jakamotilat tarvitsevat lisää tilaa kolmessa tapauksessa. Alapohja reunavahvistettu betonilaatta, seinissä puurunko, ulkopuolella kovalevy ja puoliponttipaneeli, irtaimistovarastoissa kovalevy myös rungon sisäpinnassa, vesikate konesaumattua peltiä.

- Ehdotus: Tilanteesta riippuen sähkökeskustilaa laajennetaan/rakennetaan varasto uudestaan, seinärakenne vanhan seinän mukainen, vesikate uusitaan näissä kolmessa varastossa. Sähkötilojen seinät ja katto lämpöeristettynä. Varastojen seinälaudoitukset uusitaan, seinät maalataan ulkopuolelta.

### **Aidat ja tukimuurit**

- Nykytilanne: Asuntopihojen ympärillä on puuaitoja (runko ja päällislauta painekyllästettyä puuta) ja tasoeroissa betonitukimuureja.
- Ehdotus: Asuntopihojen aidat uusitaan. Saunarakennuksen takana hulevesiä ohjataan rakentamalla uusi betonirakenteinen tukimuri.

### **Portaat, luiskat ja terassit**

- Nykytilanne: Tontilla on joitakin asuntopihoille johtavia portaita ja maastoportaita. Portaat ovat puurunkoisia (paineekyllästettyä puuta) ja soratäytteisiä.
- Ehdotus: Asuntopihoille johtavat portaat uusitaan puurakenteisina painekyllästetystä puusta, toiseen reunaan kaide. Maastoportaat uusitaan.

### **Hulevedet**

- Nykytilanne: Kattovedet on ohjattu pintakouruilla talojen seinustoilta imeytyskuoppiin. Hulevedet on imeytetty pääosin maastoon/imeytyskuoppiin, pääkulkuteiltä ja paikoitusalueilla johdettu sadevesiviemäriin. Viemärikuvauksessa on havaittu puutteita viemäreissä. Talon 24 takana tontin ulkopuoliselta kalliolta valuvat vedet lammikoituvat rinteeseen ja talon väliin.
- Ehdotus: Viemärien puutteet korjataan. Kattovesille rakennetaan uudet rännikaivot, jotka liitetään sadevesiviemäriin. Talon 24 takana rinteeseen reunaan rakennetaan tukimuri pintavesien ohjaukseen ja Aco-linjakuivauskourut huleveden keräykseen.

### **Jätehuolto ja –varusteet**

- Nykytilanne: Pysäköintialueiden yhteydessä on tontin jätepiisteet: irtoastiat ovellisissa jätekatoksissa
- Ehdotus: Jätekatokset korjataan kuten muutkin piharakennukset.

## **TALO-OSAT**

### **Haitta-aineet**

- Asbesti- ja haitta-ainekartoituksessa todettiin, ettei rakennuksista tutkituissa materiaaleissa ole haitta-aineita.

### **Anturat**

- Nykytilanne: Anturat ovat betonia
- Ehdotus: Ei toimenpiteitä

## Perusmuurit

- Nykytilanne: Perusmuurit elementtirakenteisia teräsbetoniseiniä, vedeneristyksessä on havaittu vuotoja.
- Ehdotus: Perusmuurien vedeneristykset uusitaan salaojien uusimisen yhteydessä.

## Alapohjalaatat ja -kanaalit

- Nykytilanne: Osassa rakennuksista alapohja ontelolaattaa, osassa maanvarainen betonilaatta. Asunnoissa 34 ja 42 on nostettu osittain vajonnutta maanvaraista alapohjalaattaa. Alapohjakanaaleja ei ole.
- Ehdotus: Kantaviin alapohjiin tehdään lvis-tekniikan uusimisen edellyttämät läpiviennit, uudet läpiviennit tehdään palokatkotuotteilla, vanhat läpiviennit tiivistetään. Maanvaraiset alapohjat uusitaan eristeineen, alapohjalaatan alle asennetaan radonin keräyskanavat, kuivatus- ja eristyskerrokset.

## Runko

- Nykytilanne: Asuinrakennuksissa ja muuntamossa kantavat rakenteet betonielementtejä, kevyet ulkoseinät puuelementtejä. Muut rakennukset ovat pääosin puurunkoisia.
- Ehdotus: Uudet läpiviennit tehdään palo-osastojen rajoilla palokatkotuotteilla, vanhat läpiviennit tiivistetään. Kevyet päätyjen puu-ulkoseinät rakennetaan uudestaan, erityistä huomiota on kiinnitettävä uusien rakenteiden tiiveyteen.

## VSS-tila ja -laitteet

- Ei ole

## Kantavat seinät

- Nykytilanne: Asuntojen väliset seinät 180 mm betoniseiniä
- Ehdotus: Uudet läpiviennit tehdään palokatkotuotteilla, vanhat läpiviennit tiivistetään.

## Pilarit ja palkit

- Nykytilanne: Paikalla valettuja palkkirakenteita on lähinnä asuntojen sisäportaiden ympärillä.
- Ehdotus: Ei toimenpiteitä.

## Välipohjat

- Nykytilanne: 265 mm:n ontelolaattoja
- Ehdotus: Uudet läpiviennit tehdään palokatkotuotteilla, vanhat läpiviennit tiivistetään.

## Yläpohjat

- Nykytilanne: Asuinrakennuksissa ja muuntamossa kantavana rakenteena ontelolaattaa (osin 200, osin 265). Pesula-sauna-rakennuksessa ja kylmissä varastoissa kantavana rakenteena puurakenteet. Yläpohjien eristeenä lämpimissä rakennuksissa mineraalivilla, tuuletus on arvioitu puutteelliseksi ja lisäksi yläpohjiin pääsee pieneläimiä.
- Ehdotus: Uudet läpiviennit tehdään palokatkotuotteilla, vanhat läpiviennit tiivistetään. Asuinrakennuksissa yläpohjan eristettä lisätään n. 170 mm, yläpohjien tuuletus varmistetaan sekä estetään pieneläinverkoilla eläimien pääsy yläpohjaan.

## Portaat

- Ei ole

## Julkisivut, pinnoitus, saumaukset

- Nykytilanne: Asuinrakennusten kantavat ulkoseinät ja taloissa 1-3 myös päädyt ovat pääosin tiililaattapintaisia sandwich-elementtejä, pieniltä osin Kenitex-pinnoitettuja. Ulkokuorien suojabetonipeite-paksuuksissa tiililaattojen alla on pahoja puutteita. Taloissa 4-23 päädyt ovat puuverhoiltuja puuelementtejä, verhoilu pääosin vaakasuuntaista puolipaneelia, keskiosassa pystypaneelialue ja ikkunoiden yhteydessä maalattua vaneriverhousta. Myös kantavalla ulkoseinillä on pienempiä paneeli/vaneripintaisia julkisivunosa. Pesula-saunarakennuksen seinissä on vaakapaneeliverhous. Varsinkin julkisivujen vaakapaneeleissa on haristumista, halkeilua ja lahovaurioita. Muuntamon julkisivut ovat maalattua betonia.
- Ehdotus: Sandwich-elementtien ulkokuoret ja eristeet puretaan. Asennetaan uudet eristeet ja pintaverhoilu rakennetyypivaihtoehtojen A tai B mukaan. Puujulkisivut uusitaan kokonaisuudessaan, ulkoverhous maalataan. Muuntamon julkisivut maalataan. Kaikki julkisivujen pellitykset uusitaan kuumasinkityllä, tehdasmaalattulla pellillä.

## Ikkunat ja ikkunaovet

- Nykytilanne: Ikkunat puuta, kolmipuitteiset (MSK), ikkunaovia ei ole. Ikkunoissa toiminnallisia puutteita, ulko-osat haristuneet.
- Ehdotus: Ikkunat uusitaan alumiinipintaisina puuikkunoina, puitejako pääosin säilytetään. Alasaranoidut puitteet poistetaan, vaakajako vain ulkopuitteeseen. Saunaosastojen ikkunoissa opaalilasi sisäpuitteen ulkopintaan. Ilmanvaihdon korjausvaihtoehdossa 1 ikkunat varustetaan korvausilmaventtiileillä/ikkunat korvausilmaikkunoina.

## Ulko-ovet

- Nykytilanne: Lämpimien tilojen ulko-ovet on uusittu 1997 puurakenteisina, eristettyinä, vaaka-/pystypaneloituina. Asuntojen ja pesulan ulko-ovessa lasiaukko. Kylmien varastojen ovet puurunkoisia, ulkopuolelta vaakapaneloituja. Sähkökeskusten ovet puurakenteisia, eristettyjä, vaakapaneloituja. Muuntamon ovi maalattu teräspalo-ovi.
- Ehdotus: Lämpimien rakennusten ulko-ovet uusitaan puurakenteisina. Kylmien varastojen ovet uusitaan teräsrunkoisina, ulkopuolelle seiniä vastaava, maalattu vaakapanelointi. Muuntamon ovi maalataan ulkopuolelta.

## Julkisivuvarusteet

- Nykytilanne: Talotikkaat kaikissa taloissa, ilman turvakiskoa. Jätekatos 1:ssä metallirakenteinen viiri.
- Ehdotus: Talotikkaat uusitaan räystääiden kasvatuksen yhteydessä turvakiskoilla varustettuina. Jätekatos 1:n viiri maalataan.

## Parvekkeet

- Ei ole

## Katokset

- Nykytilanne: Ulko-ovien päällä on teräsrunkoiset katokset, kate profiilipeltiä. Katoksissa peltiset vesikourut ja lumiesteet
- Ehdotus: Ulko-ovien katokset irrotetaan korjaustöiden ajaksi ja kiinnitetään takaisin. Katoslippojen teräsrungot maalataan, katepelti lumiesteineen ja juuripellitys uusitaan, vesikourut kiinnikkeineen puhdistetaan.

## Ulkotasot

- Nykytilanne: Asuntojen sisäänkäyntien yhteydessä puurakenteiset pihatason (n. 10 m<sup>2</sup>) painekyllästettyä puuta. Asukkaat ovat laajentaneet tasoja joillakin pihalla.
- Ehdotus: Pihatason uusitaan painekyllästetystä puutavarasta yhtenäisen suunnitelman mukaisesti n. 15 m<sup>2</sup> kokoisina maasto-olosuhteet huomioon ottaen.

## Vesikatto, rakenteet ja vesikate

- Nykytilanne: Lämpimissä rakennuksissa loivat harjakatot, kylmissä varastoissa pääosin ja muuntamossa loivat pulpettikatot. Lämpimissä rakennuksissa ja muuntamossa vesikattorakenteena kantavan rakenteet päällä puiset kattoristikot. Asuinrakennusten ullakotila on osastoitu kahteen osastoon puurunkoisella levyseinällä. Vesikate kaikissa konesaumattua peltiä ilman aluskatetta, katot maalattu 2014. Kattovarusteet kiinnitetty pellin läpi. Katoissa ollut vuotoja.
- Ehdotus: Asuinrakennusten kattoa korotetaan ja peltikate uusitaan aluskatteellisena (Ruukki Classic, kuumasinkitty ja tehdasmaalattu). Pesula-saunarakennuksen peltikate uusitaan aluskatteellisena. Muuntamon katteelle ei toimenpiteitä.

## Räystäsrakenteet

- Nykytilanne: Räystäät on pellitetty julkisivupinnan tasoon.
- Ehdotus: Asuinrakennuksiin rakennetaan ulokeräystäät katon korottamisen yhteydessä. Ulokeräystästä on suunnitteluvaiheessa tehtävä malli paikalle rakennusvalvonnan arviointia varten.

## Vesikattovarusteet

- Nykytilanne: Katoilla puurakenteiset kulkusillat, lapetikkaat ja lumiesteet, kiinnitys peltikatteen läpi.
- Ehdotus: Uusittavilla katoilla uusitaan kulkusillat koko katon pituudelta ja lapetikkaat turvakiskoilla varustettuina sekä lumiesteet. Kaikki uudet varusteet kiinnitetään peltikattoon peltikattokiinnikkeillä.

## Vesikaton luukut ja ikkunat

- Nykytilanne: Yläohjatilaan kattoluukkuja 2/rakennus.
- Ehdotus: Kattoluukut uusitaan vesikatteen uusimisen yhteydessä lukittavina, saranoituina, kevennetty avaus.

## Pihakannet

- Ei ole

## TILAOSAT

### Väliseinät

- Nykytilanne: Asuntojen väliseinät ovat maalattuja levyseiniä. Kylpyhuoneet ja osa wc-tiloista peltielementtejä. Kuivien yhteistilojen seinät levy- tai paneelipintaisia, saunan ja pesulan märkätiloissa kalkkihiekkatiiltä.
- Ehdotus: Asunnoissa, joissa maanvaraiset alapohjat uusitaan, uusitaan kaikki kevyet väliseinät. Kylpyhuoneiden uudet seinät hormeineen kaikissa asunnoissa 85 mm:n kahi-harkkoa. Asuntojen kuivien tilojen ja wc-tilojen uudet seinät kipsilevyseiniä, kerhotilan wc laajennetaan inva-mitoitetuksi. Huoltotuvan sh- ja wc-tilojen kohdille lisä-äänieristysseinä asunnon seinää vasten. Sähköpääkeskustilaa laajennetaan käytävätilaan, oviaukko asukkaiden kuntosaliin levytetään umpeen, nykyinen spk:n käytäväseinä ja puhelinkomeron seinät ovineen puretaan, asennetaan uusi seinä ja ovi lämmönjakohuoneen ja spk:n välisen seinän jatkeeksi. Levyseiniltä, joita uusitaan laatoitus, uusitaan myös levytys, keittiöissä ja wc-tiloissa levynä EK-kipsilevy, pesulassa ja pesuhuoneissa märkätilalevy.

### Väliovet

- Nykytilanne: Asunnoissa ja kuivissa yhteistiloissa maalatut laakaovet, asuntojen tuulikaapinovissa lasiaukko. Asunnoissa myös maalattuja liukuovia. Saunaosastojen pesu- ja löylyhuoneen ovet lasiaukollisia paneeliovia.
- Ehdotus: Asuntojen ovet uusitaan, tuulikaapinovet lasiaukollisina. Eteisistä olohuoneeseen tai keittiöön johtavat ovet poistetaan.

### Portaat ja kaiteet

- Nykytilanne: Talojen 1-3 4h+k-asuntojen portaat ovat huopamattopinnoitettuja betonielementtiportaita, kaiteet lakattua puuta, kaiteet kunnostettu ja matot uusittu 2011-2013.
- Ehdotus: Portaiden huopamatot uusitaan.

### Lattiapinnat

- Nykytilanne: Asuntojen kuivissa tiloissa joustovinyylimatto, uusittu 2011-2013, kylpyhuone- ja wc-elementeissä pääosin alkuperäinen muovimatto. Huoltotuvassa ja kerhotilassa muovilaatta, sähkökeskuksessa, asukkaiden punttisalissa, saunojen pukuhuoneissa ja yhteistilojen wc:issä muovimatto, talopesulassa, pesu- ja löylyhuoneissa keraaminen laatta, kuivaushuoneissa, lämmönjakohuoneessa ja talon 1 yhteistilojen käytävässä maalattu lattia.
- Ehdotus: Asuntojen kuivien tilojen lattiat uusitaan vinyylilankuilla, alle ääntä eristävä alusmateriaali. Kylpyhuoneiden lattiaan kaadot kahdelle lattiakaivolle betonivaluna, vedeneristys ja laatoitus, wc-tiloihin muovimatto. Yhteistilojen muovilaatat ja -matot uusitaan muovimattona, maalatut lattiat epoksinnoitteena. Talo 24 märkätilojen lattiat uusitaan, pesulan konekoroke puretaan. Pesulaan, pesu- ja löylyhuoneisiin laatoitus vedeneristyksineen. Kaikki lattiat tasoitetaan ennen uutta pinnoitusta.

### Sisäkattorakenteet ja -pinnat

- Nykytilanne: Asuntojen kuivissa tiloissa pääosin maalattu ruiskutasoite, osin maalattuja levykoteloiteja, keittiöissä maalatut sileät katot. Kh- ja wc-elementeissä katto peltiä.

Huoltotuvassa ja talon 1 yhteistiloissa katoissa akustolevyt, kerhotilassa alaslaskettu, maalattu levykatto. Pesulassa ja saunatiloissa paneelikatto, kuivaushuoneissa maalattu levykatto.

- Ehdotus: Asuntojen kuivien tilojen katot maalataan, kattokoteloinnit uusitaan kipsilevyypintaisina, tasoitetaan ja maalataan, tuulikaappeihin ja eteisiin lisätään kipsilevyalakatot. Tupakka-asunnoissa (15 kpl) vanhojen pintojen maalausten pohjalle eristemaalaus. Kh- ja wc- tilojen kattoon alakatto valkolakatusta paneelista. Huoltotuvan ja talon 1 yhteistilojen akustolevyt uusitaan, kerhotilassa levykatto uusitaan. Pesulassa ja saunatiloissa paneelikatot uusitaan.

### Seinien pintarakenteet

- Nykytilanne: Asuntojen kuivissa tiloissa seinät maalattu, levyseinissä v-urasaumat. Kh- ja wc-elementeissä seinät peltiä. Kuivissa yhteistiloissa betoni- ja levyseinät maalattu, levyseinissä v-urasaumat. Puku- ja löylyhuoneissa paneelit, pesulassa ja pesuhuoneissa laatoitus.
- Ehdotus: Asuntojen kuivien tilojen vanhat seinät osatasoitetaan ja maalataan, uusiin seiniin ylitasoitus. Tupakka-asunnoissa (15 kpl) kaikkien vanhojen pintojen maalausten pohjalle eristemaalaus (myös patterit, putket yms). Keittiössä kalusteiden välitilaan korkeapainelaminaattilevy. Kylpyhuoneiden seinät tasoitetaan, vedeneristetään ja laatoitetaan kaakelilaatoilla, wc-seinät tasoitetaan, kosteussulkukäsittellään ja maalataan, pesuallasseinälle laatoitus peilikaapin/peilin alareunan tasoon. Kuivissa yhteistiloissa vanhat maalatut seinät osatasoitetaan ja maalataan, uusiin seiniin ylitasoitus. Puku- ja löylyhuoneissa paneelit uusitaan. Pesulassa ja pesuhuoneissa vedeneristys ja laatoitus klinkkerilaatoilla.

### Veden- ja kosteudeneristykset

- Nykytilanne: Pesuhuoneiden seinien laatoitus ja vedeneristys uusittu 2015.
- Ehdotus: Kylpyhuoneiden lattiat ja seinät vedeneristetään sertifioidulla järjestelmällä ja laatoitetaan. Yhteistilojen märkätilojen laatoitukset uusitaan, alle vedeneristys sertifioidulla järjestelmällä. Kuivaushuoneiden lattiaan epoksinnoite.

### Kiintokalusteet

- Nykytilanne: Säilytyskomerot alkuperäiset, komeroita on jouduttu korjaamaan. Komeroissa vähän hyllytilaa. Osassa hyllykomeroita muovikoreja.
- Ehdotus: Säilytyskomerot uusitaan, hyllykomeroita lisätään tankopituutta vähentämällä, kuhunkin asuntoon yksi metallikorikomero. Ovet laminaattipintaisia. Komerot siirretään pois olohuoneista.

### Keittiökaluusteet

- Nykytilanne: Keittiökaluusteet alkuperäiset. Liedet uusittu 2007, kylmäkalusteet 2001-2002. Pienissä asunnoissa jääkaapit, isommissa jää-viileäkaapit Lähes kaikissa asunnoissa yksi kalusteseinä on uusittava kylpyhuoneseinä.
- Ehdotus: Keittiökaluusteet ja koneet uusitaan. Rst-pesupöydät, laminaattipöytätasot ja ovet, turvaliesi ja liesituuletin 500 mm. Yläkaappiin mikrovaraus, kaikkiin asuntoihin jääpakastinkaapit. Kaikkiin asuntoihin apk-varaus, pienimpiin asuntoihin pesupöytiin 1 allas, muihin 2 allasta, astianpesukonevarauksen kohdalle pyörällinen laatikosto.



## Varusteet

- Nykytilanne: Alkuperäiset seinänaulakot eteisissä, ikkunoissa lastulevy verholaudat. Kh-varusteet elementeissä. Asunnoissa patteritoimiset palovaroittimet.
- Ehdotus: Seinänaulakot uusitaan. Verholaudat uusitaan alumiinirakenteisina. Kh-varusteet valaisinpeilikaappi, suihkuverhokisko, pyyhkekoukustot 2 kpl, koukkumäärä asuntokoon mukaan, wc-paperiteline, seinäkori suihkutilaan. Asuntojen palovaroittimet uusitaan sähköverkkoon liitettynä, akkuvarmennettuina, 1/ 60 as-m2.

## Erityiset tilavarusteet

- Nykytilanne: Kerhotilassa ja huoltotuvassa keittiökalusteet ja siivouskomerot tuulikaapissa, huoltotuvassa liesi 400 mm leveä. Ikkunoissa verholaudat. Löylyhuoneissa metallirunkoiset lauteet, pukuhuoneissa penkit, pöydät, vaatekoukut, verholaudat. Pesulassa kaksi pesukonetta, linko, kuivausrumpu, kuivauskaappi, matonpesuallas, 2 käsinpesuallasta, työpöytä, kylmämankeli, lakanavedin, varaustaulu, pyykkivaunu, naulakko ja siivouskomero. Kuivaushuoneissa kuivauspuhallin ja pyykkinarut kiinnikkeineen.
- Ehdotus: Kerhotilan keittiökalusteet uusitaan kuten asunnoissa, pesupöytä 2 altaalla, liesi ja kylmäkaluste uusitaan. Huoltotupaan minikeittiökaluste sekä ala- ja yläkaappeja keittokomeron pituudelta. Kerhotilan ja huoltotuvan siivouskomerot ja verholaudat uusitaan. Lauteiden rungot säilytetään, puuosat uusitaan. Pukuhuoneiden varusteet säilytetään. Pesulan koneet, kalusteet ja varusteet uusitaan, pesukoneiden taakse yhtenäinen rst-vedenkeruallas. Kuivaushuoneissa kuivauspuhallin ja pyykkinarut kiinnikkeineen säilytetään.

## Hoitotasot ja kulkurakenteet

- Ei ole

## Tulisijat ja savuhormit

- Ei ole

## Kylpyhuone-elementit

- Nykytilanne: asuntojen kylpyhuoneet, huoltotuvan suihkuhuone, wc ja kerhotilan wc ovat peltirakenteisia tilaelementtejä asennettuina alapohja/välipohjarakenteiden päälle. Tilaelementtien lattia on betonilaatta.
- Ehdotus: Elementtikylpy- ja suihkuhuoneet sekä -wc:t puretaan ja tilalle rakennetaan uudet vastaavat tilat paikalla rakennettuina.

## Kylmähuone-elementit

- Ei ole

## Talotekniikan elementit

- Ei ole

## Hormielementit

- Ei ole