



# Malminkartano

## Rakennusten ja lähiympäristön korjaustapaohjeet





Päivi Hellman, Pia-Liisa Orrenmaa

Malminkartano  
Rakennusten ja lähiympäristön  
korjaustapaohjeet

Helsingin rakennusvalvontavirasto  
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

**Rakennuslautakunta on  
hyväksynyt korjaustapaohjeet  
21.06.2011**

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Helsingin rakennusvalvontavirasto

Teksti: Päivi Hellman, Pia-Liisa Orrenmaa  
Kuvat: Päivi Hellman, Pia-Liisa Orrenmaa ellei toisin mainita

Taitto: Päivi Hellman  
Painokuntoonlaitto: Olli Turunen | Tovia Design Oy  
Julkaisusarjan graafinen suunnittelu:  
Timo Kaasinen  
Kannen kuva: Ralph Erskine, As Oy Hopeakartano / Suomen rakennustaiteen museo

Paino: Edita Prima Oy 2011

ISSN 0787-9024  
ISBN 978-952-272-038-2 (nid.)  
ISBN 978-952-272-039-9 (PDF)  
Paino: Edita Prima Oy 2011

# Sisältö

<b>JOHDANTO</b> .....	<b>5</b>
<b>OSA 1 TYÖN TAVOITTEET JA KOHDERAJAUS</b> .....	<b>6</b>
1.1. Työn taustat ja tavoite .....	6
1.2. Selvityksen rakenne .....	7
1.3. Ohjeen piiriin kuuluvat taloyhtiöt.....	9
<b>OSA 2 ALUEEN JA RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HISTORIA</b> .....	<b>10</b>
2.1 Malminkartanon lähiö .....	10
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	10
2.1.2 Kaavoituksen vaiheet .....	12
2.1.3 Malminkartanon aate- ja suunnittelukilpailu.....	13
2.2 Malminkartanon rakentuminen 1970–80-luvuilla .....	14
2.2.1 Koerakentamistoiminta Malminkartanossa .....	14
2.2.2 Asukkaiden osallistuminen suunnitteluun.....	15
2.2.3 Alueen suunnittelutavoitteet sekä suunnittelukilpailut ja -tutkimukset.....	16
2.3 Lähiympäristön suunnittelun yleiset tavoitteet.....	17
2.3.1 Pihojen suunnittelu .....	17
2.3.2 Katualueet ja aukiot osana arkkitehtuuria .....	18
2.3.3 Puistot .....	19
<b>OSA 3 ALUEEN KUVAUS OSA-ALUEITTAIN</b> .....	<b>20</b>
3.1. Osa-alue 1 Malminkartanon rakentamisen aloitusalueet 1 ja 2 .....	20
3.1.1 Alue ja rakennukset .....	21
3.1.2 Korttelipihat .....	25
3.1.3 Julkisten rakennusten lähiympäristö .....	27
3.1.4 Puistot .....	29
3.2. Osa-alue 2 / Pääjalankukuraitin varrelle sijoittuvat korttelit.....	30
3.2.1 Alue ja rakennukset.....	30
3.2.2 Korttelipihat .....	35
3.2.3 Julkisten rakennusten lähiympäristö, katualueet ja puistot.....	39
3.3. Osa-alue 3 / Erskin kortteli.....	40
3.3.1 Alue ja rakennukset.....	40
3.3.2 Pihat .....	43
3.4. Osa-alue 4 / Koerakentamiskortteli ja muut radan itäpuolen korttelit.....	44
3.4.1 Alue ja rakennukset.....	44
3.4.2 Korttelipihat .....	50
3.2.3 Julkisten rakennusten lähiympäristö, katualueet ja puistot.....	51
3.5. Osa-alue 5 / Malminkartanontien pohjoispuolen 1980-luvun korttelit.....	52
3.5.1 Alue ja rakennukset.....	52
3.5.2 Korttelipihat .....	54
3.2.3 Julkisten rakennusten lähiympäristö, katualueet ja puistot.....	55
<b>OSA 4 ALUEEN NYKYTILANTEEN ANALYYSI</b> .....	<b>56</b>
4.1. Alueen ja rakennuskannan arkkitehtoniset arvot .....	56
4.2. Julkisivut .....	60
4.2.1 Betoni-sandwichrakenteet .....	60
4.2.2 Paikalla muuratut julkisivut .....	61
4.2.3 Metalliverhoillut julkisivut.....	62
4.2.4 Puuverhoillut julkisivut.....	63

4.3 Ikkunat ja ovet .....	64
4.3.1 Puuikkunat ja -ikkunaovet .....	64
4.3.2 Puu-ulko-ovet .....	65
4.3.3 Metall-ikkunat ja ulko-ovet .....	65
4.4 Parvekkeet .....	66
4.4.1 Yleistä .....	64
4.4.2 Betonirakenteiset kaiteet .....	65
4.4.3 Kevytrakenteiset kaiteet .....	65
4.5.Yläpohjat ja vesikatot.....	67
4.6 Sisäänkäyntikatokset ja -syvennykset sekä arkadit .....	68
4.7 Sisätilat sekä luhtikäytävien portaat .....	69
4.7.1 Porrashuoneet .....	69
4.7.2 Hissit.....	70
4.8 Viher- ja piha-alueet .....	71
4.8.1 Ympäristön arvot ja nykytila.....	71
4.8.2 Asuinrakennusten pihatilat .....	71
4.8.3 Materiaalit, kalusteet, varusteet ja valaisimet .....	73
4.8.4 Jättesuojat , pyykinkuivatuspaikat ja aidat .....	74
4.8.5 Julkisten rakennusten pihat.....	75
4.8.6 Kadut ja puistot .....	75
<b>OSA 5 KORJAUSTAPAOHJEET .....</b>	<b>76</b>
5.1. Yleistä .....	76
5.2. Julkisivut .....	76
5.2.1 Betoni-sandwichrakenteet .....	76
5.2.2 Paikalla muuratut julkisivut .....	81
5.2.3 Metalliverhoillut julkisivut.....	81
5.2.4 Puuverhoillut julkisivut.....	82
5.3 Ikkunat ja ovet .....	83
5.3.1 Puuikkunat ja -ikkunaovet.....	83
5.3.2 Puu-ulko-ovet .....	83
5.3.3 Metall-ikkunat ja ulko-ovet .....	83
5.4 Parvekkeet .....	84
5.4.1 Yleistä parvekkeiden korjaamisesta .....	84
5.4.2 Betonirakenteiset kaiteet .....	85
5.4.3 Kevytrakenteiset kaiteet .....	85
5.4.4 Parvekkeiden lasitus .....	86
5.5.Yläpohjat ja vesikatot.....	87
5.6 Sisäänkäyntikatokset ja -syvennykset sekä arkadit .....	87
5.7 Sisätilat.....	88
4.6.1 Porrashuoneet .....	88
4.6.2 Hissit.....	89
5.8 Pihojen ja viheralueiden kunnostaminen.....	90
5.8.1 Yleistä .....	90
5.8.2 Asuinrakennusten pihatilat ja niiden käyttö .....	90
5.8.3 Pihojen rakenteet, kalusteet ja valaisimet .....	94
5.8.4 Jättesuojat .....	95
5.8.5 Julkisten rakennusten lähiympäristö .....	95
5.8.6 Kadut ja puistot .....	95
<b>OSA 6 LÄHIÖIDEN KORJAUS JA ENERGIATEHOKKUUS .....</b>	<b>96</b>
<b>KIRJALLISUUS .....</b>	<b>98</b>



Arkkitehti Ralph Erskinen perspektiiviluonnos vuodelta 1979 / Arkkitehti-lehti 4 / 1981

## Johdanto

Malminkartanon korjaustapaohjeiden tavoitteena on alueen kehittäminen sen ominaispiirteitä ja 1970–80-lukujen kaupunki- ja rakennussuunnitteluperiaatteita kunnioittaen. Selvityksessä tuodaan esiin Malminkartanon alueen arvot sekä tutkitaan miten alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita on noudatettu muutoksia ja korjauksia toteutettaessa.

Malminkartanon alue on osa Martinlaakson radan varteeseen sijoittuvasta Haaga–Vantaan alueesta, jonne pääkaupungin kasvupaineita 1970-luvun alussa suunnattiin. Malminkartanon kaavoitusta edelsi kaksivaiheinen suunnittelukilpailu, jonka ohjelman yhtenä päätavoitteena oli työpaikkojen ja asumisen nivelttäminen, ”sekoittuneen kaupunkirakenteen” luominen. Toisena päätavoitteena alueen pääkaavoittajalla Heikki Kaiteralla oli alusta alkaen mahdollisimman monipuolisen kaupunkiympäristön ja urbaanin miljööni luominen aukioineen, kujineen ja kaartuvine katuineen. Aikaisempien metsälähiöiden luonnonläheisyyttä Malminkartanossa korvasivat puistoina säilytetyt metsäsaarekkeet ja vehreät sisäpihat. Malminkartanossa toteutettiin lisäksi erilaisia koerakentamisprojekteja ja kokeiltiin

asukkaiden osallistumista sekä kaava-että rakennussuunnitteluun.

Hienon ja kaupunkirakennustaiteellisesti merkittävän alueen säilyttäminen hallittuna yritys- ja asuinalueena vaatii kunnossapito- ja kehittämistoimenpiteitä niin rakennusten kuin niiden lähiympäristönkin osalta. Tässä selvityksessä pyritään luomaan edellytyksiä alueen arvostuksen uudelle nousulle sekä alueylepydelle asukkaiden keskuudessa korjaustapojen suosittelemisen ohella.

Uusia haasteita tuovat kansainväliset ja kansalliset ilmastopöimukset, jotka edellyttävät muutoksia rakentamisessa, korjaamisessa ja asumisessa. Kaavoituksessa ja rakentamisen ohjauksessa kuntia veloitetaan tutkimaan vaihtoehtoisia energiahuollon ratkaisuja ja elinkaarikustannuksia. Pääkaupunkiseudun ilmastostrategian tavoitteena on alentaa seudun energiankulutusta ja kasvihuonekaasupäästöjä huomattavasti vuoteen 2030 mennessä. Helsingin kaupungin vuosille 2009–2012 laaditun strategiaohjelman yhtenä tavoitteena on kaupunkirakenteen eheyttäminen ilmastomuutokseen vastaamiseksi. Ohjelman mukaisesti alueiden täydennysrakentamista on tarkoitus

edistää ja luoda edellytyksiä palveluiden säilyttämiselle lisäämällä asumisen osuutta vanhoilla alueilla. Tällöin myös täydennysrakentamismahdollisuudet pysäköintipaikkoineen tulevat kaupunkisuunnittelijoiden selvitettäväksi.

Edelläkävijöinä Malminkartanon korjaustapaohjeille ovat toimineet aikaisemmin laaditut Ruskeasuon, Roihuvuoren, Pihlajamäen, Siltamäen ja Keski-Vuosaaren korjaustapaohjeet, jotka ovat osa sodan jälkeen rakennettujen lähiöiden kehittämis- ja arvottamistyötä. Kaikki edellä mainitut ohjeet on julkaistu Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisusarjassa.

Malminkartanon korjaustapaohjeet ovat laatineet lähiöarkkitehti Päivi Hellman ja maisema-arkkitehti Pia-Liisa Orrenmaa Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta. Työtä ovat kommentoineet arkkitehti, TkT Riitta Salastie ja maisema-arkkitehti Maria Karisto Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirastosta sekä arkkitehdit Marjatta Uusitalo ja Ulla Vahtera rakennusvalvontavirastosta. Energiatohokkuutta koskevia osuuksia on kommentoinut energiakysymyksiin erikoistunut arkkitehti Pirjo Pekkarinen-Kanerva rakennusvalvontavirastosta.

# Osa 1

## Työn tavoitteet ja kohderajaus

### 1.1 Työn taustat ja tavoite

Malminkartanon alueen suurin arvo on kaupunkikuvallisesti kunnianhimoinen asemakaavoitus ja sen merkitys ympäristön laadun ohjaajana. Malminkartanon alueelle laadittiin useita pienehköjen osa-alueiden yksityiskohtaisia asemakaavoja, joiden esisuunnitteluun myös rakennussuunnittelijat osallistuivat. Malminkartanon pääkaavoittajana 1970-luvulla toimineen Heikki Kaiteran mukaan Malminkartanon asemakaavat nähtiin sopimusasiakirjoina, joilla esisuunnitteluun osallistuvat osapuolet hyväksyivät yhteisesti ympäristölle asetettavat laatutavoitteet. Näin estettiin rakennuttajien pyrkimykset suunnitelmien karsimiseen nopeasti rakennetulla alueella.

Toinen alueen tärkeistä arvoista on sen rakentamisen historia, jossa on kokeiltu asukasyhteistyötä sekä kaavoituksessa että rakennussuunnittelussa Puolimatkalta varatussa korttelissa. Asukasyhteistyökorttelin suunnittelijana toimineen arkkitehti Ralph Erskinen osuus myös Malminkartanon keskustan kaupunkitilallisessa innovaatioissa oli Kaiteran mukaan varsin merkittävä.

Kolmas alueen merkittävimmistä arvoista on maisemasuunnittelun kytkeminen olennaiseksi osaksi rakentamisen kokonaisuutta. Pyrkimys asuin ympäristön kokonaisvaltaiseen laadukkuuteen sekä tarve muokata lähtökohtaisesti heikkoja olosuhteita asumisviihtyisyyttä tukeviksi antoi lähtölaukauksen piha- ja maisemasuunnittelun kytkemiseen entistä laajemmin myös muihin rakennushankkeisiin. Myös tietoisuus ympäristön laadun vaikutuksesta hyvinvointiin lisääntyi Malminkartanoon liittyneiden laajojen tutkimusprojektien ansiosta.

Malminkartanon korjaustapaohjeiden laatimisen lähtökohtana ovat olleet alueen ominaisuutensa säilyttäminen ja vaaliminen elävän kaupungin ominaisuuksiin kuuluvia uudistamis- ja korjaustoimenpiteitä suunniteltaessa. Ohjeiden päämääränä on rakennusten alkuperäisen ulkoasun, kaupunkikuvallisten arvojen ja ulkoympäristön maisemakuvallisten arvojen säilyttäminen niin hyvin kuin se on käytännössä mahdollista.

Malminkartanossa kerrostalojen pääasiallinen julkisivumateriaali on tiililaattainen klinkkeripintainen betoni. Laattapinta on hidastanut sadeveden imeytymistä, mikä on estänyt betonin pakkasrapautumista. Betonin pakkasenkestävyyttä puolestaan ovat parantaneet vuonna 1976 annettu ohjeistus betonirakenteiden lisähuokoistamisesta ja 1980 betoninormeihin lisätty ohjeistus lisähuokoistuksen testauksesta. Rivitaloissa julkisivumateriaaleina ovat pääasiassa puu sekä osittainen peltiverhous. Erskinen alueen arkkitehtuuriltaan muutenkin poikkeavissa taloissa esiintyy päädyissä myös pesubetonipintaisia sandwich-elementtejä. Julkisivut alueella ovat pääosin säilyneet alkuperäisinä, vain kaksi kiinteistöyhtiötä on peruskorjattu kokonaan ulkonäköä muuttaen.

Ongelmallisimpia korjauskohteita Malminkartanossa ovat paikalla muuratut tiilijulkisivut, joista osa on tehty virheellisesti ilman kuorimuurin taakse jätettävää tuuletusväliä tai liian pienellä tuuletusväliällä. Tällaisen rakenteen korjaaminen on vaikeaa ja käytännössä julkisivut onkin muurattava kokonaan uudelleen.

Ympäristön ja erityisesti pihojen kunnostamisen haasteena on väestön ikärakenteen muuttuminen, mikä heijastuu esimerkiksi pihoilla leikki- ja oleskelupaikkojen käytön vähäisyytenä. Kaupunkikuvallisia ongelmia tuovat myös ulkoalueiden hoidon laiminlyöminen ja rakennusaikana tehdyt virheet, joita ei hienovaraisesti pystytä korjaamaan. Maaperäolosuhteista johtuva pihojen painuminen on puolestaan johtanut esteettömyyttä haittaaviin vaurioihin.

Alueelle leimalliset laatoitetut jalankulkuraitit portaineen ja tukimuureineen sekä aukiot ovat ajan kuluessa rapistuneet. Varsinkin eteläiset aseman viereiset aukiot ovat pikaisen kohennuksen tarpeessa alueen yleisen viihtyisyyden ja turvallisuuden lisäämiseksi. Malminkartanon- ja Puustellinaukio sekä niitä yhdistävä Puustellinpolku yhdessä Piianpuiston kanssa on valittu rakennusviraston kartoituksessa yhdeksi Helsingin arvoympäristöistä. Aukioille ja raitille onkin jo laadittu korjaussuunnitelmat, joiden toteutuminen on erittäin tärkeää alueen imagolle.

### Työmenetelmät ja lähteet

Alueen kaavoitushistoria ja rakentuminen 1970–80-luvuilla on selvitetty kaupunkisuunnitteluviraston ja Suomen rakennustaiteen museon kirjastojen aineistojen avulla.

Keskeisen osuuden rakennusten alkuperäisten suunnitelmien selvittämiseksi ovat muodostaneet Helsingin rakennusvalvontaviraston arkiston piirustukset 1970–80-luvuilta. Tutkittujen rakennepiirustusten mukaan Malminkartanon rakennuksissa esiintyy laattapintaisten sandwich-rakenteiden lisäksi muita betoni-, tiili-, puu- sekä näiden eri yhdistelmärakenteita. Viime vuosina suoritettujen korjaustoimenpiteiden sekä rakennusten ja lähiympäristön nykytilan selvitystyö tehtiin kesän ja syksyn 2010 aikana.

Luvanvaraiset korjaus- ja muutostöiden piteet kartoitettiin rakennusvalvontaviraston tietokantaa ja arkistoa hyväksi käyttäen. Nykytilan arviointi suoritettiin maastossa, jolloin myös luvatta suoritettujen muutostöiden piteet inventoitiin. Muutoksista ja niiden ajankohdista saatiin lisäksi tietoja alueen isännöitsijöiltä ja asukkailta.

Pihojen osalta tutkittiin rakennusvalvontaviraston arkistossa olleet asemapiirroksia ja sekä erilliset pihasuunnitelmat, joita on arkistoituna valittavan vähän. Valtaosa pihoja koskevista suunnitelmista on arkkitehtien nimissä allekirjoitettuja pihasuunnitelmaa vastaavia asemapiirroksia. Pihojen sisällöllisestä suunnittelusta on silti saattanut vastata koulutettu maisemasuunnittelija, jonka henkilöllisyys jää arkistoidun materiaalin perusteella valittavasti hämärän peittoon.

Luettelo lähdemateriaalista on raportin lopussa.

### Korjaustapaohjeiden tavoite

Malminkartanon korjaustapaohjeiden yhtenä lähtökohtana on pyrkiä säilyttämään kaupunkikuvalliset ja rakennustaiteelliset arvot tulevaisissa korjauksissa. Korjaustapaohjeen tarkoituksena on paitsi esittää alueen ominaispiirteiden säilyttämisen kannalta suositeltavimmat korjaustavat, myös nostaa sekä alueen asukkaiden että korja-



usten suunnittelijoiden ja rakentajien tietoisuutta alueen arvoista.

Alueellisen yhtenäisyyden säilyttämiseksi tulee keskenään samanlaiset seinärakenteet korjata yhtenäistä korjaustapaa noudattaen. Kokonaisuuden säilyttämistä tukevat myös alkuperäisen julkisivujäsentelyn, värityksen ja materiaalien, ikkuna ja -ikkunaovijakojen, parvekekaiteiden, ulko-ovien ja arkadiikäytävien sekä muiden alueen kannalta arvokkaiden yksityiskohtien varjeleminen.

Ympäristön ja pihojen korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden ja alueelle tyyppillisten piirteiden säilyttäminen. Niiden säilymistä tukevat korjausten toteuttaminen alkuperäisen kaltaisin materiaalein, värein ja kalustein sekä alkuperäisiä istutusperiaatteita ja tilankäyttötapaa noudattaen.

Korjaustavan on oltava myös teknisesti moitteeton ja kestävä. Korjausten on täytettävä voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaiset tekniset vaatimukset rakenteiden tarkoituksenmukaisuuden ja kestävyuden osalta, mutta uudisrakentamisen tasoisten nykynormien saavuttaminen esimerkiksi lämmön- ja ääneneristävyyden osalta ei ole vanhoissa rakennuksissa käytännössä mahdollista eikä energiataloudellisestikaan järkevää.

Esitettyjen korjausvaihtoehtojen tavoitteena on rakennusten ja rakennusosien sekä lähiympäristön alkuperäisen arkkitehtonisen asun ja yksityiskohtien säilyttäminen tai alkuperäisen kaltaisen ulkoasun palauttaminen.

Nämä korjaustapaohjeet ohjaavat rakennusten ulkovaipan ja pihojen sekä niihin liittyvien rakennelmien ja pintojen korjausta. Lisäksi esitetään julkisen lähiympäristön kehittämis- ja korjausohjeet. Korjaustapaohjeet eivät koske asuntojen sisäisiä muutoksia.

## 1.2 Selvityksen rakenne

Kuusiosaisen selvityksen osassa 1 esitetään työn taustat ja tavoitteet sekä ohjeen piiriin kuuluvat taloyhtiöt.

Selvityksen osassa 2 kuvataan alueen suunnittelun ja rakentamisen vaiheet. Suunnittelijoiden ja arkkitehtuurin lisäksi on selvitetty koerakentamisen ja asukasyhteistyön vaikutusta alueen syntyyn ja luonteeseen.

Osa 3 sisältää alueen rakennusten, pihojen ja lähiympäristön ominaispiirteiden kuvauksen. Lisäksi osassa on esitetty rakennuksiin ja pihoihin tehdyt muutokset.

Julkisivujen ja muiden rakennusosien sekä viher- ja piha-alueiden ja niihin liittyvien varusteiden nykytilanteen analyysi on esitetty korjaustapaohjeiden osassa 4. Analyysin pohjaksi osassa on esitetty rakennuskannan ja alueen arvot.

Osa 5 sisältää korjaustapaohjeet. Aiheina ovat julkisivujen korjauksen lisäksi ikkunoiden ja ovien, parvekkeiden, vesikatkojen, sisäänkäyntien ja arkadien korjausohjeet. Lisäksi esitetään pihoja ja lähiympäristöä koskevat korjaus- ja kehittämishojeet, joissa on pyritty myös esteettömyyden huomioon ottamiseen.

Lähiöiden korjauksia ja energiatehokkuutta käsitellään korjaustapaohjeen kohdassa 6.

Alueen sijainti Helsingissä



# Alueen arvot

- Kaupunkikuvallisesti kunnianhimoinen asemakaavoitus ja yksityiskohtaisten asemakaavamääräysten käyttö ympäristön laadun ohjaajana.
- Pienimittakaavainen ja sekoittunut kaupunkirakenne, jossa työpaikat on sijoitettu asutuksen lomaan.
- Suunnittelun asukaslähtöisyys sekä monipuolinen ja turvallinen ja-lankulkuympäristö.
- Yhtenäisiksi suunnitellut julkiset aluekokonaisuudet.
- Pyrkimys ympäristön laadun kokonaisvaltaiseen parantamiseen kaavoituksen ja maisemasuunnittelun keinoin.
- Julkiset ulkotilat sosiaalisen kohtaamisen keskuksina.



## 1.3 Ohjeiden piiriin kuuluvat taloyhtiöt

### Osa-alue 1: alueen varhaisin osa radan länsipuolella

1. Kiinteistö Oy Pehtoorintie 2 / 1978  
Arkkitehtitoimisto Björkstam-Heino-Kostiainen Ky
2. As Oy Pehtoorintie 4 / 1978  
Arkkitehti Esko Kahri
- 3 A. HOAS Viljelijänpolku / 1977  
Arkkitehtitoimisto Toivo Korhonen Oy
- 3 B. HOAS Arentikuja / 1978  
Arkkitehtitoimisto Toivo Korhonen Oy
4. Kiinteistö Oy Rautakartano / 1980–81  
Arkkitehti Heikki Korppi-Tommola
5. Kiinteistö Oy Arentitie 8 / 1978  
Arkkitehtitoimisto Kalevi Ruokosuo co
6. As Oy Kartanontanhu / 1981  
Arkkitehti Esko Kahri
7. As Oy Arentikuja 4 / 1981  
Arkkitehti Pirkko Ilonen
8. As Oy Arennin-Salpa Bostads Ab/ 1982  
Arkkitehtitoimisto Björkstam-Heino-Kostiainen Ky

### Osa-alue 2: pääjalankulkuraitiston varrelle sijoittuvat korttelit

9. As Oy Renginkuja 1 / 1986  
Arkkitehti Reijo Ailus
10. As Oy Renginkuja / 1986  
SATO-Arkkitehdit Oy, arkkitehti Kalle-Heikki Narinen
11. As Oy Puustellinpolku 16 / 1985  
Gullichsen Kairamo Vormala arkkitehdit ky
12. As Oy Pakarituvanpuisto / 1986  
Gullichsen Kairamo Vormala arkkitehdit ky
13. As Oy Puustellinpolku 7 / 1982  
Arkkitehti Erkki Karvinen
14. As Oy Puustellinrinne 3 / 1984  
Arkkitehtitoimisto Keijo Laine Ky
15. As Oy Kruununpuustelli / 1986  
Arkkitehtitoimisto Seppo Kasanen Ky
16. As Oy Pienkartano / 1985  
Arkkitehti Eero Valjakka
17. As Oy Suurkartano / 1984  
Arkkitehti Eero Valjakka
18. Kiinteistö Oy Parivaljakontie 2 / 1979  
Arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen
19. Kiinteistö Oy Sikalanmäki / 1979  
Arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen
20. As Oy Tallinmäki 2 / 1980  
Arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen
21. As Oy Helsingin Vellikellontie 3 / Muutettu  
asuinrakennukseksi 2004  
Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy  
alunperin Lastentarvike  
Oy:n teollisuuskiinteistö / 1979  
RA Mauri Mäki-Marttunen

### Osa-alue 3: Erskinen kortteli

22. As Oy Hopeakartano / 1983  
Arkkitehti Ralph Erskine
23. As Oy Kuparikartano / 1985  
Arkkitehti Ralph Erskine
24. As Oy Vaskikartano / 1985  
Arkkitehti Ralph Erskine
25. As Oy Tinakartano / 1986–87  
Arkkitehti Ralph Erskine

### Osa-alue 4: koerakentamiskortteli ja muut radan koillispuolen korttelit

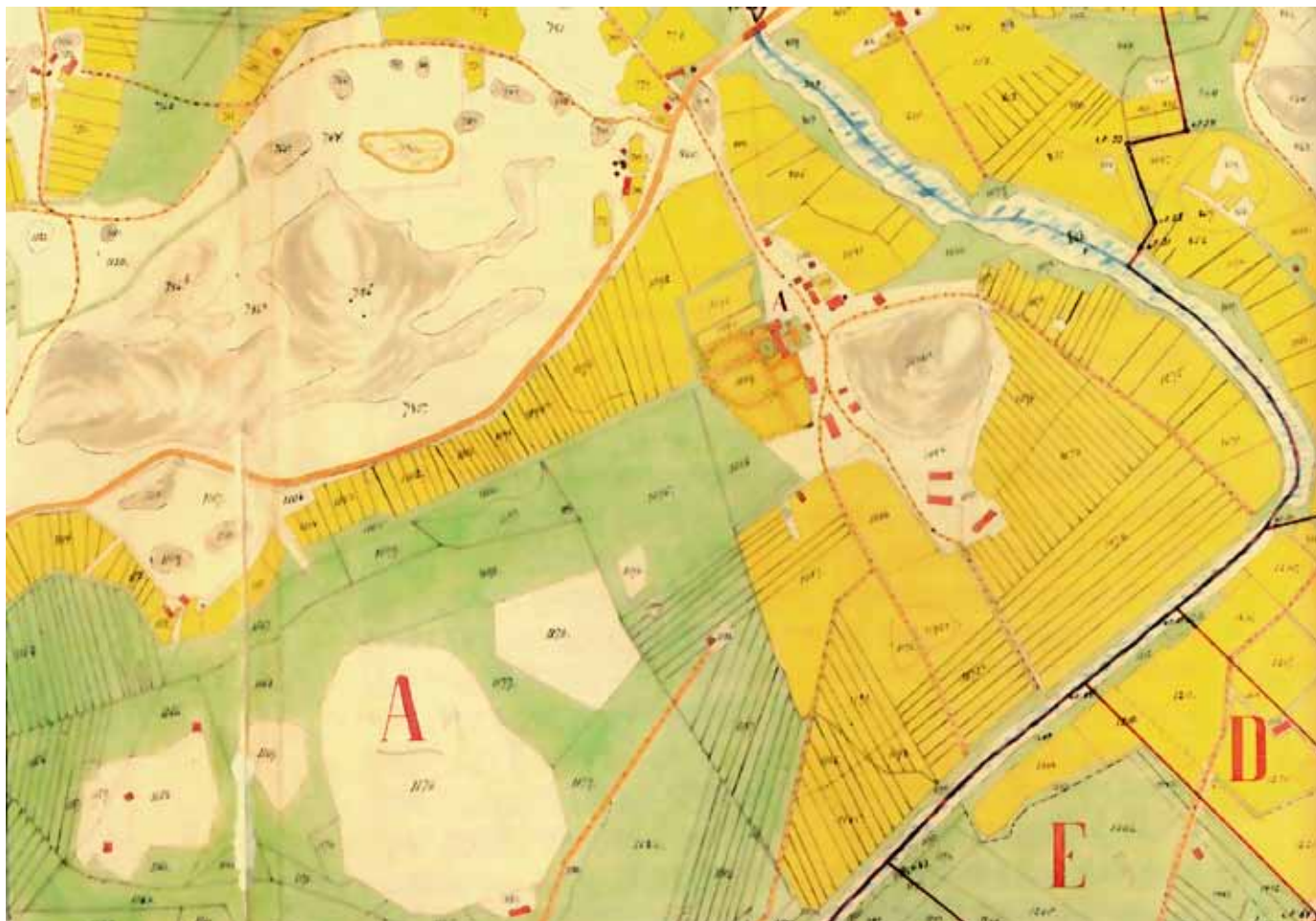
26. HOAS / 1982  
Arkkitehtitoimisto Toivo Korhonen
27. As Oy Juustenintie 1 / 1979  
Suunnittelurengas Oy
28. As Oy Beckerintie 9 / 1984  
SATO-Arkkitehdit Oy, arkkitehti Kalle-Heikki Narinen
29. Kiinteistö Oy Kartanonkaari / 1982  
A-konsultit, arkkitehti Mikko Heikkinen
30. As Oy Tollinpolku, ATT / 1983  
Arkkitehti Kaj Lohman
31. As Oy Kartanonkaari 22 / 1983  
Arkkitehdit Raili ja Reima Pietilä
32. As Oy Malminkartanon-Salpa / 1982  
Suunnittelurengas Oy
33. As Oy Puustellinaukio / 1983  
Arkkitehti Reijo Ailus
34. As Oy Luutnantintie 1 / 1982  
Arkkitehtitoimisto Mauri Karkulahti & Co
35. As Oy Kartanonkaari / 1982  
Arkkitehtitoimisto Mauri Karkulahti & Co
- 36.–43. Pienteollisuusrakennuksia, joiden yhteydessä asuntoja  
Eri suunnittelijoita / rakennettu 1990–2000-luvuilla

### Osa-alue 5: Malminkartanontien pohjoispuolen 1980-luvun korttelit

44. Kiinteistö Oy Naapuripellontie / 1983–84  
Arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen
45. As Oy Toiskantie 1 / 1985  
Arkkitehdit Ky, arkkitehti Christel Schalin
46. As Oy Naapuripellontie 5 / 1984  
Arkkitehti Esko Hyvärinen
47. Asuntola ja uimahalli, Ratekta oy / 1983  
Arkkitehti Väinö Castrén

Kohteet 1, 5, 18, 19 ja 44 eli Koy Pehtoorintie 2, Koy Arentitie 8, Koy Parivaljakontie 2, Koy Sikalanmäki ja Koy Naapuripellontie ovat nykyisin Malminkartanon Kiinteistöt Oy:n yhtiöitä. Kohde 4 eli Koy Rautakartano on sulautunut osaksi VVO:ta ja kohde 29 eli Koy Kartanonkaari osaksi Kiinteistö Oy Aurooranlinnaa.

# Osa 2 Alueen ja rakennetun ympäristön historia



Malmgårdin kartanorakennuksen ympäristö K. J. Hahlin kartassa vuodelta 1882. / Helsingin kaupungin museo

## 2.1 Malminkartanon lähiö

### 2.1.1 Alueen yleiskuvas

Malminkartano on pääosin 1970–80-luvuilla rakennettu asuinalue, jonka halki etelästä pohjoiseen kulkee junarata ja idästä länteen Malminkartanontie. Malminkartanontien eteläpuolella aluetta kiertää Kartanonkaari, josta lyhyet asuntokadut johtavat kortteleihin ja kortteleista säteittäiset jalankulkukadut asemalle. Malminkartanontien pohjoispuolella Naapuripellontie lännessä ja Vantaan rajalla sijaitseva Ojamäentie rajaavat toisen samantapaisen alueen, joka pääosin on rakennutun 1990- ja 2000-luvuilla, eikä kuulu näiden korjaustapaohjeiden piiriin lounaisosan neljää 1980-luvun korttelia lukuun ottamatta.

Malminkartanolla on varsin pitkä asutushistoria, jopa kivikauden merkittävimpänä asuttuna paikkana Helsingin seudulla. 1500-luvulla Helsingin pitäjä oli jaettu hallinnollisiin neljänneskuntiin Viikin, Huopalahden, Kirkonkylän ja Ruotsinkylän kesken. Kårbölen kylä eli Kaarela kuului Huopalahteen. Malminkartano, Malmgård kasvoi 1600-luvulla Kårbölen suurimmaksi taloksi, josta sittemmin tuli läänitys ja kruunun säteritila. 1700-luvulla kartano toimi sotilasvirikatalona eli ratsuväen luutnantin puustellina. 1800-luvulla kartanorakennuksesta tuli valtion vuokratalo ja 1900-luvulla se muutettiin vankityövoimalla kunnostetuksi Helsingin yliopiston maatalousmetsätieteellisen tiedekunnan opetus-

ja koetilaksi. Yliopisto suunnitteli Malminkartanosta matemaattis-luonnontieteellisen opetuksen keskusta, mutta Helsingin kaupunki tarvitsi Malminkartanon peltoja asuntojen rakentamiseen. Yliopisto muutti suunnitelmiaan ja vanhan sotilasvirikatalon pelloille rakennettiin uusi lähiö, jolle periytyi vanha kartanon nimi. Maa vaihdettiin valtiolta kaupungin omistukseen kaavoituksen edistyessä ja vuokrattiin edelleen tontinhaltijoille. 1990-luvulla valtio tarvitsi maata Nuuksion kansallispuiston laajentamiseen ja valtio ja Helsingin kaupunki vaihtoivat alueita. Vuonna 1994 kaupunki sai vaihdossa Malminkartanon maita 27 hehtaaria ja vuonna 1995 Tapanilasta sekä Malminkartanosta 340 hehtaaria.

Kartanon ainoa säilynyt rakennus on asuinpihan reunaan rakennettu pakaritu-pa, jonka vanhimmat osat ovat 1700-luvun lopulta ja päädyt 1800-luvun puolivälistä. Rakennus on 2000-luvun alussa otettu uudelleen asuinkäyttöön.

Malminkartanon nykyisen keskustan sijainnin määräsi 1968 syntynyt idea rai-deyhteyksien vetämisestä Huopalahdes-ta pohjoiseen. Radan varrelle suunniteltiin sijoitettavaksi asunnot 130 000 asukkaalle vastaamaan maaltamuuton synnyttämiin kasvuennusteisiin. Valtionrautateiden ja Helsingin metrotoimiston kilpailun radan toteutuksesta voitti VR, ja näin myös valtio saatiin mukaan radan rahoitukseen. Suomen ensimmäisen kaupunkijunaradan rakentaminen alkoi valtioneuvoston päätök-sen jälkeen vuonna 1971. Junaliikenne M-tunnuksin alkoi vuonna 1975; matka Hel-singin keskustasta kahdentoista kilomet-rin päässä sijaitsevaan Malminkartanoon kestää viisitoista minuuttia.

Malminkartanon alueesta vuonna 1973 pidetyn kaksivaiheisen suunnittelukilpai-lun ohjelmassa määriteltiin jatkosuunnit-telulle asetettavat tavoitteet:

- Ulkosityöinen ajoneuvoliikenne ja diagonaaliset jalankulkuraitit
- Työpaikkojen ja muun kaupunkira-kenteen sekoittuminen jalankulkurait-tien varrella
- Maisemallisten tekijöiden ottaminen erityisesti huomioon alueen keskei-sen kukkulan lähiympäristössä
- Metsäsaarekkeiden käyttö korttelipi-hoina ja puistoina
- Asuntovaltaisten kortteleiden alueit-tainen omaleimaisuus
- Työpaikkayksiköiden sopeutuminen kooltaan kaupunkikuvaan

Alueen rakentaminen alkoi 1970-luvun lopulla ja on kestänyt nykypäiviin asti. Nykyisin yli 8 000 asukkaan Malminkartano on Helsingin ensimmäinen metsäkaupun-ki-ideologian jälkeinen uusi esikaupun-kialue. Pääkaavoittajana toimi arkkitehti Heikki Kaitera, jonka mukaan Malmin-kartanossa kokeiltiin ensimmäistä kertaa ”paluuta vanhaan sekoittuneeseen kau-punkirakenteeseen”. Kortteliratkaisuja kehitettiin saatujen kokemusten perus-teella jatkuvasti työn edetessä. Kokeilu ja ideoiden toteutuminen vaati myös eri viranomaisten ja yritysten edustajien yh-teistyötä. Asukkaiden osallistuminen ase-makaava- ja rakennussuunnitteluun sekä koerakentamiskilpailu, joiden avulla

etsittiin uusia vaihtoehtoja kaavamaisille asuntoratkaisuille, toivat myös julkisuutta alueelle ja vetivät puoleensa nuoria innok-kaita asukkaita. Malminkartanon arkkiteh-tuuria esiteltiin Arkkitehti- ja Tiili-lehtien useissa numeroissa näyttävästi 1980-lu-vulla ja Tiili-lehdestä ilmestyi kokonainen Malminkartano–Katajanokka erikoisnu-mero 4 / 79. Tyypillistä Malminkartanon arkkitehtuurille on punatiilen käyttö julki-sivuissa, kerroskorkeuden pieneneminen jalankulkuraiteilta alueen reunoille päin sekä katujen ja aukoiden käyttö julkise-na ulkotilana.

Sisällöllisesti uutta suunnittelukäytän-töä Malminkartanossa edusti myös pien-teollisuustonttien varaaminen alueelta ja niiden sijoittaminen välittömästi asuntojen läheisyyteen. Toimintojen sekoittamista-voite, joka oli keskeisin tekijä Malminkar-tanon alueen suunnittelussa, näkyy ase-makaavojen tonttivarauksen lisäksi pien-teollisuustontteja koskevissa asemakaa-vamääräyksissä. Alueen asemakaavoissa määriteltiin muun muassa, ettei alueelle sijoitettava laitos saa aiheuttaa huomatta-

vaa haittaa lähellä asuville eikä tonttia saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häi-ritsevään varastointiin. Alun perin alueen työpaikkoineen kuviteltiin olevan valmiik-si rakennettu 1980-luvun puoliväliin men-nessä, mutta rakentaminen kesti lopulta kymmenen vuotta kauemmin ja alue to-teutui vähemmän työpaikkaomavaraise-na kuin oli toivottu.

1990- ja 2000-luvuilla Malminkartanon alue on kehittynyt ja muuttunut edelleen uusien asutokortteleiden ja -alueiden, kuten Vuorenjuuren alueen rakentamisen ansiosta. Vuonna 2006 valmistunut Vuorenjuuri on tiiviin ja matalan kaupunkira-kentamisen lisäksi nykyaikaisen hartia-pankkirakentamisen kokeilualue. 1990-lu-vulla ovat valmistuneet Vantaan rajan tun-tumaan rakennetut pientalo- ja pienker-rostaloalueet sekä 2000-luvulla Vuoren-juuren viereinen, suojaava muurimainen kerrostalokokonaisuus. Tällä hetkellä Mal-minkartanossa on suunnitteilla täydennys-rakentamista seitsemällesadalle asukkaal-le radan itäpuolelle Luutnantinpolun pää-osin rakentamattomiin kortteleihin.

Ilmakuva / Kaupunkimittausosasto



## 2.1.2 Kaavoituksen vaiheet

Malminkartanon kehittämiseksi asetettiin Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 1970 hyväksymässä Haaga-Vantaan yleissuunnitelmassa mittavia tavoitteita. Yleissuunnitelmassa tuleva asutus oli ryhmitelty kolmeksi radan varren kaupunginosaksi Pohjois-Haagan, Kannelmäen ja Malminkartanon asemien ympärille. Suunnittelua ohjasi voimakkaasti ohjeena ollut tavoite sijoittaa alueelle miljoona asutokerrosneliömetriä, mikä olisi merkinnyt yli 30 000 asukasta vuonna 1980. Yleissuunnitelmassa asuntoalueet muodostivat radan varrelle tiiviisti rakennetun nauhakaupungin ja työtiloja voitiin suunnitelman mukaan sijoittaa kohtiin, jotka sopivat huonoimmin asumiseen.

Malminkartanon kaavoitus aloitettiin 1970-luvun alussa. 1970-luvulle tultaessa suomalainen kaupunkisuunnittelu ja -rakentaminen oli kaupunkien kiihtyvän kasvun ja taloudellisen kehityksen myötä muuttunut teolliseksi tuotantokulttuuriksi, jonka tehokkuusvaatimukset johtivat ruutukaavoituksen ylivaltaan ja mitataavan kasvuun. Kaupunkikeskustoja

uudistettiin suuremointein, joissa umpikortteleita korvattiin avoimella lamellirakenteella ja katuja levennettiin pysäköintitilojen aikaansaamiseksi. Julkinen lähiympäristö hajosi liikenteen jakamaksi eikenenkään-maaksi ja perinteisiin suomalaisiin kaupunkiin kuuluneet eheät katutilat, torit ja puistot katosivat. Jatkuvan taloudellisen kasvun taittuminen ja energiakriisi 1970-luvun alussa muodostivat käännekohdan, jonka jälkeen kaavoituksessa suuntauduttiin fyysisesti hallittuun kasvuun, rakennettua ympäristöä alettiin suojella ja nostettiin luonnonolojen huomioon ottaminen tärkeäksi tehtäväksi. Kaavoituksen keinoiksi hyväksyttiin jälleen umpikorttelit ja rajatut katutilat, tilasarjat, korostukset ja akselit.

Ennen varsinaisen kaavoitustyön aloittamista Malminkartanon alueesta järjestettiin vuonna 1973 kaksivaiheinen suunnittelukilpailu, jonka ohjelman päätavoitteena oli työpaikkojen ja asumisen nivelttäminen toisiinsa. Kilpailussa ei jaettu ensimmäistä palkintoa, eikä mitään ehdotusta sellaisenaan kilpailulautakunnan mu-

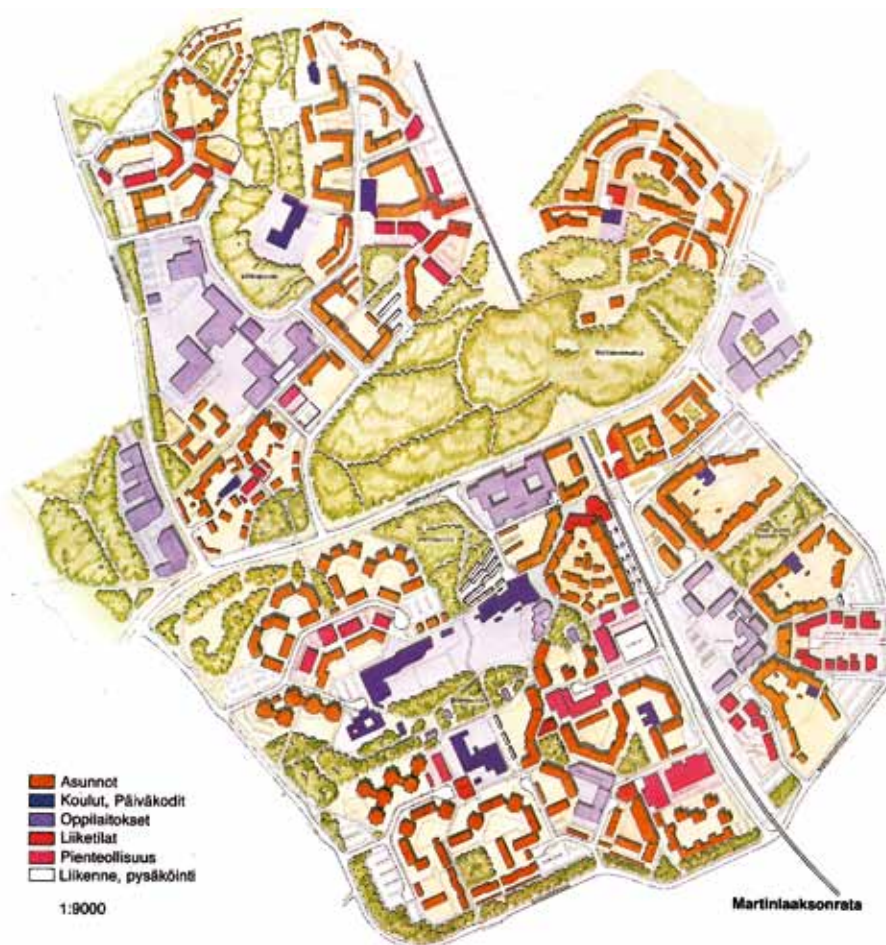
kaan voitu suositella kaavarungoksi. Parhaiden ehdotusten perusteella voitiin kuitenkin jatkosuunnittelutyössä laatia kaavarunko, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi vuonna 1974. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi vuonna 1975 Malminkartanon keskustan asemakaavan esisuunnittelun vaihtoehdot ja kaavarungon. Pohjoisosan asemakaavoituksen periaatteet hyväksyttiin vuonna 1979.

Vuodesta 1975 alkaen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Malminkartanon asemaakaavoja. Ensimmäisinä rakentuneiden lounaisosien kortteleiden kaavat laadittiin konsulttitöinä. Laatijoina olivat aate- ja suunnittelukilpailuissa palkintosijoille sijoittuneet arkkitehtitoimistot Laitinen-Filosof ja Kolari-Martikainen. Arkkitehtitoimisto Kari Virta laati puolestaan radan itäpuolisen alueen kaavan, joka vahvistettiin vuonna 1979. Heikki Kaitera vastasi pääjalankulkuraitin varren asemakaavoituksesta ja Arkkitehtitoimisto K. & J. Vepsäläinen Ammattienedistämislaitoksen opetusrakennusten alueen asemakaavan laadinnasta.

1980-luvulla asemakaavojen laatijaksi tuli arkkitehti Tuula Fleming, joka toimi Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kaavoittajana Malminkartanon pohjoispuolelle sijoittuvissa kortteleissa 1980-luvun alusta alkaen. 1990-luvulla ovat valmistuneet Malminkartanon luoteiskulman pientalokortteleiden asemakaava ja asemakaavan muutos vuonna 1990 sekä koillisessa Malminkartanon ja Kartanonkaaren kullmassa Kaarelanpuistoon liittyvä asuinrakennusten korttelin asemakaava vuonna 1996. 2000-luvulla on laadittu Vuorenjuuren asemakaava sekä Tuohiaukion asemakaavan muutos.

Malminkartanon kaavoitukselle tyypillistä on ollut varsin yksityiskohtaisten lähiympäristön suunnitteluohjeiden laatiminen kortteleille. Suunnittelutyöryhmään ovat asemakaava- ja liikennesuunnittelijoiden lisäksi kuuluneet maisemasuunnittelija ja värisuunnitelmasta vastannut taiteilija. Yhteistyöhön ovat osallistuneet myös katurakennus- ja puisto-osastojen edustajat sekä rakennusten suunnittelijat.

Malminkartanon kaavillaustaatio vuodelta 1986 / Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto



### 2.1.3 Malminkartanon aate- ja suunnittelukilpailu

Malminkartanon vuonna 1973 järjestetyn kaksivaiheisen aate- ja suunnittelukilpailun toimeenpanijoina olivat Suomen valtio ja Helsingin kaupunki. Palkintolautakuntaan kuuluivat kaupungin edustajina puheenjohtajana toiminut virastopäällikkö Lars Hedman, arkkitehti Heikki Kaiteira ja virastopäällikkö Pentti Lehto. Valtioa edustivat hallitusneuvos Antero Kivi valtiovaraministeriöstä ja yli-insinööri Pentti Tuominen rakennushallituksesta. Arkkitehtiliittoa edusti arkkitehti Simo Järvinen.

Kilpailu julistettiin loppuvuonna 1972, ja ensimmäisen osa eli aatekilpailun sisäänjätö oli maaliskuussa 1973. Kilpailun ensimmäisessä osassa kilpailijoiden tuli tehdä ratkaisuehdotus kahden eri liikennevaihtoehdon antamista lähtökohdista. Vaihtoehdossa A tuleva moottoritie sijaitsi Vihdintien kohdalla ja vaihtoehdossa B teollisuusalueen itäreunalla nykyisen Malminkartanon lounaispuolella. Palkintolautakunta lunasti kilpailun ratkettua neljä ehdotusta sekä julkisti osanottajat ja arvostelunsa. Liikennevaihtoehtoa A päätettiin suosittaa toisen vaiheen perustaksi. Palkintolautakunta järjesti alueen

käyttömahdollisuuksista keskustelutilaisuuden, johon kaikki osallistujat kutsuttiin. Ensimmäisen kilpailuvaiheen kaikki 52 ehdotusta olivat lisäksi julkisesti esillä viikon ajan.

Välittömästi tämän jälkeen julistettiin kilpailun toinen eli suunnitteluvaihe, johon osallistumisoikeus oli ainoastaan ensimmäiseen vaiheeseen ehdotuksen tehneillä. Toisessa vaiheessa kilpailijoiden tuli yleissuunnitelman lisäksi esittää aloituskorttelin suunnitelma. Kilpailu ratkaistiin syyskuussa 1973 kahdenkymmenen sisään jätetyn ehdotuksen kesken. Palkintolautakunnan mukaan mitään ehdotusta ei voinut suoraan suositella kaavarungoksi eikä palkintolautakunta jakanut lainkaan ensimmäistä palkintoa.

Kaksi ehdotusta palkittiin toisella sijalla ja valittiin kaavarungon jatkosuunnitelman pohjaksi, ehdotus numero 10 tekijöinä Kari Martikainen, Pekka Kolari ja Teuvo Huutoniemi, sekä ehdotus numero 17 tekijöinä Alber Filosof, Jussi Kaartinen, Sakari Laitinen ja Ilkka Tyrylahti.

Ehdotusta numero 10 pidettiin mitakaavallisesti miellyttävänä ja kiinteänä

kaupunkimaisena kokonaisuutena, joka tukeutuu luontevasti raideliikennejärjestelmään. Myös viheralueiden niveltäminen asumisen välittömään tuntumaan sekä toimintojen sekoittuminen korttelikohtaisesti asuinalueilla luettiin ehdotuksen ansioihin.

Ehdotuksen numero 17 erityisenä ansiona pidettiin juurutoriteeman kehittäminen, jossa jalankulun aktiviteetti syntyy asuntojen ja työpaikkojen korkealuokkaisesta toisiinsa niveltymisestä. Myös valtion laitosten sijoittumista siten, että ne elävöittävät keskeisiä jalankulkutiloja pidettiin ansiokkaana.

Toteutettavuudeltaan helpompana talo- ja kortteliratkaisuultaan pidettiin ehdotusta 10, sillä ehdotuksen 17 katsottiin toteutuakseen vaativan asuntorakennustuotannolta erikoisratkaisuja. Molempien ehdotusten tehokkuuslukuja pidettiin realistisina.

Loppupäätelmänään palkintolautakunta totesi parhaiden ehdotusten osoittavan, että asetettujen tavoitteiden saavuttaminen on mahdollista ja jatkosuunnittelu ehdotusten pohjalta voi alkaa.

## Kilpailun lähtökohtia ja tavoitteita

- Halu välttää metsälähiöihin kohdistunut kritiikki sekä tyytymättömyys pitkiin työmatkoihin ja yksipuoliseen kaupunkirakenteeseen.
- Pyrkimys monipuolisempaan ja toiminnoiltaan sekoittuneeseen rakenteeseen sekä erityisesti lasten kehitykselle tärkeiden virikkeiden tarjoamiseen. Ihanteena oli ”pikkukaupunki” jatkuvine elämyksineen.
- Pienten yritysten palauttaminen asumisen yhteyteen. Suurteollisuuden aiheuttamien haittavaikutusten vuoksi työ ja asuminen oli erotettu toisistaan. Tämän kehityksen seurauksena myös pienet yritykset katosivat omille alueilleen, vaikka eivät aiheuttaneetkaan haittaa asumiselle.
- Halu löytää uusia asuinympäristön ratkaisuja.
- Malminkartanon kaupunkirakenteellisten vaihtoehtojen selvittäminen: alueen maankäyttö, alueen sisäinen turvallinen jalankulkuverkosto asemalle ja virkistysalueille sekä yhteydet Etelä-Vantaan ja Kannelmäen keskuksiin.
- Valtion oppilaitosten sijoittaminen siten, että ne tukevat sekoittumistavoitteita.
- Aloituskorttelin sijoittaminen alueelle toteuttamiskelpoisesti ja kunnallisteknisiltä kustannuksiltaan taloudellisesti.
- Viheralueiden ratkaisu ympäristön viheralueita yhdistävinä vyöhykkeinä siten, ettei raideliikenteeseen tukeutuvan kaupunginosan rakennetta rikota.

## 2.2 Malminkartanon rakentuminen 1970–80-luvuilla

### 2.2.1 Koerakentamistoiminta Malminkartanossa

Helsingin kaupunki käynnisti vuonna 1978 kerrostalorakentamisen ja -asumisen kehittämiprojektin eli KEKO-projektin, jossa päätavoitteena oli asumisviihtyisyyden edistäminen ja kerrostalojen lähentäminen pientaloihin palvelu- ja laatusoltaan. Silloinen Kaupunginkanslian rakentamishjelmatoimisto päätti jo hanketta käynnistettäessä liittää siihen myös tutkimustoiminnan. KEKO-projektissa pääpaino asetettiin asumistavoitteiden toteutumisen seurantaan ja suunnitteluprosessin arviointiin. Kokeilukohteiksi haluttiin valita erilaisia tuotanto- ja hallintamuotoja edustavia rakentamiskohteita sekä kantakaupungin että lähiöiden alueilla. Koerakentamiskohteiksi valittiin alueet Länsi-Pasilasta vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten, Malmilta valtion lainoittamaa omistusasuntotuotantoa varten ja valtion lainoittamaa vuokra-asuntotuotantoa varten Malminkartanosta.

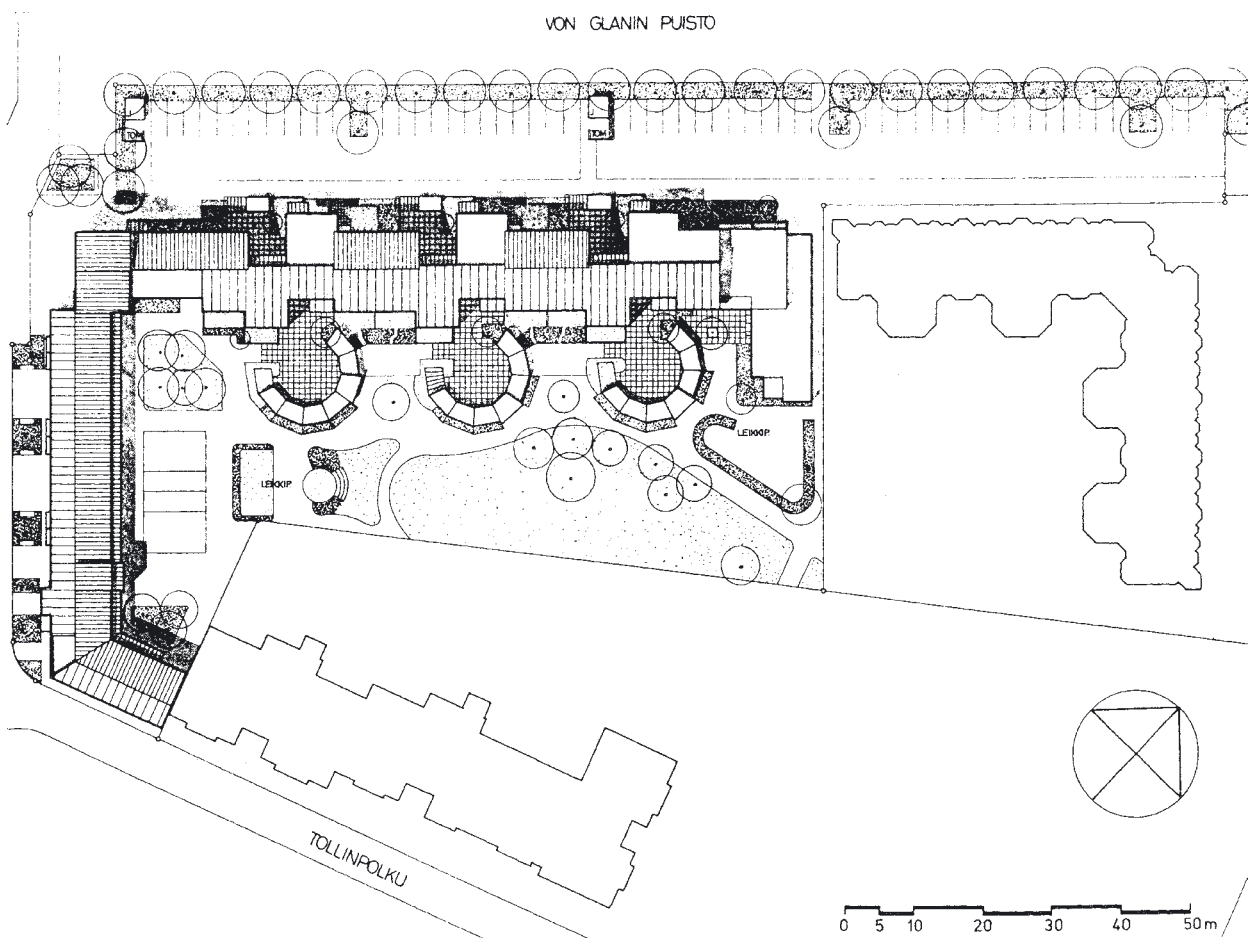
### Malminkartanon koerakentamiskilpailu

Malminkartanon korttelista 33253, jonka tontti 1 oli valittu koerakentamiskohteeksi, järjestettiin kutsukilpailuna toteutettu suunnittelukilpailu kesä–lokakuussa 1978. Kilpailun järjestäjänä ja kohteen tulevana rakennuttajana toimi Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunta. Kilpailun tarkoituksena oli paitsi saada toteuttamiskelpoinen suunnitelma kilpailun kohteena olevaan kortteliin, myös löytää kerrostaloasumiselle uusia ratkaisuja, jotka olisivat hyödyksi normaalissa asuntotuotannossa ja koerakentamista edelleen jatkettaessa. Kilpailun palkintolautakunta asetti keskuudestaan työryhmän, johon kuuluivat DI Juhani Leivo sekä arkkitehdit Heikki Kaitera, Kirmo Mikkola ja Matti K. Mäkinen. Kilpailuehdotuksista antoivat lisäksi palkintolautakunnan kutsumina asiantuntijalausuntonsa sosiologiasta valtiotieteen tohtori Ilppo Niemi sekä rakennustaloudesta ja toteuttamisesta professori Juhani Kiiras.

Kilpailualueen alustavat asemakaavamääräykset tai tonttien rajat eivät olleet kilpailijoita sitovia, eikä kilpailun innovaa-

tioluonteesta johtuen varsinaiseen rakennussuunnitteluun annettu sitovaa tilaohjelmaa. Asuntojakauman edellytettiin olevan joustavan ja monipuolisen sekä kaikkien kortteliosien sisältävän huoneluultaan ja varustelutasoltaan erilaisia asuntoja Kilpailijoita kehoitettiin ehdotusten laadinnassa tarkastelemaan kaupunkirakenteellisia periaatteita, arkkitehtonisia näkökohtia, rakennusteknisiä ratkaisuja sekä sosiologisia näkökohtia.

Kilpailun ratkettua palkintolautakunta totesi sen vastanneen monipuolisesti asetettuihin tavoitteisiin, vaikka mikään kilpailuehdotus ei sisältänyt kaikkia ohjelman kokeilutavoitteita tai osoittautunut selvästi muita ansiokkaammaksi. Kerrostaloasumista kehittävien ratkaisujen ja kokeilevien ideoiden perusteella palkintolautakunta asetti kaksi ehdotusta muiden edelle; ehdotuksen "Vihreä laakso", tekijöinä arkkitehti Eric Adlercreutz työryhmineen, sekä ehdotuksen "Rosinante", tekijöinä arkkitehdit Esko Kahri ja Kai Lohman. Palkintolautakunta suositteli korttelin 33253 toteutettavaksi näiden ehdotusten pohjalta siten, että varsinainen koe-





rakentamiskohde eli tontti 1 sekä korttelin Luutnantintien puoleinen osa toteutetaan ehdotuksen "Vihreä laakso" mukaisesti ja Tollinpolun puoleinen osa ehdotuksen "Rosinante" mukaisesti. Lisäksi palkintolautakunta suositteli korttelin pohjoisosaan ehdotuksessa "Sagittarius" esitettyjen kaksikerroksisten pienkerrostalojen rakentamista. Ehdotuksen tekijöinä olivat arkkitehdit Raili ja Reima Pietilä, joiden suunnitelma poikkesi täysin muista kilpailuehdotuksista arkkitehtoniselta muotokieleltään. Palkintolautakunta näki ehdotuksessa uusia mahdollisuuksia luoda rikasta ympäristöä ja uudentyyppisiä asuntoja myös teollisen tuotantotekniikan keinoin.

Kortteli on toteutunut pienin muutoksin ja kehittelyin kilpailulautakunnan suositusten mukaisena. Varsinainen koerakentamiskohde eli kiinteistö Oy Kartanonkaari rakennettiin jo vuonna 1979, sen sijaan Asunto-osakeyhtiöissä Tollinpolku ja Kartanonkaari 22 rakennusten suunnittelun ja toteutuksen välinen aika muodostui pitkäksi ja ne valmistuivat vasta vuonna 1983.

## 2.2.2 Asukkaiden osallistuminen suunnitteluun

Helsingin kaupunki varasi vuonna 1978 Malminkartanosta Rakennustoimisto Puolimatka Oy:lle asuinkeuhkokuorttelin, jonka kaavarungon mukainen kokonaisrakennusoikeus oli 12 500 kerrosneliömetriä. Asuintiloille oli varattu 10 000 kerrosneliömetriä ja liike- sekä työtiloille loput rakennusoikeudesta. Alueen asemakaavaa oli luonnosteltu Malminkartanon keskustan asemakaavan yhteydessä jo vuonna 1974, mutta kaavaluonnosta ei viety lautakuntakäsittelyyn. Rakentaja valitsi suunnittelijaksi ruotsalais-englantilaisen arkkitehti Ralph Erskinen Helsingin kaupungin asemakaavaosaston aloitteesta. Suunnittelijavalinta herätti alkusi vastustusta, mutta syksyn 1978 aikana päätös saatiin aikaan. Arkkitehti Erskinen yhtenä pääperiaatteena suunnittelussa oli yhteistyö asukkaiden kanssa jo suunnittelun varhaisessa vaiheessa ja hän ehdotti periaatetta noudatettavaksi myös Malminkartanossa.

Koska alue oli työn käynnistyessä täysin rakentamaton ja asemakaava vasta

luonnosvaiheessa, päätettiin asukkaiden osallistumiseen valita kaksivaiheinen työskentelytapa. Ensimmäisessä suunnitteluvaiheessa käsiteltäviksi aiheiksi nimettiin:

- Yleiset suunnittelun periaatteet
- Korttelin käyttötapa
- Asuntojen koko ja tyypit
- Yhteistilojen määrä ja sijainti

Ensimmäisen vaiheen suunnitteluryhmään kuuluivat Erskinen lisäksi arkkitehdit Boris Culjat, Hannu Kiiskilä, Anna-Lena Mosseén, Lena Pålsson, Aage Rosenvold sekä Christian Schlumpf. Asukasedustajiksi kutsuttiin lehti-ilmoituksella tammi-kuussa 1979 kaikki asiasta kiinnostuneet asunnontarvisijat. Ilmoittautuneiden joukosta valittiin 25 henkilön referenssiryhmä, jonka kanssa suunnittelua jatkettiin. Ryhmään haluttiin varsinkin henkilöitä, jotka eivät olisi suunnittelun ja asumisen ammattilaisia, mutta tässä ei täysin onnistuttu. Asukkaat osallistuivat suunnitteluun pääasiassa kokousten välityksellä. Isoissa asukaskokouksissa, joihin arkkitehti Erskine tai hänen edustajansa aina osallistui, esiteltiin uudet suunnitelmat. Näiden kokousten välillä asemakaavaosasto jär-

Ralph Erskinen asemapiirrosluonnos vuodelta 1979 / Arkkitehti-lehti 4/1981



Kuva viereisellä sivulla: Koerakentamiskilpailun voittanut Kiinteistö Oy Kartanonkaari.

Ratkaisu pyrkii jäsentämään kokonaisuutta sosiaalisesti ja toiminnallisesti omavaraisiin osiin. Yksikkönä on porrashuone, jossa on 12–15 asuntoa ja kussakin yksikössä omat palvelutilansa kerrostasoihin liitettynä. Ryhmän reviiriä korostaa kadun puolella sisääntulopiha ja pihan puolella irtaimistovarastojen muodostama suojaista ryhmäkohtainen pienipiha, johon kuuluu myös pienimpien lasten leikkipaikka. Asukkaiden pienet ryytimaat kiertävät varastojen ulkoseiniä. / Tiili-lehti 2/84

jesti referenssiryhmän kanssa välikokouksia, joissa käsiteltiin tarkemmin isoissa asukaskokouksissa esiteltyjä suunnitelmia. Arvioinnit ja mielipiteet kirjattiin muistioihin, jotka toimitettiin arkkitehdeille edelleen työstettäväksi. Rakentajan roolina oli tuoda suunnitteluun kustannustietoutta yhdessä tehtävien valintojen vaikutuksista. Tämä vaikutti suunnitteluun siten, että asukkaat halusivat joskus valita suoraviivaisemman ja tuotantostävällisemmän vaihtoehdon kuin suunnittelija.

Ensimmäisen vaiheen suunnitteluvaihe oli pääasiassa osallistumista asemakaavatasoiseen suunnitteluun, jonka tavoitteena oli tuottaa toteuttamiskelpoinen asemakaava liikennejärjestelyineen. Tässä keskeisessä tavoitteessa myös onnistuttiin ja asukkaiden näkemykset tulivat huomioon otetuiksi. Lisäksi koko vuoden 1979 kestäneessä suunnitteluvaiheessa saatiin asemakaavan lisäksi sovituksi talotyyppit, rakenteellinen yleishahmotelma sekä huoneistojen ulkomitat ja kiinteät rakenteet. Enemmän työtä vaativa ja pitkäkestoisempi suunnitteluprosessi nosti luonnollisesti suunnitelman kustannuksia, mutta toisaalta tuotti asumisympäristöön vaihtelevuutta ja korkeatasoisuutta.

Toisessa vaiheessa oli tarkoituksena arkkitehdin, rakentajan ja ”todellisten” asukkaiden yhteistyö, jossa oli tavoitteena vaikuttaa seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Muutokset tilaohjelmassa ja suunnitelmassa
- Asuntojen koon, varustetason ja ominaisuuksien tarkentaminen
- Yhteistilojen lisäykset sekä niiden käytön ja toiminnan suunnittelu

Toista suunnitteluvaihetta ei koskaan käynnistetty virallisesti eikä asukaskokouksia myöskään järjestetty. Asunnon varanneille asukkaille järjestettiin kuitenkin mahdollisuus tavata arkkitehti Erskine henkilökohtaisesti, mutta tätä mahdollisuutta ei juurikaan käytetty hyväksi.

### 2.2.3 Alueen suunnittelun tavoitteet sekä suunnittelukilpailut ja tutkimukset

Malminkartanon alueen kaavoituksesta vuosina 1972–1981 vastannut arkkitehti Heikki Kaitera toimi määrätietoisesti sekä esteettisesti että toiminnallisesti parempien asuin ympäristöjen aikaansaamiseksi. Hänen arkkitehtonisena tavoitteenaan oli perinteiseen kaupunkiympäristöön kuuluvien tilaratkaisujen ja materiaalien yhtenäisyyden avulla luoda urbaania miljöötä myös lähiöihin. Malminkartanon keskeinen arkkitehtoninen runko rakentuu aseman viereisen Malminkartanonaukion sekä Puustellinaukion ja niitä yhdistävän Puustellinpolun ympärille. Tätä keskusta-alueita koskeva vuonna 1981 valmistunut asemakaava edustaa Malminkartanolle tyyppillistä, pienehkön osa-alueen yksityiskohtaista asemakaavaa. Työhön vaikuttivat myös kiinteistölautakunnan jo varaamien tonttien rakennussuunnittelijat esisuunnitelmillaan. Korttelissa 33257 kokeiltiin jo edellisessä luvussa esiteltyä asukasyhteistyötä. Kaiteran mukaan korttelin suunnittelijan arkkitehti Erskinen osuus alueen kaupunkitalallisessa innovaatiossa oli asukasyhteistyökorttelin suunnittelun lisäksi varsin merkittävä. Varsinaisessa suunnitelmassa Malminkartanonaukion ja Puustellinpolun varrelle sijoitettiin kaupallisia palveluja ja Puustellinaukiota reunustamaan julkiset palvelut. Alun perin aukion reunalle piti monitoimitalon ja postin lisäksi tulla kappeli, jota ei järjestetyistä arkkitehtikilpailuista huolimatta ole paikalle rakennettu.

Malminkartanon toiminnallisen suunnittelun päätavoitteena oli yksipuolisen lähiörakentamisen välttäminen runsaalla työpaikkarakentamisella ja työpaikkojen sijoittamisella asutuksen sekaan perinteisen kaupungin tapaan. Työpaikkoja tarjoavien yritysten tuli olla mahdollisimman pieniä ja niiden toiminnan asumista häiritsemätöntä. Myös asuinrakennuksiin tuli sijoittaa liike- ja toimitiloja, joita voitiin aluksi tarpeen mukaan käyttää väliaikaisina asumista palvelevina tiloina. Asuinrakennuksiin sijoitetut toimitilat tuli sijoittaa jalankulkuraittien varrelle siten, että työtiloista näki kadulle ja kadulta sisään työpaikkoihin. Erillisten pienteollisuusrakennusten tuli olla yksi- tai kaksikerroksisia ja punatiilipintaisia kuten suurimman osan asuinrakennuksista. Malminkartanolle tyyppillistä onkin kortteleittain tutkittu värien ja materiaalien yhteensopivuus se-

kä niitä koskevat yksityiskohtaiset määräykset. Alueen asuinrakennusten julkisivuille antaa oman ilmeensä kaavamääräys, jonka mukaan yli kaksikerroksisten rakennusten ylimmän kerroksen julkisivun tulee poiketa alemmista. Määräys on ratkaistu joskus sisäänvedetyin, eri materiaalilla verhoillun ylimmän kerroksen julkisivun avulla, joskus pelkästään käyttämällä eriväristä tai pintakäsittelyltään alempien kerrosten verhoilusta poikkeavaa julkisivumateriaalia.

Toisena tärkeänä toiminnallisena tavoitteena oli monipuolisen jalankulku ympäristön luominen. Malminkartanon katuverkko on ulkosyöttöinen eikä alueella esiinny läpiajoa. Rautatieasemalle johtavat säteittäiset jalankulkuraitit, joiden varrelle sijoituu pääosa alueen julkisista ja kaupallisista palveluista sekä osa pienteollisuus- ja verstayöpaikoista. Rakennusten kerros-luku madaltuu keskeisiltä alueilta alueen reunoja kohti. Entisen peltomaiseman rehevät metsäsaarekkeet on säilytetty puistoina tai korttelipihoina ja vanhat rakennukset on otettu julkiseen käyttöön.

### Malminkartanoa koskevat kilpailut ja tutkimukset

Malminkartanon kaavoituksen aikana alueeseen on suunnattu monenlaisia tutkimuksia, kokeiluja ja erilliskohteiden arkkitehtikilpailuja, jotka ovat vaikuttaneet lopputulokseen. Edellä on kerrottu Malminkartanon aate- ja suunnittelukilpailusta, kaupungin ohjaamasta koerakentamistoinnasta ja Malminkartanon koerakentamiskilpailusta, sekä asukkaiden osallistumisesta suunnitteluun Erskinen korttelissa. Piiianpuiston länsiosan suunnittelusta käytiin vuonna 1982 ensimmäinen Helsingin kaupungin järjestämä puistosuunnittelukilpailu, jonka voitti arkkitehtiylippiilas Alf Lindström. Kilpailun myötä maisemasuunnittelun merkitys kaupunkiympäristössä kasvoi ja ympäristön laatuun alettiin kiinnittää entistä enemmän huomiota. Myös ekologinen ulottuvuus oli kilpailussa vahvasti mukana. Lindströmin ehdotuksen mukaisesti tasaiselle peltomaalle kaivettiin lampi. Sen ympärille rakennettiin kumpareet, joille istutettiin puita ja pensaita. Kokonaisuudesta muodostui vehreä ja lammen ansiosta miljööltään monimuotoinen. Puustellinaukion reunalla sijaitsevalle Malminkartanon kappelille varatulle tontille on järjestetty suunnittelukilpailuja 25 vuoden aikana kolme kertaa, viimeisin

kutsukilpailuna vuonna 2003, mutta rakennusta ei ole vielä toteutettu. Viimeisimmän eli kutsukilpailun voitti myös edellisen yleisen arkkitehtikilpailun voittanut arkkitehti Miikka Hirsimäki ehdotuksellaan "Käpy".

Tutkimusten kohteina Malminkartanossa ovat olleet suunnittelu- ja koerakentamiskilpailujen tavoitteiden toteutuminen sekä asukkaiden osallistuminen ja muu yhteistoiminta. Erityisesti Lauri Raijas Valtion teknillisestä tutkimuskeskuksesta on 1980-luvulla tehnyt seurantatutkimuksia asukasosallistumisen ja suunnittelutavoitteiden toteutumisesta Malminkartanossa. Malminkartanon rakentamiseen kohdistuvia seurantatutkimuksia ovat VTT:llä Raijaksen lisäksi tehneet Esko Lehti, Heimo Tolsa ja Esko Kampuri.

1980-luvulla koko Malminkartanon alueella suoritettiin Suomen ja Neuvostoliiton välisen teknillis-tieteellisen yhteistointakomitean tutkimusprojekti NEKASU eli luonnonolosuhteiden huomioon ottaminen uusien asuinalueiden suunnittelussa. Tutkimuksia suorittivat VTT:n maankäytön laboratorio, Yhdyskuntasuunnittelun jatkokoulutuskeskus ja Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. Pienilmastotutkimuksia käytettiin hyväksi muodostettaessa suojaisia pihapiirejä asuinkortteleihin. Lisäksi tutkimusten kohteina ovat olleet muun muassa alueen pienteollisuuden sijoittuminen alueelle sekä kaavoituksen vaikutus asumisen laatuun ja kustannuksiin. Kaikkia NEKASU-tutkimusten tuloksia ei tutkimusten pitkästä kestosta johtuen kuitenkaan pystytty toteutuneessa kaavoituksessa hyödyntämään.

## 2.3 Lähiympäristön suunnittelun yleiset tavoitteet

Malminkartanon asuinalueen rakentamisen erityishaasteeksi muodostui sen sijoittuminen sekä maaperä- että pienilmasto-olosuhteiltaan epäedulliseen paikkaan. Kaavoitettava alue oli muutamia metsäisiä kumpareita lukuun ottamatta alavaa puutonta peltoa, jonka maaperä muodostui pehmeästä moreenipitoisesta savesta. Saven pinnassa oli paikoin metrin paksuinen kuivakuorikerros. Avoimen alueen ongelmana oli myös tuulisuus. Lisäksi ainakin aloitusosissa ilmeni ajoittaista sumuisuutta, joka johtui Mätäojan ja alueen halki virranneen avo-ojan vaikutuksesta. Rakentamista ei näin ollen voitu toteuttaa maiseman antamien hyvien lähtökohtien avulla, vaan oli päinvastoin taisteltava olosuhteita vastaan.

Alueen asemakaavoituksen tavoitteena oli vaihtelevan, pienimittakaavaisen kaupunkirakenteen luomisen lisäksi jalankulku-junayhteyden painottaminen, mistä syystä alueen rungoksi suunniteltiin diagonaaliset asemalle johtavat kävelyreitit. Päivittäisten palvelujen oli tarkoitus sijaita kävelyetäisyydellä eli laskennallisesti korkeintaan 300 metrin päässä jokaisesta valmistuvasta asunnosta. Tavoitteena olivat myös turvallinen ja sujuva jalankulku- ja polkupyöräyhteys jokaisesta asunnosta sekä jalankulkuetäisyydeltä alkaava hiihtoyhteys koko kaupunkia palvelemaan viherverkostoon. Kävely- ja pyöräilyreitit palveluiden ja asuntojen välillä pyrittiin suunnittelemaan sellaisiksi, etteivät ne ylitä tontti- eivätkä muita katuja. Ajoneuvoliikenne suunniteltiin toimimaan ulkosityöttöisesti pääosin aluetta kiertävää Kartanonkaarta pitkin.

Poikkeuksellisen tarkasti myös pihojen rakentamista ohjanneisiin asemakaavoihin sisällytettiin määräyksiä, joiden kautta pyrittiin varmistamaan pihojen oleskelu- ja leikkipaikkojen suojaisuus sekä riittävä laajuus. Pihojen tarvittavaa kokoa tarkasteltiin mm. leikkipaikkoja koskevien varjoisuusselvitysten avulla. Korttelipihojen suojaisuuden varmistamiseksi asemakaavoihin sisällytettiin vaatimuksia tonttiaitojen ja rakennusmassojen välisten parveke-tuuliritilä-rakennelmien toteuttamisesta. Samoin annettiin määräyksiä maanta-soasuntoihin liittyvien asuntopihojen suojaamisesta aidoin ja istutuksin sekä korttelipihojen leikki- ja oleskelualueiden jäsentely-, istutus- ja muista periaatteista.

Puuttomuus vaati rakentamisen jälkeisiä runsaita istutuksia. Asemakaavoihin sisällytettiin siitä johtuen varsin tarkkoja istutamista koskevia määräyksiä. Kaavoitustyön yhteydessä tehtiin myös asemakaavatasoisia istutus- ja pihasuunnitelmia sekä väri- ja materiaalisuunnitelmia. Alueen ulkoreunoille sijoitettujen pysäköintialueiden rajaamista puu- ja pensasistutuksin melu- ja näkösuojan aikaansaamiseksi pidettiin avoimella peltoalueella tärkeänä. Istuttamista sekä rakennusten materiaaleja ja värejä on tutkittu erillisissä suunnitelmissa, joita liitettiin rakentamista koskeviin asiakirjoihin.

### 2.3.1 Pihojen suunnittelu

Pihasuunnitelmien laatimisessa ovat olleet mukana maisemasuunnittelun ammattilaiset. Pihojen suunnittelusta saadut lähtötiedot perustuvat tässä ohjeessa rakennusvalvontaviraston arkistosta löytyneeseen osittain puutteelliseen materiaaliin, kaupunkisuunnitteluviraston laatimiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin sekä asemakaavaselostuksiin. Pihoihin liittyvää tarkempaa materiaalia on olemassa valitettavan hajanaisesti, mm. kaupunkisuunnitteluviraston oma ohjeisto on tältä alueelta säilynyt vain osittain. Rakennusvalvonnan piirustusarkistoon on puolestaan arkistoitu varsinaisia pihasuunnitelmia vain muutamia. Yleisimmin pihoja koskevat säilyneet dokumentit ovat asemapiirroksia, joihin pihajärjestelyt, pinnoitteet ja välineet on merkitty varsin yleispiirteisesti. Joissakin asemapiirroksissa on mukana myös luettelo istutettavista kasvilajeista, sekä kasvien lukumääriä. Lukumäärien painottaminen perustuu asemakaavamääräyksiin, jotka tuli täyttää.

Osassa alueen asemakaavoista on esitetty istutettavien puun taimien vähimmäiskoot. Esimerkiksi aloitusalueen kortteleissa taimien rungon ympäryksen tuli olla 18–20 cm, mikä tarkoittaa varsin kookkaina istutettavia puita. Maanta-soasuntojen piha-aitojen korkeuden tuli yleisimmin olla 1,5–1,6 metriä suojaisen oleskelutilojen aikaansaamiseksi. Pihojen suunnittelua ohjattiin myös määräyksillä leikkipaikkojen ja oleskeluun varattujen alueiden pinta-aloista. Niitä tuli olla esimerkiksi vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Asemakaavoissa on myös määräyksiä istutettavien pensaiden kappalemääristä ja taimikoosta. Esimerkkinä määräykset: "kutakin tontin 50 m<sup>2</sup> kohti on istutettava

vähintään 5 yli 50 cm korkuista pensasta”, ”asuintonteilla on oltava vähintään 1 puu jokaista tontin pinta-alan 150 m<sup>2</sup> kohti ja pensaita 7 %:lla tontin pinta-alasta”. Jäteastiat, tomutus- ja pyykinkuivaustelineet tuli yleisesti koko alueella ympäröidä pensas-, puu- tai tiilialdalla, jätehuoltoalueilla aidan tuli usein olla umpinainen.

### 2.3.2 Katualueet ja aukiot osana arkkitehtuuria

Malminkartanossa kadut ja aukiot ovat julkista, asukkaiden yhteistä ulkotilaa. Kokonaisrakenteessa säteittäiset jalankulkuväylät on suunnattu ohjautuviksi kohti asemaa. Kaarevien jalankulkuraittien varrelle sijoittuvat aukiot, joiden esikuvina olivat eurooppalaisen pikkukaupungin torit. Aukioiden tarkoituksena oli tilallisen rytmityksen ohella toimia sosiaalisen kanssakäymisen keskipisteenä. Malminkartanoon ei haluttu suunnitella lähiöille tyyppilistä ostoskeskusta, vaan hajottaa liiketilat katujen varsille kuten vanhoissa kaupunkikeskustoissa. Kaupunkitilan muotoiluun kiinnitettiin Heikki Kaiteran mukaan jo luonnosvaiheessa 1970-luvulla erityistä huomiota, mikä näkyy myös virallisten asemakaavojen piirroksissa ja määräyksissä.

#### Soft-kadut

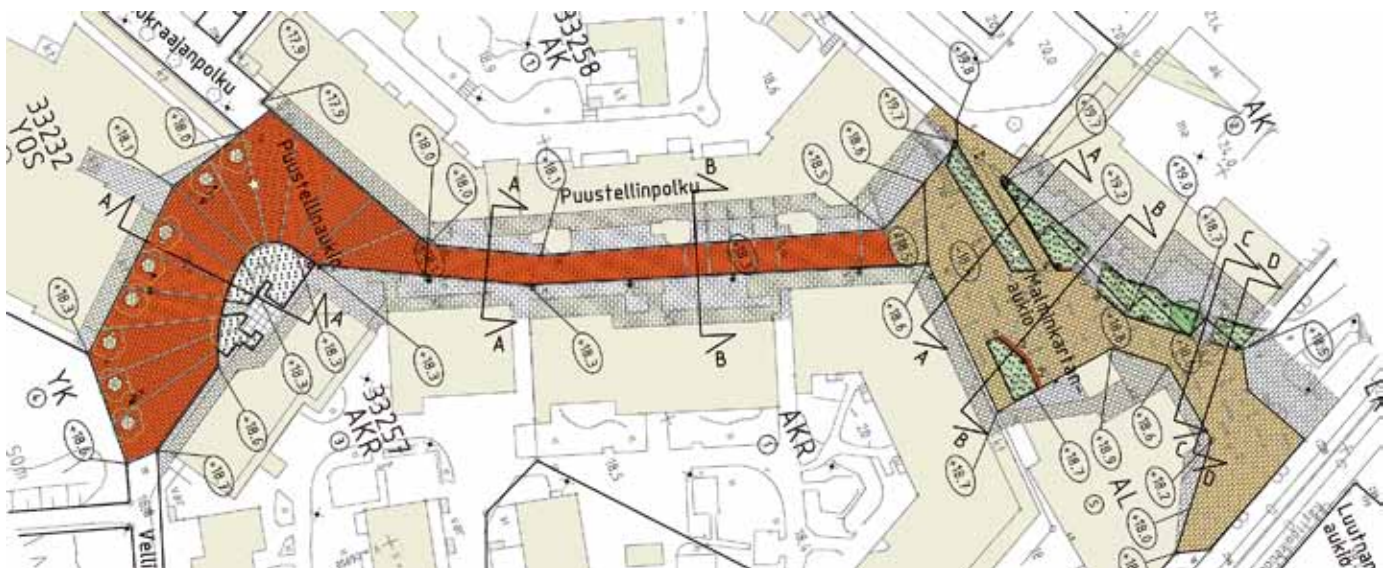
Malminkartanon alueelle on suunniteltu muutamia asuntokatuja, joiden esikuvana olivat Hollannissa toteutetut soft-kadut. Asuntokaduista pyrittiin suunnittelemaan miellyttävä ja viihtyisä osa asuntoaluetta, paikka, jossa ihmiset voisivat tavata, pysähtyä tai toimia. Huoltoajo softkaduilla on sallittua, mutta erilaisin toimin hidastettuna, jottei se aiheuta vaaraa jalankulkijoille tai pyöräilijöille. Malminkartanon asuntokaduilla Tollinpolun ajorata

on merkitty muusta kadusta poikkeavalla päällysteellä, Jägerhorninpolun ajorata on osoitettu kuvioinnilla ja ajoesteillä. Ajonopeutta on hillitty viistoin kiveyksin, ajoradan mutkitteluin ja istutusten sijoittamisella katuja jäsentämään. Jalkakäytäviä reunakivineen ei ole. Katujen ja viereisten tonttien liittäminen toisiinsa istutusten, pinnoitteiden ja korkeusasemien käsittelyn avulla pyrittiin toteuttamaan rinnakkaisella suunnittelulla. Tollinpolun kivipäällyste ja istutusalueet on uusittu kesällä 2010.

#### Työpaikat jalankulkuraittien varrella

Sekoittuneen kaupunkirakenteen tavoitteiden mukaisesti pyrittiin pienteollisuutta sijoittamaan asutuksen sekaan jalankulkuraittien varrelle. Tavoitteena oli, että jalankulkijat voisivat seurata työskentelyä ikkunoiden takaa. Suunnitteluperiaate asettaa työpaikkojen laadulle tiettyjä vaatimuksia, minkä vuoksi Malminkartanoon on sijoittunut esimerkiksi kirjapaino- ja elektroniikka-alan yrityksiä. Asuinrakennusten liiketilat sijaitsevat Malminkartanossa tyyppillisesti sisäänvedetyissä ensimmäisissä kerroksissa, joita reunustavat kulkureittien puolella arkadikäytävät. Suurimmassa osassa rakennuksia aihe on toteutettu hyvin, mutta joissakin kohteissa arkadikäytävä umpiseininen tai umpeen teipattuine näyteikkunoinen on synkkä ja lisää turvattomuuden tunnetta.

Malminkartanonaukio, Puustellinpolku ja Puustellinaukio muodostavat Malminkartanon keskustasuunnitelman arkkitehtonisen rungon. Ramboll Finland Oy:n vuonna 2008 HKR:lle konsulttityönä laatima perusparannussuunnitelma. ”Suunnitelman tavoitteena on parantaa aukioiden kaupunkikuvallista ilmettä sekä luoda viihtyisiä, turvallinen ja toimiva katumiljö”. / HKR

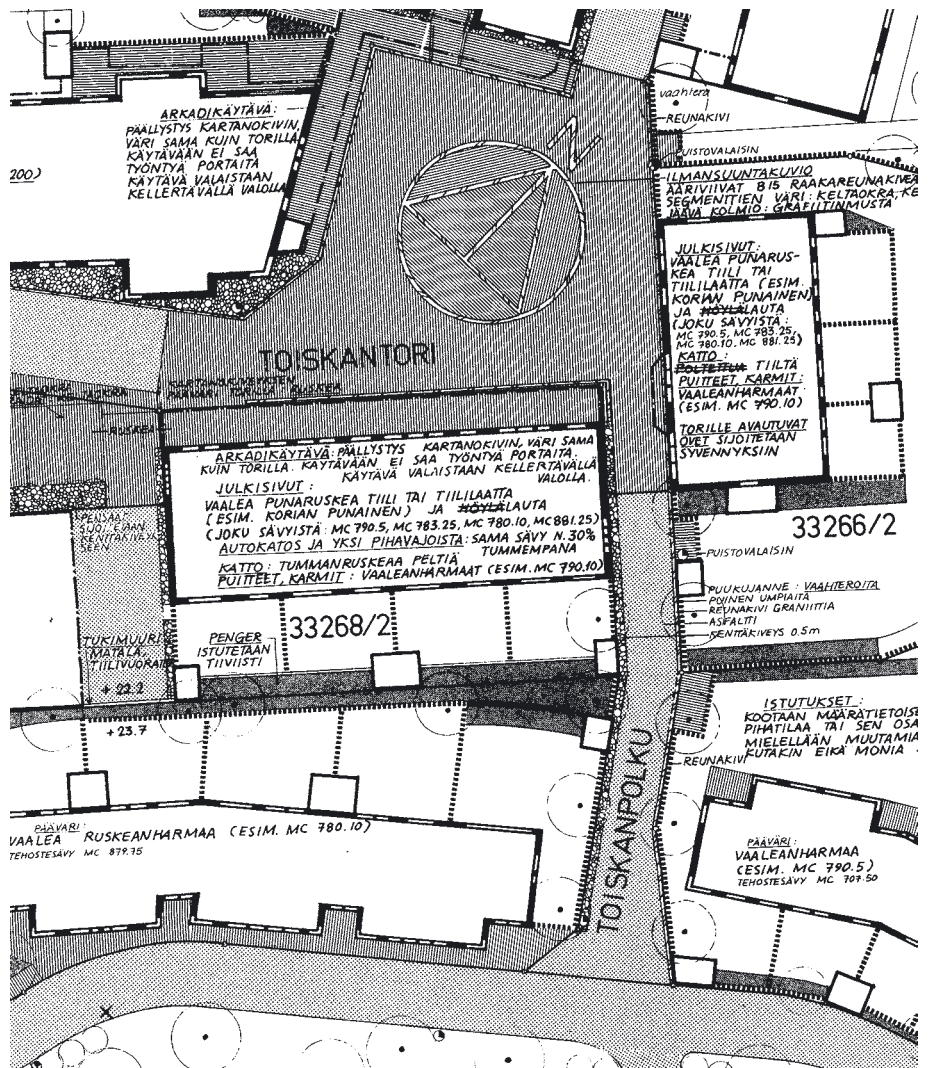


## Aukiot

Malminkartanonaukion ympärille on sijoitettu päivittäistavarakaupat ja muita liiketiloja pienempinä yksikköinä lähiöille tyyppillisen ostoskeskuksen sijaan. Malminkartanonaukio on 2000-luvun elvytysryhtyksistä huolimatta nykyisin varsin ankea rapistuneine rakenteineen, eivätkä liiketilojen räikeät teippaukset sitä piristä.

Puustellinaukion ympärille sijoittuivat monitoimitalo Puustelli, jossa on kirjasto ja koulu sekä ravintola As Oy Vaskikartanon luhtitalon ensimmäisessä kerroksessa. Aukiolle on myöhemmin rakennettu ravintolan aidattu terassialue, jonka sijainti torialueella on kyseenalainen. Rakentamatta jäänyt kappelin tontti tekee aukiota epämääräisen, eikä alkuperäisiä, kunnianhimoisia tilallisia tavoitteita ole saavutettu. Keskeisten aukoiden ja niitä yhdistävän Puustellinpolun korjaaminen onkin ensiarvoisen tärkeää Malminkartanon nykyimagolle myös siksi, että kokonaisuus on rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kartoituksessa valittu yhdeksi Helsingin arvoympäristökohteeksi. Valintakriteereinä ovat olleet mm. alkuperäisyys sekä kaupunkirakenteellinen ja maisema-arkitekhtoninen arvo.

1980-luvulla myös muille Malminkartanon aukioille niihin liittyvine katu- ja jalankulkualueineen laadittiin lähiympäristön suunnitteluohjeissa tarkat materiaali-, väri- ja istutussuunnitelmat. Aukoiden nykykäyttöön oleskelu- ja tapaamispaikkoina vaikuttaa negatiivisesti aukioita ympäröivien yhteistilojen käytön väheneminen tai suorastaan loppuminen, jolloin rakennusten sallitaan rauhassa käyttäminä rapistua.



Lähiympäristön suunnitteluohje Toiskantielle ja Taitajanpolulle on Malminkartanon kaavoitukselle tyyppillinen. Ohjeessa esitetään kaupunkikuvalliset vähimmäisaatimukset rakennuksille ja ulkotiloille. Muotoja, materiaaleja, värejä, kalusteita ja istutuksia määrittäen on pyritty varmistamaan arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ympäristö. Kuvassa Toiskantori. / KSV, asemakaavaosasto

### 2.3.3 Puistot

Alueen puistojen suunnittelussa pystyttiin jonkin verran hyödyntämään alueen vähäisiä hyviä lähtökohtia, kuten olevaa puustoa ja maaston muotoja. Näin on esimerkiksi Renginmäen ja Arentipuis-ton kohdalla.

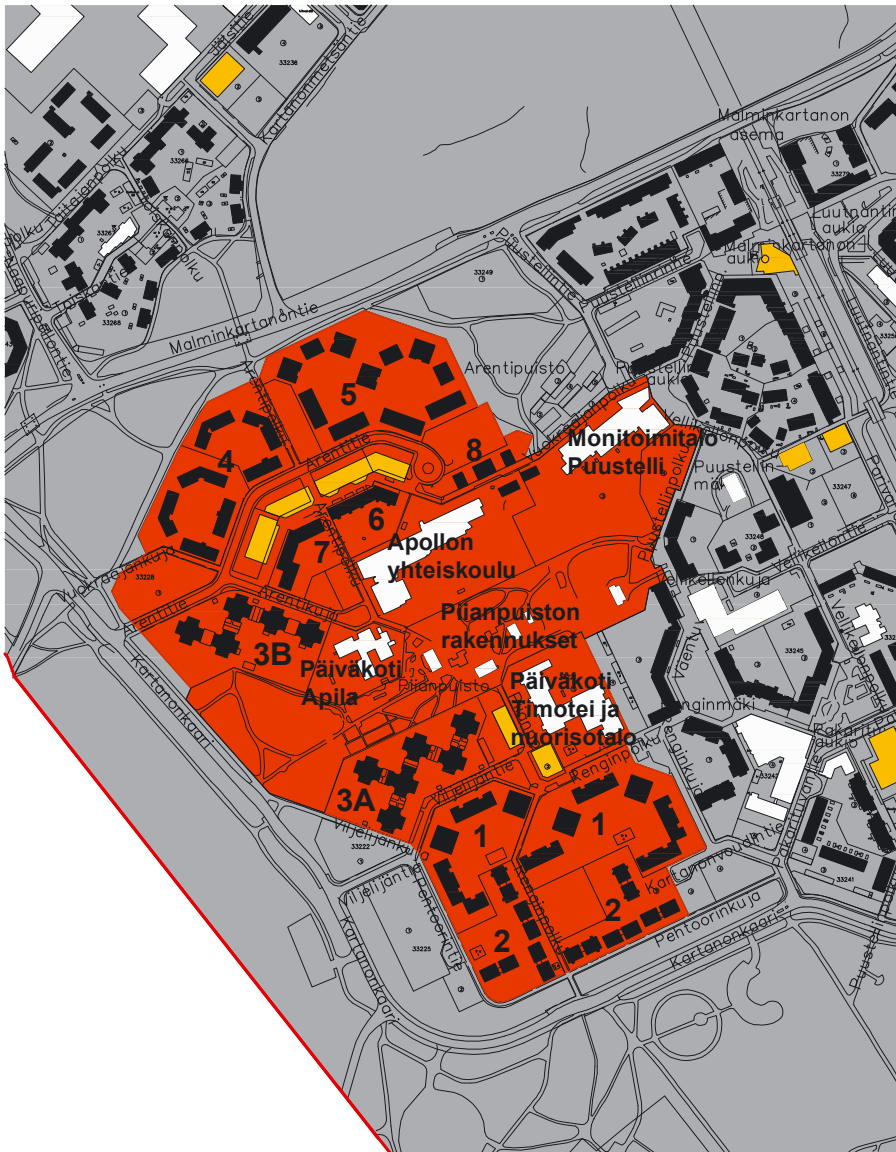
Piianpuistossa puolestaan kohtuullisen vähäiset maisemalliset lähtökohdat on pystytty suunnittelun avulla jalostamaan monipuolisesti elinympäristöä rikastuttavaksi kokonaisuudeksi. Puiston

suunnitteluhistoriasta on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.2.3. Piianpuisto on luokiteltu yhdeksi Helsingin arvoympäristökohteista.

Kuten alueella yleisesti, myös puistojen nimissä on viittauksia alueella vaikuttaneen kartanon historiaan. Esimerkkinä mainittakoon Von Glanin puisto, joka on nimetty Malminkartanon sotilasvirkatalon ensimmäisen haltijan, luutnantti Giert von Glanin mukaan.

# Osa 3 Alueen kuvaus osa-alueittain

## 3.1 Osa-alue 1 / Malminkartanon rakentamisen aloitusalueet 1 ja 2



### 3.1.1 Alue ja rakennukset

Malminkartanon ensimmäinen ja toinen aloitusalue syntyivät rakentamattomalle, Helsingin Yliopiston tutkimus- ja koetilan puuttomalle viljelysmaalle. Vuonna 1976 ja 1977 vahvistetuissa asemakaavoissa pyrittiin noudattamaan Haaga–Vantaan yleissuunnitelmassa sekä alueen kaksivaiheisessa suunnittelukilpailussa asetettuja tavoitteita. Perusajatuksena oli löytää kaupunginosalle toiminnallisesti monipuolinen ja fyysisesti rikas ratkaisu si-

joittamalla pieniä työpaikkayksiköitä asu- misen yhteyteen. Yksityiskohtaisella kaavasuunnittelulla pyrittiin luomaan omaleimaisia, toisistaan erottuvia asuntokorttelikonaisuuksia rakennusten sijoittelulla sekä lomittamalla pien- ja kerrostalokortteleita toisiinsa. Alueen liikenne on järjestetty Malminkartanontieltä alkavalta Kartanonkaaren kokoojakadulta kevyen liikenteen väylien kulkiessa alueen sisällä. Malminkartanon asemalta alkavien jalankul-

kuväylien varrelle sijoittuvat kaupalliset ja muut palvelut sekä työpaikat.

Alueen asemakaavat on laadittu pääosin 1970-luvulla. Kaavojen laadinnasta vastasi aate- ja suunnittelukilpailussa palkittu Arkkitehtitoimisto Laitinen-Filosof. Heikki Kaitera laati vuonna 1980 kortteleiden 33220/2 ja 33221 asemakaavan 1980-luvulla osa-alueiden asemakaavojen muutoksistaon vastannut arkkitehti Tuula Fleming kaupunkisuunnitteluvirastossa.

### 1. Koy Pehtoorintie 2 / Arkkitehtitoimisto Björkstam-Heino-Kostiainen



Vuonna 1977 valmistuneet Koy Pehtoorintie 2:n 3–4-kerroksiset lamellitalot ja 4-kerroksiset pistetalot on sijoitettu puolikkaan muotoon rakennusten ja niiden välisen puuseinämien muodostaessa suojaisan pienilmaston pihapiirille. Massoituskiltaan yksinkertaisten, tasakattoisten talojen ylimmän kerroksen julkisivu on tiilenpunaista ja alempien kerrosten vaaleaa lasittamatonta mosaikkilaattaa, joka on kestänyt hyvin aikaa ja säärasituksia. Rakennuksiin ei maaperän ominaisuuksien vuoksi ole voitu rakentaa kellareita, joten asuntojen huolto- ja palvelutilat on sijoitettu osittain maanpäällisiin kellareihin ja osittain kevytrakenteisiin, puuverhoiltuihin huoltorakennuksiin, jotka samalla jäsentävät pihatilaa.

• **Muutokset:** Vuonna 2004 on suoritettu mittava rakennusten ja pihan peruserparannus, jonka yhteydessä on vaihdettu puuikkunat ja -ikkunaovet puu-alumiini-ikkunoiksi ja -parvekeoviksi sekä uusittu ulko-ovet. Betoniset parvekekaiteet on uusittu ja uusia parvekelinjoja rakennettu pienasuntoihin. Kahteen pistetaloon on rakennettu hissit. Lisäksi märkätilat ja viemärit on peruskorjattu ja julkisivupinnat sekä piha-alueet kunnostettu.

### 2. As Oy Pehtoorintie 4 / Arkkitehti Esko Kahri



Esko Kahrin suunnittelemissa, vuonna 1977 valmistuneissa 1- ja 2-kerroksisissa rivitaloissa vaihtelevat julkisivupinnassa sileäksi valettu tai harjattu betoni pysty- ja vaakasuuntaisten, punaruskeiden puupaneelipintojen kanssa. Päädyissä kaksikerroksisissa rakennuksissa on käytetty yläosassa vaaleaa lasittamatonta mosaikkilaattaa ja alaosassa harjattua betonia. Parvekekaiteet ovat puuta ja taustaseinissä on puurimoitus betoniin kiinnitettynä. Rakennusten arkkitehtuuri on tasapainoista ja rauhallista, mutta betonipinnat ovat jo kunnostuksen tarpeessa.

Rakennuksia suojaavat aidatut, rehevän kasvillisuuden täyttämät etu- ja asuntopihat. Puurakenteisten umpiaitojen lisäksi aiheina on käytetty keveitä puuristikointa ja -pergoloita, jotka yhdessä rakennusten arkkitehtuurin kanssa luovat alueelle viehättävän, ”japanilaisen” tunnelman.

• **Muutokset:** Rakennusten yläpohjan lämmöneristeitä on lisätty ja vesikaite uusittu 1995. Parvekkeita ja maantasoterasseja on lasitettu 1990-luvulla sekä 2000-luvun alkupuolella. Joitakin parvekkeita on lisäksi laajennettu ja muutettu pergoloita parvekkeiksi.

### 3 A. HOAS Viljelijäntie / Arkkitehtitoimisto Toivo Korhonen



Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön talot valmistuivat vuonna 1977. Monikulmaisissa rakennuksissa on säteittäin sijaitsevia samankokoisia perhe- ja kahden hengen soluasuntoja. Tasakattoisten 4-kerroksisten rakennusten ylimmän kerroksen julkisivu on tummanharmaata ja muiden kerrosten vaalean harmaata pesubetonia, ikkunat sekä ulko-ovet ovat sinisiä. Rakennuksia toisiinsa yhdistävät matalat varasto-osat ja ikkunoiden väliset pystyosat on verhoiltu sinisellä profiilipellillä. Parvekkeita ei ole, ensimmäisen kerroksen asuntoihin liittyville pienille pihaille on rakennettu kömpelöt kestopuu-

aidat. Yleisilme on hoitamattoman pihan ja epämääräisten kevyiden rakennelmien vuoksi ankea.

• **Muutokset:** vesijohtoja on uusittu ja autopaikkoja lisätty 1990-luvulla. 2000-luvulla joitakin pohjakerroksen puuikkunoi- ta ja -ikkunaoivia on vaihdettu puu-alumiini-ikkunoiksi ja -oviksi.

### 3 B. HOAS Arentikuja / Arkkitehtitoimisto Toivo Korhonen



Toinen vuonna 1977 valmistunut Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön kohde on pohjaratkaisultaan samanlainen kuin Viljelijäntiellä. Julkisivuissa on sen sijaan käytetty värikkäitä lasittamattomia klinkkereitä, ylimmässä kerroksessa keltaisia ja muissa punaisia. Ikkunat ovat punaisia ja niiden väliset profiilipellitykset vihreitä. Rakennusten väliset sekä muut pihan varasto- ja huoltorakennukset on verhoiltu punamullan värisellä pystylaudoituksella, aidat ovat punaista vaakalautaa. Piha-alue on hoidettu ja hyvin varustettu. Yleisilme on huomattavasti parempi kuin Viljelijäntien HOAS-korttelissa.

• **Muutokset:** Uusi polkupyörävaja on rakennettu ja autopaikkoja lisätty 1990-luvulla.

### 4. Koy Rautakartano / Arkkitehti Heikki Korppi-Tommola



Koy Rautakartanon vuonna 1981 valmistuneet 2–4-kerroksiset tasakattoiset luhitalot sijaitsevat puolikaaren muotoisesti suojaisten pihapiirien ympärillä kuten Koy Pehtoorintie 2:ssa. Pihapiirin suojaisuutta lisäävät taloja yhdistävät korkeat puurakenteiset aidat. Julkisivut ovat puhtaaksi muurattua punatiiltä, 4-kerroksisten rakennusten ylimmissä kerroksissa vaaleaa puhtaaksi muurattua kahi-tiiltä. Luhikäytävien ja parvekkeiden kaiteet ovat tontilla 1, taloissa A–C punaista profiilipeltiä ja tontilla 2, taloissa D–G punaisiksi maalattuja pystypaneloituja puukaiteita. Kaksikerroksiset rakennukset on sijoitettu kaarevan Arentitien sekä Vuokraajanpolun varrelle, pohjoispuolen rakennukset ovat nelikerroksisia.

• **Muutokset:** Tontille 2 on rakennettu aitoja ja katoksia 1990-luvulla sekä madallettu nelikerroksisten talojen kylpyhuoneiden ikkunoita vuonna 2006. Madallettujen ikkunoiden yläpuolinen uusi muuraus saumalaasteineen näkyy ikävästi julkisivussa erivärisenä.

Molemmilla tonteilla kaikissa taloissa on lasitettu parvekkeita lasitustyön yhä jatkuessa, sekä vaihdettu kaikki puuikkunat ja -ovet puu-alumiini-ikkunoiksi ja -oviksi 2005.

### 5. Koy Arentitie 8 / Arkkitehtitoimisto Kalevi Ruokosuo



Koy Arentitie 8:n vuonna 1978 valmistuneet 2–4-kerroksiset tasakattoiset talot on sijoitettu samoin periaattein kuin Rautakartanon rakennukset kaksikerroksisten rakennusten reunustaessa Arentitietä sekä Arentipolkua ja nelikerroksisten rakennusten suojatessa pohjoispuolta. Nelikerroksiset rakennukset koostuvat kolmesta ja neljästä pistetalomaisesta nopasta, jotka parvekkeet yhdistävät puolikaaren muotoon. Alun perin nelikerrok-

sisten rakennusten ensimmäisen ja ylimmän kerroksen julkisivut olivat pystyurittettua betonia ja toisen ja kolmannen kerroksen julkisivut moduulipunatiiltä. Kaksikerroksisten lamellien julkisivut olivat kokonaan punatiiliset. Kaikissa asunnoissa ei ollut parvekkeita. Parvekekaiteet olivat pääosin tiilenpunaiseksi kuultokäsiteltyä pystypaneloituja puukaiteita. Rakennuksia yhdistävien parvekkeiden pihan puoleiset toisen ja kolmannen kerroksen kaiteet olivat varsin umpinaisia tiilipintaisia seinämäisiä kaiteita.

• **Muutokset:** Rakennukset on peruskorjattu varsin täydellisesti 1990-luvun lopulla, eikä rakennusten ulkoasussa ole säilynyt mitään alkuperäistä. Ulkoseinien entinen ulkokuori ja lämmöneristeet on purettu ja korvattu uusilla eristeillä ja julkisivumuurauksella. Uudet julkisivut ovat pääosin puhtaaksi muurattua punatiiltä, nelikerroksisten talojen ylin ja alin kerros sekä kaikkien rakennusten sisäänkäyntien viereiset osat vaalean kellertävää tiiltä, joka on kuultorapattu vaalean keltaiseksi. Kaikki ikkunat sekä parveke- ja sisäänkäyntiovet on uusittu puu-alumiinirakenteisiksi. Vanhat parvekkeet on peruskorjattu ja uusia parvekelinjoja rakennettu siten, että kaikissa asunnoissa on parvekkeet. Rakennuksia yhdistävien parvekkeiden toisen kerroksen kaiteet ovat tiilikaitteita, kaikki muut uudet kaiteet ovat teräslasikaiteita ja kaikki parvekkeet on lasitettu. Sisäänkäyntikatokset sekä jätekatokset ja piha-aidat on uusittu. Vesikatot on uusittu, niiden kallistuksia on lisätty ja rakennettu ulkonevat räystäät. Värinä julkisivuissa on edellä mainittujen punatiilen ja vaalean keltaisen kuultorappauksen lisäksi vaalea siniharmaa parvekkeiden piiliseinissä, puuaidoissa ja ikkunoissa vesipelteineen sekä tumman harmaa porrashuoneiden lasiulko-ovien alumiiniosissa, parvekekaiteiden teräsosissa sekä räystäspellityksissä ja sisäänkäyntikatoksissa.

Lisäksi rakennuksiin 1 ja 4 on rakennettu uudet kaitahissit kaksivartisten portaiden väliin portaisiin F, J ja L.

### 6. As Oy Kartanontanhu / Arkkitehti Esko Kahri



As Oy Kartanontanahun vuonna 1981 valmistunut kaksikerroksinen, tasakattoinen asuin- ja liikerakennus rajaa yhdessä As Oy Arentikuja 4:n ja niiden pohjoispuolisten pienteollisuusrakennusten kanssa kaarevaa Vuokraajanpolkua. Malminkartanolle tyypillisesti Vuokraajanpolun puoleinen, liiketiloja sisältävä ensimmäinen kerros on sisäänvedetty ja arkadikäytävän reunustama. Julkisivumateriaalina kadun puolella ja päädyissä ovat tiililaattapintaiset sandwich-elementit, joissa punaisten moduulitiilien suuntaa on vaihdeltu. Erkkereissä ja ikkunoiden välissä on tummanruskea vaakapaneeli. Pihan puolella julkisivun päämateriaalina on vaaleahkon ruskea puupaneeli ja rimoitus julkisivussa, piha-aidoissa ja parvekkeissa, tiilipintoja on vain osittain ensimmäisen kerroksen seinissä. Osalla asunnoista on maantasopihat.

• **Muutokset:** Rakennuksen julkisivut ovat säilyneet alkuperäisinä. Liikehuoneisto on 1980-luvun lopulla jaettu kolmeen osaan ja pihalle on 1999 rakennettu uusi puurakenteinen jätekatos.

### 7. As Oy Arentikuja 4 / Arkkitehti Pirkko Ilonen





Kartanontanhun vieressä katutilaa rajaa vuonna 1981 valmistunut as Oy Arentikuja 4, jonka massa on samoin taitettu, tasakattoinen, kaksikerroksinen ja kadun puolelta arkadiikäytävällä varustettu kuin naapurinsa. Rakennuksen julkisivut ovat puhtaaksi muurattua punatiiltä kaikilla sivuilla. Parvekekaiteet ja piha-aidat sekä ikkunoiden yläpuoliset osat toisessa kerroksessa ovat tumman ruskeaa vaakalautaa. Liiketilöiden ikkunat kadun puolella sekä ikkunoiden alapuolinen vaakapanelointi on maalattu keltaiseksi. Sekä porrashuoneiden että liiketilöiden teräsprofiilivet ja asuintilöiden puuikkunat ja -ikkunat ovat tumman ruskeita. Osalla asunnoista on maantasopihat.

• **Muutokset:** Rakennuksen julkisivut ovat säilyneet alkuperäisinä.

### 8. As Oy Arennin-Salpa Bostads Ab/ Arkkitehtitoimisto Björkstam-Heino-Kostiainen



As Oy Arennin-Salpa koostuu rivitalosta ja kahdesta paritalosta. Kaksikerroksisten asuntojen sisäänkäynnit sijaitsevat Vuokraajanpolun ja vastakkaisella sivulla Arentikujan puolella piha-alueiden sijaitessa talöiden välissä. Pihat on aidattu Vuokraajanpolun puolelta tumman ruskein puuaidoin ja vastakkaiselta puolelta tiiliaidoin. Yksinkertaiset tasakattoiset talot muodostavat näin varsin suljetun oman alueensa. Rakennusten julkisivut ovat pääosin puhtaaksi muurattua punaista moduulitiiltä. Pihöiden puolella sisäänvedetyt toisen kerroksen julkisivut on verhoiltu vaalean ruskealla pystypaneelilla. Parvekekaiteet ovat teräsrunkoisia puukaiteita, jöiden vaakalaidoitus ja pergolakatokset on maalattu tumman ruskeaksi, samoin puuaidat ja portit. Puuikkunat ja -ikkunat, parvekkeiden teräsosat ja pellitykset ovat valkoisia.

• **Muutokset:** Asuntojen ulko-övet on uusittu tummanruskeiksi HDF-oviksi.

### Julkiset rakennukset / Monitoimitalo Puustelli, Apollon yhteiskoulu, päiväkoti Apila, päiväkoti Timotei ja nuorisotalo sekä Piianpuiston rakennukset



Arkkitehti Kalevi Ruokosuo suunnittelema päiväkoti- ja koulurakennus, jossa nykyisin toimii päiväkoti Timotei ja nuorisotalo, valmistui alueen julkisista rakennuksista ensimmäisenä vuonna 1979. Yksinkertaisen, tasakattoisen rakennuksen julkisivut ovat puhtaaksi muurattua punatiiltä. Rakennuksen julkisivuihin ei ole tehty muutoksia.



Arkkitehti Pentti Pihan suunnittelema päiväkoti Apila valmistui vuonna 1981. Sen julkisivuissa on puhtaaksi muurattua punatiilen lisäksi käytetty vaalean harmaata slammausta tiilen päällä sekä vaalean harmaata laudoitusta. Myöskään päiväkoti Apilan julkisivuihin ei ole tehty muutoksia. Tällä hetkellä rakennus olisi kunnostuksen tarpeessa.



Arkkitehti Touko Neronen on suunnitellut vuonna 1985 valmistuneen Apollon yhteiskoulun. Yksityisen koulun rakennutti koulun johtokunta, sillä Helsingin siirtymässä peruskoulujärjestelmään 1977 Apollo olisi jäänyt ilman omaa koulupiiriä eli oppilaita. Johtokunta anoi tuolloin koulun siirtoa Apollonkadulta Malminkartanoon luvaten rakennuttaa uuden koulurakennuksen. Nykyisin koulussa toimivat peruskoulun yläaste ja lukio, joissa on laaja valinnainten kurssien tarjonta. Rakennuksen puhtaaksimuurattuihin sekä osittain valkoiseksi slammattuihin punatiilijulkisivuihin ei ole tehty muutoksia. Vuokraajanpolun puolelle tontti on rajattu punatiilialdalla, koulun pihan puolen julkisivua hallitsevat vaaleat, vaihtelevan korkuiset lapekatot kuten monitoimitalossakin.



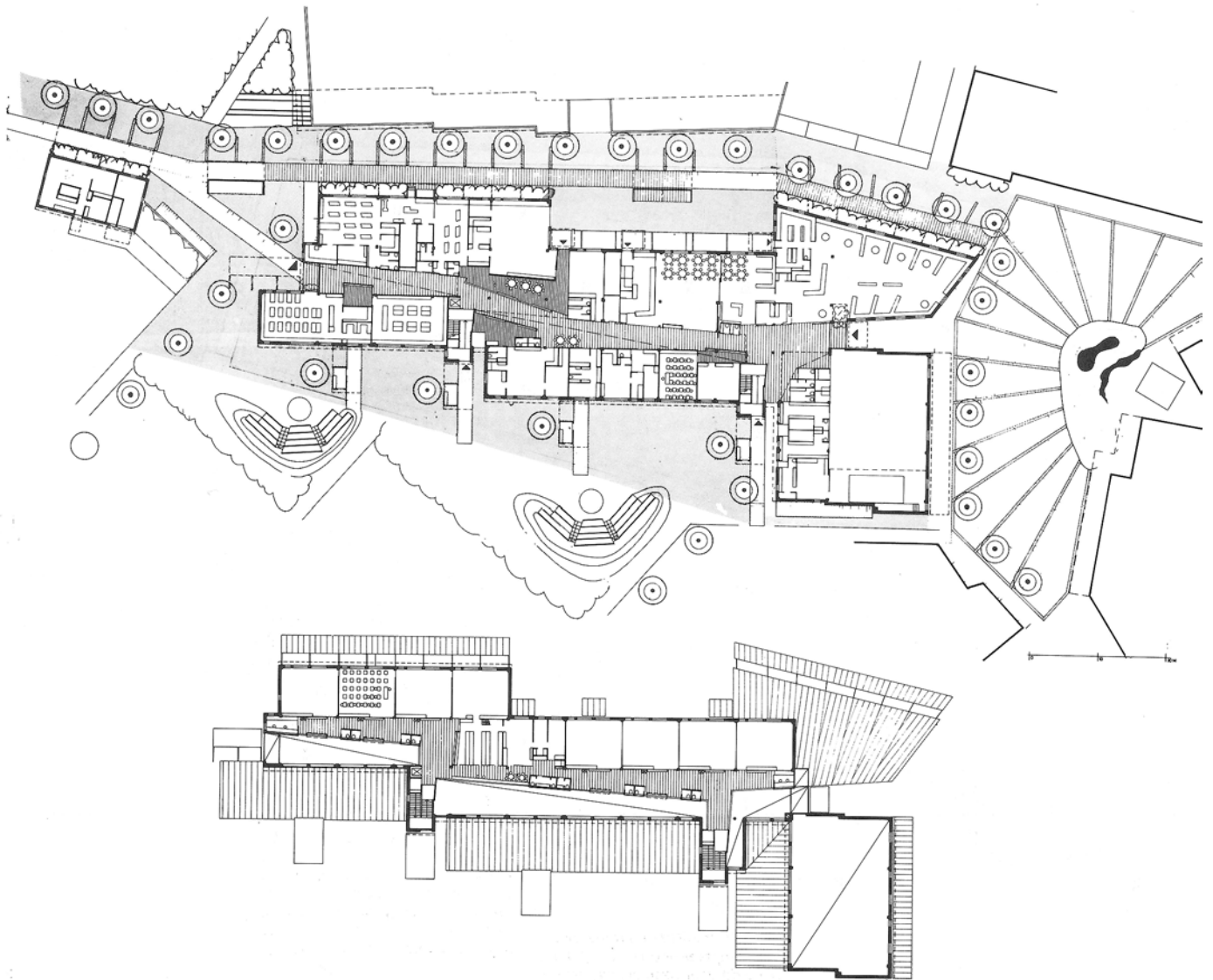
Piianpuisto Malminkartanossa on rakennettu vuonna 1982 pidetyn suunnittelukilpailun voittajaehdotuksen mukaisesti. Keskeinen sijainti asemakaavassa antoi puistolle hyvät lähtökohdat. Puisto muodostui asukaspuistoksi, jossa on monenlaista toimintaa. Malminkartanon tilan kunnostetut vanhat rakennukset vuodelta 1936 sekä vuosilta 1950–1952 ja niiden vehmas pihapiiri ovat leikkipuiston ja nuorisosiainkeskuksen käytössä. Puistoon rakennettiin myös eläinsuoja pieneläimille, joista huolehtivat lähitalöiden asukkaat ja kaupungin toimihenkilöt yhdessä. Puiston maskottina oli suuresti pidetty hevonen. Nytemmin eläintenhoito on loppunut, mutta leikkipuisto on yhä ahkerassa käytössä.



Monitoimitalo Puustellin pääsisäänkäynti on Puustellintorilla

Arkkitehtitoimisto Järvinen - Airas on suunnitellut vuonna 1986 valmistuneen monitoimitalo Puustellin. Alun perin rakennuksessa toimivat ala-asteen koulu, päiväkoti, kirjasto ja nuorisotila. Puustellinaukiota reunustavat julkisimmat tilat, kirjasto ja koulun liikuntatila, joka toimii myös alueen juhlasalina. Näiden tilojen välistä pääsee rakennuksen läpi kulkevalle kahden kerroksen korkuiselle sisäkadulle, jolle muut tilat avautuvat. Vuokraajapolun puolella julkisivua rytmittävät valkoiset puupergolat ja koulun pihan puolella vaaleat lapekatot. Tällä hetkellä rakennuksessa toimii kirjaston lisäksi vain ala-asteen koulu ja aikaisemmin päiväi- kaan vapaa pääsy sisäkadulle on estetty. Rakennuksen puhtaaksimuurattuihin punatiilijulkisivuihin ei ole tehty muutoksia.

Monitoimitalo Puustelli, 1. ja 2. kerros . Piirros on vuodelta 1982. Rakennuksen suunnittelu alkoi vuonna 1979, mutta se valmistui vasta vuonna 1985. Kuvassa näkyy myös Puustellinaukio, jonka mitoituksen ja muodon esikuvina ovat Italian Sienan klassiset kaupunkiaukiot. / Arkkitehti-lehti 4-5 / 1982



### 3.1.2 Korttelipihat

#### 1. Koy Pehtoorintie 2



Yhtiössä on kaksi erillistä asuinrakennusten ympäröimää piha-aluetta. Rakennusvalvonnan arkistossa on ainoastaan yhtiön länsipuolisen osan asemapiirustus, jossa pihatoiminnot ja pintamateriaalit on esitetty yleispiirteisesti ilman kasvilajiluetteloa. Pihan leikki- ja oleskelutilat on esitetty nykyistä tiiviimpänä pohjois- ja länsireunalta korkeammin maavallein ja pensasistutuksien suojattuna alueena. Pintamateriaaleina olivat nurmi, asfaltti ja sora.

Vuonna 2004 tehdyssä mittavassa kunnostuksessa pihojen asfaltoinnit, asunto- pihojen lauta-aidat ja osa istutuksista on uusittu. Oleskelu- ja leikkialueet sekä loput istutuksista on kunnostettu ja niitä on täydennetty. Pihatoiminnot ovat pääosin alkuperäisillä paikoillaan. Merkittävimmät muutokset liittyvät leikki- ja oleskelupaikan kalusteiden uusimiseen ja sijoitteluun, sekä pienempien kulkureittien uudelleenjärjestelyyn. Kunnostuksen yhteydessä on laadittu myös autopaiikka-alueita ja pihoja koskevat pinnantasaussuunnitelmat, mikä viittaa koko asuinalueella esiintyviin pintavesiongelmien.

Pihojen yleisilme on pääosin hoidettu, mikä lisää kiinteistön kokonaisarvoa ja viihtyisyyttä. Pyykinkuivatustelineitä ja asukaspilhoja rajaavat aidat on uusittu alkuperäistä mallia noudatellen harmaasävyisinä lauta-aitoina. Aidat ovat periaatteessa siistit, mutta asukaspilhojen kokonaisrajaaminen ei kunnostuksesta huolimatta kaikin osin palvele viihtyisyyttä ja yksityisyyden tunnetta. Selkeämpi rakenteellinen rajaaminen myös yhteispihan puoleisella reunalla ja monipuolisemmat istutukset, esim. köynnökset asukaspilhojen välillä aidoilla lisääisivät viihtyisyyttä. Leikki- paikan rajalla aidat ovat osittain liian korkealla. Selvästi väliaikaisiksi tarkoitetut kasvillisuuden suoja-aidat tulisi tarpeelltomina poistaa.

#### 2. As Oy Pehtoorintie 4



Pihasta on arkistoitu asemapiirros. Yhtiön piha-alue on pienipiirteinen ja suojaisa ja sitä kehystävät istutuksien ja aidojen rajatut vehreät asukaspihat. Keskeisesti sijoittuvan yhteispihan järjestelyt ovat säilyneet lähes alkuperäisinä joitakin poistettuja rakenteita lukuun ottamatta. Yhtiöön kuuluvan pysäköintialueen ympäriltä puuttuvat asemapiirroksessa esitetyt runsaat pensasrajaukset.

Piha on erityisesti kesäaikaan varsin viihtyisä, mikä johtuu pienestä mittakaavasta ja asukaspilhojen harkituista rajauksista. Asuntoihin liittyvät ulkotilat ovat selvästi osa asumisen kokonaisuutta. Kasvillisuus yhdessä kiinteiden rajausten kanssa muodostaa monipuolista ja kutsuvaa ympäristöä. Yhteispihan leikki- ja oleskelupaikka leimaa jossain määrin hoidon puute. Rakenteissa on kuluneisuutta ja kasvillisuus on osittain ylikasvanut.

#### 3 A. HOAS Viljelijäntie



Vuoden 1976 asemapiirroksessa pihalle on esitetty mm. asfaltoidut kulkuväylät, lentopallokenttä sekä tarpeelliset pyykki-

ja tomutustelineet, kolme pientä hiekkalaatikkoa, keinu sekä istutettavia lehtipuita 100 kpl ja pensaita 500 kpl.

Piha on kauttaaltaan perusparannettu vuonna 1989, jossa yhteydessä pihalle on laadittu myös pinnantasaussuunnitelma sekä kuivatuksen parannussuunnitelma. Alkuperäiset varsin yksinkertaiset pihajärjestelyt on tässä yhteydessä muutettu kokonaan, mm. lentopallokenttä on poistettu. Istutuksia on suunnitelmassa uusittu ja lisätty, tomutus- ja pyykinkuivatustelineitä on siirretty ja pihalle on lisätty mm. asuntokohtaisia kasvimaita, grillikatos sekä lukuisia uusia leikkivälineitä. Tontille on myös lisätty 21 autopaiikkaa pysäköintialueen uudelleenjärjestelyn avulla. Alun perin suoraviivaisia käytävälinjauksia on perusparannuksessa muutettu kaarevammiksi. Samassa yhteydessä on rakennettu asukaspilhoja rajaavat 100–170 cm korkeat aidat.

Erityisesti asukaspilhojen monenkirjaiset ja paikaten korjatut aidat lyövät pihaan viimeistelemättömän, sotkuisen leiman. Jäte- ja polkupyöräsuojien sininen verhoilu on pihan lisäksi myös katukuvaa tarpeettomasti hallitseva. Rakenteiden uusiminen viimeistellysti olisikin viihtyisyyden kannalta tarpeen.

#### 3 B. HOAS Arentikuja



Pihasta on arkistoitu vuoden 1977 asemapiirros sekä vuonna 1989 laadittu pihanparannussuunnitelma. Pihan alkuperäiset jäsentelyt olivat osittain runsaammat, kuin HOAS Viljelijäntiellä. Pihalle oli suunniteltu selvästi suurempi leikki- ja liikuntapaikka lentopallokenttineen. Pihaa jakavien suoralinjaisten käytävien varsille ja rakennusten seinustoille oli esitetty runsaasti puu- ja pensasistutuksia. Pihanparannussuunnitelman perustyyli on vastaavanlainen kuin samaan aikaan Viljelijänkujalle laaditussa parannussuunnitelmassa. Selkein muutos on ollut pyrki-

mys suoraviivaisten muotojen plastisempaan sommitteluun sekä leikki- ja liikunta- paikan uudelleenjärjestely. Myös tontille on muutosten yhteydessä lisätty leikkivälineitä, grillikatos, pyörävajoja, aitoja ja 13 autopaikkaa. Pihaan on lisäksi tehty uusia värillisiä betonikiveyksiä.

Ympäristö on kokonaisuudessaan edellistä Viljelijänkujan kohdetta viihtyisämpi ja hoidetumpi. Myös rakennusten ja piharakennelmien lämpimät värit luovat jo lähtökohtaisesti alueelle viihtyisämpää ilmettä kuin Viljelijänkujan ankarahko sinisen ja betoninharmaan yhdistelmä. Asukaspihojen aidat ovat yhtenäiset ja viimeistellysti maalatut, millä on suuri eheyttävä vaikutus pihan ilmeeseen.

#### 4. Koy Rautakartano



Pihasta on arkistoitu alkuperäinen piha- ja istutussuunnitelma vuodelta 1980. Pihalle on 1990-luvulla rakennettu aitoja ja katoksia. Lisäksi on uusittu pihavarusteita ja vaihdettu jäteastiat syväjätessäiliöiksi. Vuokraajankujan varrelle sijoittuvalta pysäköintialueelta puuttuvat osittain jäsen- tävät pensasistutuskaistat.

Suojaisa rakennusten ympäröimä yhteispiha on varsin siisti ja hoidettu. Leikkivälineissä ja pihakalusteissa on värien ja materiaalien kirjavuutta, mikä tekee oleskelupihaista jonkin verran levottoman. Betonisin reunakivin tai asfalttimakkaralla tehdyt rajaukset olisivat käytön kannalta kestävämmät kuin nykyiset puurajaukset. Syväjätessäiliöiden ympäristö tulee saattaa asemakaavan mukaiseksi, sillä kaava määrää jätehuolto-, tomutus- ja pyykinkuivausalueet aidattaviksi vähintään 160 cm korkealla puupintaisella umpiaidalla. Alkuperäisen suunnitelman mukaiset pysäköintikenttää jakavat pensaskaistat antaisivat alueelle viimeistellymmän luonteen.

#### 5. Koy Arentitie 8



Pihasta on arkistoitu pihasuunnitelmaa vastaava tarkempi asemapiirros, jossa kuitenkin ei ole esitetty istutettavia kasvilajeja. Lajit ja tarkemmat materiaalmäärittelyt lienee lueteltu työselityksessä. Keskeisten yhteispihojen järjestelyitä on jonkin verran alkuperäisestä muutettu mm. käytävälinausten ja istutusalueiden osalta. Myös leikkivälineitä ja kalusteita on osittain uusittu.

Molemmat yhteispihat ovat suojaisia ja erityisesti lasten kannalta turvallisia. Pihat ovat kuitenkin osittain hoitamattomia ja niiden viihtyisyyttä alentavat lukuisat istutuksia suojaavat, osin rikkoontuneet suoja-aidat. Aidoista huolimatta istutukset ovat osittain talleantuneet. Ratkaisuna olisikin kuluneiden istutusten uusiminen esimerkiksi kasvilajia vaihtamalla sekä suojausten rakentaminen kestävästi ja viimeistellysti osaksi pihatilaa. Aidat on mitä todennäköisimmin alun perin tarkoitettu väliaikaisiksi ja niiltä osin, kun kasvillisuus on jo riittävän suurta, aidat tulisi poistaa kokonaan.

#### 6. As Oy Kartanontanhu



Alkuperäisen asemapiirroksen mukaan tontin yhteensä 18 autopaikasta 6 on sijoitettu asemakaavan oleskelu- ja leikki- alueeksi merkitylle tontin osalle. Ratkaisu on jonkin verran pienentänyt yhteispihan pinta-alaa ja viihtyisyyttä. Tästä syystä pihan ja autopaikkojen väliin on alun perin suunniteltu 60 cm korkuinen pensain istutettu valli. Asemapiirroksessa esitetty kivituhkapintainen kenttä on myöhemmin muutettu nurmeksi ja pihalle on rakennettu 1990-luvulla uusi puinen jätekatos.

Pihalla on miellyttävä mittakaava ja sen tunnelmaan vaikuttaa positiivisesti rakennuksen liittyminen yhteiseen pihatilaan harkitusti rajattujen asukaspihojen kautta. Asukaspihojen yksilölliset istutukset antavat muuten varsin pelkistetylle ja avoimelle pihalle kiinnostavuutta. Avoimehko yhteispiha kaipaisi jossain määrin monipuolisempia istutuksia sekä harkitumpaa tilajärjestelyä. Pääasiallisesti koivuista koostuva pihapuusto tosin asettaa pihan kehittämiseksi jonkin verran haasteita, sillä niiden alapuolella on vaikea saada muita kasveja menestymään.

#### 7. As Oy Arentikuja 4



Pihasta ei ole arkistoitu pihasuunnitelmaa. As Oy Kartanontanhan vastinparina toimivan taloyhtiön piha poikkeaa edellisestä runsaampien istutusten ja erilaisen tilankäytön vuoksi. Maantasaosuntojen omat pihat on rajattu väliaidoin ja tukimuurein, mikä erottaa ne muusta pihasta selvästi yksityisemmiksi kuin As Oy Kartanontanhan.

Oleskelu- ja leikkipaikan ruohottuneisuudesta huolimatta piha on perusilmeeltään hoidettu ja viihtyisä. Asukaspihojen rajaavat paikoin monipuoliset istutukset lisäävät pihan viihtyisyyttä. Pihan järjestelyt ovat varsin paljon alkuperäisen asemapiirroksen mukaiset.

## 8. As Oy Arennin-Salpa Bostads Ab



Vuokraajanpolun varteen sijoittuvan talorivin asukaspihat sijoittuvat rakennusten väleihin tiilimuurein ja lauta-aidoin suojattuina. Luonteeltaan asukaspihat ovat täysin yksityisiä. Yhteispiha leikkipaikkoineen sijaitsee tontin koilliskulmassa.

Yksityispihojen ulkopuolelle rajautuvien piha-alueiden ilme on jonkin verran hoitamaton. Erityisesti Vuokraajanpolun puolella rakennusten sokkelien vieressä sijaitsevan kapean kaistan hoitamattomuudella on suuri vaikutus julkiseen kaupunkikuvaan.

### 3.1.3 Julkisten rakennusten lähiympäristö

Monitoimitalo Puustelli, Apollon yhteiskoulu, päiväkoti Apila ja päiväkoti Timotei sekä niihin liittyvät katualueet muodostavat yhdessä Piianpuiston kanssa Malminkartanon keskeisimmän osan. Niillä on merkittävä rooli Malminkartanon alueesta muodostuvissa mielikuvissa. Erityisen tärkeä julkinen ja selkeästi hahmotettava tilasarja on aseman ja monitoimitalo Puustellin välinen Malminkartanonaukion, Puustellinpolun ja Puustellinaukion muodostama reitti. Varsinkin pohjoisempaa Malminkartanon aukiota leimaa kuluneisuus, mikä merkittävä tavalla alentaa Malminkartanosta syntyvää mielikuvaa. Aukion ja radan itäpuoleisen Luutnantinaukion keskinäinen suhde sekä rautatiesillan alainen maailma vaativat kehittämistä. Puustellinpolun var-

rella umpeen teipatut liiketilojen ikkunat ja huono valaistus ovat omiaan huonontamaan sekä reitin viihtyisyyttä että lisäämään kulkijan turvattomuuden tunnetta. Puustellinaukion ilmettä taas huonontaa mm. viereisen ravintolan kesäterassi, jolle tulisi etsiä sopivampi paikka. Myös rakentamaton kappelille varattu tontti luo Puustellinaukion päätteeseen epämääräisen luonteettoman tilan. Lähtökohdiltaan huolellisesti suunniteltu tilasarja ei nykytilassaan palvele sitä tavoitetta, jota varten se on suunniteltu. Tähän aluekokonaisuuteen tulisikin Malminkartanon kehittämässä panostaa. Pelkkä kauneusarvojen tai turvallisuuden tunteen lisääminen tosin eivät yksin riitä, vaan alueelle tulisi saada enemmän katutasoon avautuvia päivittäispalveluja.



Radan alikulku Malminkartanonaukiolle.



Malminkartanonaukion portaita ja tukimuureja.

### Monitoimitalo Puustelli

Pihasuunnitelman on vuonna 1983 laatinut Arkkitehtitoimisto Kari Järvinen-Timo Airas. Piha on tilallisesti pääosin alkuperäisen suunnitelman mukainen. Rakennuksen eteläpuolelle suunnitellut kentät ja kiilamaiset maaston muodot ovat jonkin verran alkuperäisestä muuttuneet. Tontin eteläpuolelle kaavailtu toteutumatta jäänyt kappeli ryhdistäisi varsin avoimeksi jäävää pihatilaa, joka nyt liittyy keskeneräisen oloisesti Puustellinaukioon.

### Apollon yhteiskoulu

Arkkitehti Touko Nerosen laatima pihasuunnitelma on vuodelta 1984. Suunnitelma käsittää myös sisäänkäynnin edustan pysäköintialueen, jolle on sijoitettu sisäänkäyntiaukion jatke puuistutuksineen. Aukion keskelle on varattu tila veistokselle. Aukion nykytila on ränsistynyt eikä vastaa alkuperäisen suunnitelman tavoitettua sisääntuloon liittyvänä symmetrisenä aukiona. Puuttuva veistos, toisen reunan puuttuvat puuistutukset, huonokuntoiset penkit ja roskakorit sekä sijainti autopaikkojen puristuksessa tekevät paikasta epämieluisen ja sen olemassaoloa on vaikea perustella. Parantuakseen kohta kaipaisi kunnostusta sekä autopaikkojen tehokkaampaa visuaalista rajausta laajemmalla alueella. Toisena vaihtoehtona on harkita koko aukion poistamista, sillä sen suhde koulun sisäänkäyntiin on varsin irrallinen. Koulun käyttöpihan tilasommitelma noudattelee pääpiirteittäin Nerosen suunnitelmaa, tosin osa suunnitelmassa esitetyistä puista ja istutusalueista puuttuvat kokonaan, eli piha on nykyisin suunniteltua yksinkertaisempi.

### LPK Apila

Alkuperäistä pihasuunnitelmaa ei ole arkistoitu. Päiväkodin aitoja on uusittu 2007. Myös Arentikujan päätteessä olevaa pääsisäänkäyntiä reunustavat puuidat tulisi uusia paremmin arkkitehtuuriin sopivaksi, sillä niillä on merkittävä vaikutus julkiseen ympäristöön. Aitojen tarpeellisuutta ylipäätään kannattaisi myös harkita.

### LPK Timotei

Pihasuunnitelman (asemapiirustuksen) on laatinut Arkkitehtitoimisto Kalevi Ruokosuo. Piha on pääosin alkuperäisen suunnitelman mukainen, tosin osa puuistutuksista puuttuu sen itäreunalta. Päiväkodin ympäristöä huonontavat Piianpolun varren töhryt, kuluneet aidat ja väliaikaisen oloiset rakennelmat. Piianpolun yleisilme herättää turvattomuutta. Päiväkodin pihaa puolestaan leimaa päiväkodeille varsin tyypilliseen tapaan sekalainen valikoima leikkivälineitä ja erityyppisiä aitoja. Kalusteiden ja aitamallien yhtenäistäminen sekä tarkoituksenmukainen sijoittelu parantaisi pihapiiriä.



Piianpolkua

### 3.1.4 Puistot

#### Piianpuisto

Piianpuisto rakennettiin vuonna 1982 pidetyn suunnittelukilpailun voittajaehdotuksen perusteella. Ehdotuksen laati arkkitehtiylloppilas Alf Lindström. Toiminnallisen ja suojaisamman leikkipuisto-osan (leikkipuisto Piika) käsittävän alueen lisäksi Piianpuiston länsiosassa on avoimesta peltoalueesta ja suorasta avo-ojasta istutusten ja maaston muotoilun avulla muokattu kaunis avoimehko alue. Hyvin hoidettu puisto lisää olennaisesti alueen maiseman monimuotoisuutta. Puistoalueen maisemakuvalliset heikkoudet liittyvätkin ahkerasta käytöstä johtuvaan rakenteiden kulumiseen erityisesti leikkipuistossa. Monenlaisine aitoineen, reunuksiineen ja rakennelmineen leikkipuisto olisi jossain määrin kunnostuksen ja yhtenäistämisen tarpeessa. Varsinkin varjoksiksi kehittyneitä kahluualtaan ympäristöä tulisi parantaa. Piianpuisto on rakennusviraston kartoituksessa luokiteltu yhdeksi kaupungin arvoympäristökohteista mm. tärkeän kaupunkirakenteellisen merkityksensä vuoksi.



Piianpuiston lampi

Leikkipuisto Piika. Puistossa oli alunperin eläinsuojia pieneläimille, joista lähitalojen asukkaat yhdessä kaupungin toimihenkilöiden kanssa huolehtivat. Puiston maskottina oli rakastettu hevonen, jonka muistoksi on rakennettu luonnollista kokoa oleva puuhevonen.

#### Renginpuisto

Renginpuisto on korttelirakenteen sisään sijoittuva puisto, joka koostuu ovaalin muotoisesta laajasta kivituhkakentästä ja sitä reunustavista suurista lehmuksista. Koko alue on rajattu pensaskaistoin. Puistossa on kuluneisuutta, joka tulisi korjata.

#### Pikku-Arentipuisto

Malminkartanontien alikulun välittömään läheisyyteen sijoittuva Pikku-Arentipuisto on luonteeltaan epämääräinen. Puisto kaipaisi kunnostusta ja selkeämpää roolia suhteessa ympäristöönsä.

#### Arentipuisto

Arentipuisto on nykyisin epäsiisti ja turvatomainen alue, jolla ei ole sanottavaa maisemakuvallista merkitystä. Alue toimii läpikulkua- ja nuorisosaon oleskelupaikkana. Puistoon on kaavoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue vuonna 2002. Viimeistään rakentamisen mahdollisesti toteutuessa Arentipuiston turvallisuutta ja virkistysarvoa tulee olennaisesti lisätä.



## 3.2 Osa-alue 2 / Pääjalankulkuraitin varrelle sijoittuvat korttelit



### 3.2.1 Alue ja rakennukset

Myös pääjalankuraitin varrelle, radan länsipuolelle sijoittuvien kortteleiden asemakaavoissa pyrittiin noudattamaan Haa-ga–Vantaan yleissuunnitelmassa sekä alueen kaksivaiheisessa suunnittelukilpailussa asetettuja tavoitteita. Alueen eteläisimpien kortteleiden laadinnasta vastasi kilpailussa palkittu Arkkitehtitoimisto Martikainen-Kolari yhteistyössä asemakaavaosaston Malminkartano-työryhmän kanssa. Heikki Kaitera vastasi aukiolta toiselle kaartelevien Puustellinpolun ja Vellikkellonpolun varren kortteleiden kaavoituksesta kaupunkisuunnitteluihanteidensa mukai-

sesti. Lisäksi 1980-luvulla arkkitehti Ralph Erskinen vaikutus ulottui asukasyhteistyökorttelin asemakaavoitusta laajemmalle kaupunkitilallisessa innovaatiossa. Erskinen kortteli eli kortteli 33257 käsitellään tässä raportissa omana osa-alueenaan.

Alueen eteläiset korttelit valmistuivat pian kaavojen vahvistuttua 1970-luvun lopulla, mutta muiden kortteleiden rakentuminen jatkui 1980-luvun puoliväliin asti. Pääosa Malminkartanon kaupallisista palveluista sijoittuu pääjalankuraittien varren rakennusten ensimmäisiin kerroksiin arkadiikäytävien alle sekä Malminkar-

tanonaukion ympärille. Alueelle on sijoitettu alkuperäisten toiminnallisten tavoitteiden mukaisesti myös julkisia palveluja tarjoavia sekä pieneollisuusrakennuksia.

Alueen asemakaavat on laadittu 1970-luvun lopussa ja 1980-luvun alussa. Eteläisten osien kaavoituksesta vastasi Arkkitehtitoimisto Kolari-Martikainen ja muiden osien arkkitehti Heikki Kaitera kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolla. 1990-luvulla arkkitehdit Tuula Helasvuo ja Tuula Fleming samasta virastosta ovat laatineet osa-alueiden asemakaavan muutokset.



### 9. As Oy Renginkuja 1 / Arkkitehti Reijo Ailus



Vuonna 1986 valmistunut As Oy Renginkuja koostuu kahdesta tasakattoisesta, 3- ja 4-kerroksisesta lamellitalosta. Rakennusten julkisivut ovat tiililaattapintaiset, ylimmässä kerroksessa laatat ovat vaalean harmaita, muissa kerroksissa on käytetty punatiililaattaa. Ensimmäisen ja toisen kerroksen välissä on vaalea betonikaista. Myös parvekelaatan etureunat ja pieliseinien reunat on jätetty näkyviin betonipintaisina, muuten parvekekaiteet ovat tiililaattapintaiset. Ylin kerros on molemmissa rakennuksissa sisäänvedetty ja sen koko pihan puoleinen julkisivu on kattoterrassia, jossa alaosa on ruskeaa vaakalaudoitusta ja yläosa lasitettu. Rakennuksissa on lisäksi erikorkuisia erkkereitä, joissa on kulmaikkunoita, sekä arkadiikäytävä kadun puolella. Arkadiikäytävän katto ja pilarit ovat peltipintaiset. Kadun puolella 4-kerroksisessa rakennuksessa on kevytrakenteiset, ripustetut parvekkeet, joiden kaiteet ovat ruskeaa vaakalautaa. Pihatason saunastojen vilvoitteluterassien sekä asuntopihojen aidat ja pergolakatokset ovat kestopuurakenteisia. Kolmikerroksisen talon ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevien autotallien ovet ovat keltaisia, pystypaneloituja ovia. Runsaiden aiheiden ja materiaalien vuoksi julkisivut luovat levottoman vaikutelman.

• **Muutokset:** Julkisivuihin ei ole tehty muutoksia. Parvekkeet on lasitettu 1992 ja vesikate on uusittu vuonna 2010.

### 10. As Oy Renginkuja / SATO-Arkkitehdit Oy



Arkkitehti Kalle-Heikki Narisen suunnitteleman, jalankulkuraitin mukaan polveilevan rakennuksen kerrosluku vaihtelee kahdesta neljään kerrokseen. Julkisivut ovat punatiililaattapintaiset, samoin kadun puoleiset luhtikäytävien kaiteet. Pihan puoleiset piha-aidat ja kaikki asuntoparvekkeiden kaiteet ovat valkoiseksi maalattua vaakalaudoitusta ja osittain valkoiseksi maalattua teräsverkkoa teräskehysin. Parvekkeet on kannatettu valkoisin teräspilarein. Sekä puu- että teräsrevet ja -ikkunat ovat valkoisia. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja, joiden sisäänkäyntejä Väentuvanpolun varrella kattaa betonipilareiden kannattelema arkadi. Arkadin katto on valkoiseksi maalattua puupaneelia. Parvekkeet on katettu valkoiseksi maalatuilla, konesaumatulla pellillä katetuilla pulpettikatoilla. Monimuotoisuudestaan huolimatta rakennus on materiaalien ja värien yhtenäisyyden vuoksi harmoninen kokonaisuus.

• **Muutokset:** Joitakin parvekkeita on lasitettu 1990-luvulla. 2007 on lasitettu kaksikerroksisen osan parvekkeita ja katettu parvekkeiden välinen osa lasikatteella.

### 11. As Oy Puustellinpolku 16 ja

### 12. As Oy Pakarituvanpuisto /Ark Gullichsen-Kairamo & Co (Gullichsen Kairamo Vormala arkkitehdit ky)



Arkkitehtitoimisto Ark Gullichsen-Kairamo & Co:n, myöhemmin Gullichsen Kairamo Vormala arkkitehdit ky:n suunnittelemat, vuosina 1985 ja 1986 valmistuneet tasakattoiset, massoituksestaan monimuotoiset rakennukset muodostavat toisiinsa kiinni rakennettuina kokonaisuuden, jonka vihreä, osittain kallioinen yhteinen pihapiiri on suojainen ja kaunis. Rakennusten arkkitehtuuri on hyvä esimerkki aikansa parhaimmasta asuinrakennusten suunnittelusta. Julkisivut ovat osittain punaista tiililaattaa ja osittain valkoiseksi maalattua betonia, samoin parvekekaiteet. Parvekekaiteissa on lisäksi käytetty valkoista teräsverkkoa teräskehysin ja valkoiseksi maalattua puuta. Sekä puu- että teräsrevet ja -ikkunat ovat valkoisia. Pihan talousrakennukset, aidat ja katokset ovat pääosin valkoiseksi maalattuja ja puurakenteisia. Katujen puoleiset arkadiikäytäviä kannattavat pilarit ja kadun puoleiset aidat ovat tiililaattapintaisia. Arkadien katot ovat valkoiseksi maalattuja, rimoilla rytmitettyjä levykattoja. Kokonaisuus on tasapainoinen, harkittu ja huoliteltu.

• **Muutokset:** Osa parvekkeista on lasitettu 1990-luvun lopulla.

### 13. As Oy Puustellinpolku 7 / Arkkitehti Erkki Karvinen



Vuonna 1982 valmistuneessa, taitetussa lamellitalossa on Puustellinpolulle kallistuva pulpettikatto. Julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä, ylimmässä kerroksessa vaaleaa, muissa kerroksissa punatiiltä. Puustellinpolun puolella ylin kerros on sisäänvedetty ja verhoiltu valkoiseksi maalattulla pystypaneelilla. Parvekkeet ovat kevytrakenteisia ripustettuja parvekkeita, joiden runko ja kaiteiden kehykset ovat sinkittyä terästä. Kehysten välit ovat tummanruskeaa vaakalautaa ja osittain pystypinnakaiteita. Parvekkeet ja sisäänkäynnit on katettu profiilipellillä. Puuikkunat ja -ikkunaovet ovat tummanruskeita,

teräsprofiiliovet sinisiä. Kadun puoleista arkadikäytävää kannattavat betonipilarit, katto on päällystetty vaalealla profiilipelillä. Liiketilojen sinisten teräsprofiiliovien yläpuoliset seinän osat on päällystetty räikeän oransseilla levyillä. Pihan rakennelmat ja aidat ovat tummanruskeaa puuta.

• **Muutokset:** Osa parvekkeista on lasitettu vuonna 2006.

#### 14. As Oy Puustellinrinne 3 / Arkkitehtitoimisto Keijo Laine



Vuonna 1984 valmistuneet lamellitalot sijaitsevat Malminkartanossa epätavallisesti rinteessä. Julkisivut ovat osittain punatiililaattaa ja osittain valkoiseksi maalattua betonia. Porrashuoneiden seinät on verhoiltu valkoisella ja tummanruskealla profiilipelillä. Katot ovat pulpettikattoja, katteena mustaksi maalattu konesaumattu pelti. Ylimpien ikkunoiden päällä on vino, profiilipelillä katettu lippa. Puuikkunat ja -ikkunaovet ovat valkoisia, ikkunoiden välissä on tummanruskeaa vaakapanelointi. Parvekkeet ovat kevytrakenteisia ripustettuja parvekkeita, joiden runko on sinkittyä terästä. Kaiteet ovat vaalean ruskeaa vaakapaneelia, samoin pihan aidat ja vajat, ulkoportaiden kaiteet sekä teräsprofiiliovien umpipuuosat. Teräsprofiilit on pihan puolella maalattu punaisiksi ja Malminkartanonaukion puolella keltaisiksi ja vihreiksi. Malminkartanonaukion puolella ensimmäinen kerros on sisäänvedetty, arkadikäytävän pilarit on päällystetty keltaisella ja katto valkoisella profiilipelillä. Korkeuserojen vuoksi pihalla on useita portaita, jotka ovat joko sinkittyä terästä tai puuta. Piha on terassoitu puurakentein, joiden kunto on varsin huono. Piha-alueella on myös epämääräisiä istutuskaukaloita ja muita puurakenteita sekä huonokuntoisia betonimuureja ja suojapellityksiä. Autopaikat sijaitsevat osittain ajoluisikan varrella teräsrunkoisessa katoksessa

ja pääosin pihan alla sijaitsevilla autosuojissa. Ajotie ylempään, rakennuksen 2 alla sijaitsevaan autosuojaan hallitsee huonokuntoista pihaa, joka on perusteellisen kunnostuksen ja muutoksen tarpeessa.

• **Muutokset:** Parvekekaiteet on uusittu vuonna 2001 säilyttäen kaiteiden alkupe räinän malli ja väri ja osa parvekkeista on lasitettu. Kattamattomat terassit on katettu läpinäkyvällä katteella. Vuonna 2009 liiketilan jaon yhteydessä on Malminkartanonaukion puolelle tehty uusi teräsprofiiliovi ja inva-luiska. Saman vuonna asuinrakennuksen päätyyn arkadin alle on asennettu uusi ajoportti, kulkuportti ja kiinteä seinäke sekä porttiin liittyvä ladottavista muurikivistä ja teräksestä rakennettu aita.

#### 15. As Oy Kruununpuustelli / Arkkitehtitoimisto Seppo Kasanen



Tasakattoinen ja muodoltaan Puustellinpolkua myötäilevä rakennus on valmistunut vuonna 1986. Rakennuksen julkisivut ovat tiililaattapintaiset, ylin kerros on ruskeaa ja muut punatiililaattaa. Puustellinpolulle työntyvät mutterinmuotoiset porrastornit ovat vaaleaksi maalattua betonia. Parvekekaiteet ovat Puustellinaukion puolella punaista pystypaneelia, pihan puolella valkoista. Parvekkeet on kannatettu valkoisiksi maalatuin betonisin pielseinin. Asuntojen parvekkeiden vinot katon on katettu mustalla profiilipelillä. Lühikäytävien kate- ja kaidemateriaalina on vihreä profiilipelti. Puuikkunat ja -ikkunaovet ovat valkoisia, teräsprofiiliovet ja -ikkunat vihreitä. Rakennus on ongelmallinen kääntäessään jalankulkijalle umpinaisen tiilipintaisen muurin arkadikäytävän alla. Synkkyyttä lisäävät umpeen teipatut liiketilan ikkunat Puustellinpolun Malminkartanonaukion päässä sekä jalankulkuraitin puolelle sijoitettujen teknisten tilojen umpiovet. Turvattomuuden tunnetta on yritetty poistaa valaisemalla tila räike-

ästi. Ratkaisu saattaa turvallisuuden kannalta olla jonkinlainen parannus, mutta viihtyisyyden kannalta se on varsin keho.

• **Muutokset:** Vuonna 1987 tilamuutokset ovat aiheuttaneet joitakin ulko-ovi muutoksia. Osa parvekkeista on lasitettu 1990-luvun lopulta alkaen. 2000-luvulla on lounaisnurkan parvekkeisiin lisätty teräksiset tukirakenteet, rakennettu uusi autokatos ja uusi teräsportti, sekä itäpäätyyn uusi porras ja luiska kaiteineen ja istutusalueineen.

#### 16. As Oy Pienkartano ja 17. As Oy Suurkartano / Arkkitehti Eero Valjakka

Vuonna 1985 valmistuneet asunto-osakeyhtiöt muodostavat kokonaisuuden, jota rajaa koillisessa kaksi Suurkartanon kerrostaloa, pohjoisessa erillinen entinen liikerakennus, nykyinen osa Kuntoutuskeskusta, sekä lännessä, etelässä ja kaakossa Pienkartanon rivitalot.



**As Oy Pienkartanon** alun perin tasakattoisten rivitalojen julkisivut ovat pääosin puhtaaksi muurattua punatiiltä. Pihasisivut on terassoitu sisäänvedolla, jonka julkisivu on valkoiseksi maalattua pystypaneelia. Parvekkeet ovat kevyitä lasikuutioita, joiden alapuolella on sirot lipat pienen etupihan sisäänkäynnin yllä. Varsinainen sisäänkäynti tuulikaappeineen on yhteispihan puolella. Asunnoilla on myös tällä puolella pieni pulpettikattoisen varastorakennuksen ja puuiden rajaama oma pihatila. Aidat ja varastorakennukset yhteispihan puolella ovat valkoiseksi maalattua pystypaneelia. Pihat Pakarituvantielle on rajattu tiiliaidalla, jossa on osin valkoinen puusäleikkö ja Puustellinpolulle ilmavilla valkoiseksi maalatuilla säleidoilla. Pysäköintialueen puolelle pihojen väliin on rakennettu tyyliin sopimattomat kestopuurakenteiset säleaidat. Puuikkunat ja -ikkunaovet sekä ulko-ovet ovat valko-

sia, parvekkeiden sirot teräsristikot vaalean turkooseja.

• **Muutokset:** Vuonna 2004 tasakatot on muutettu kaksilappeisiksi pulpettikattoiksi ja vaihdettu katemateriaali kone-saumatuksi, vaalean harmaaksi peltikatteeksi. Samalla on rakennettu näyttävät räystäät ja varustettu rakennukset syökytorvilla. Päätykolmioiden materiaaliksi on lupahakemuksessa merkitty pystypaneeli, toteutus on kuitenkin tehty valkoisella profiilipellillä. Kattoikkunoita on korotettu uuden lappeen tasolle ja kahden talon eteläsivun terasseihin asennettu valokatteet.



**As Oy Suurkartanon** kahta tasakattoista nelikerroksista rakennusta yhdistää niiden väliin sijoitettu parvekeparilinja. Rakennusten julkisivujen päämateriaali on puhtaaksi muurattu punatiili, kadun puolella toisen kerroksen ja erkkereiden kohdalla on käytetty suurikokoista vaaleaa kahi-tiiltä. Kerrostaloissa on kadun puolella arkadi, joka jatkuu liikerakennusta kiertävänä katoksena. Arkadin betonipilarit on pystyroidoitettu punatiilaatoilla, katto on valkeaa paneelia. Yhteispihalle avautuvien parvekkeiden etukaide on valkeaksi maalattua betonia ja sivut valkeaa teräsverkkoa teräsprofiilein. Parvekelinjoiden alapuolella maantasossa on valkoisella kapealla pystypaneelilla verhoiltu varasto. Porrashuoneiden ulko-ovet pihan puolella ovat valkoisia pystypaneloituja ovia. Puuikkunat ja -ikkunaovet ovat valkoisia, paitsi kadun puolen toisen kerroksen ikkuna sekä erkkereiden sivuikkunat, jotka on maalattu sinisiksi. Myös kadun puolen teräslasiovet ja -ikkunat ovat sinisiä.

• **Muutokset:** Parvekkeet lounaissivulla on lasitettu vuonna 1995 ja rakennusten väliin rakennettu kaksi teräsaitaa vuonna 2000. Vuonna 2004 entistä liikerakennusta on korotettu yhdellä kerroksella ja rakennus on liitetty kadun yli kulkevalla käyntisillalla Kuntoutussäätiön pääraken-

nukseen. Korotetun osan julkisivut on verhoiltu pääosin vaalean harmaan peltikaseitein, käyntisillan julkisivut ovat lasia tumman harmaan teräsprofiilein.

### 18. Koy Parivaljakontie 2 / Arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen



Kiinteistö Oy Parivaljakontien neljä tasakattoista pistetaloa ja kolme kaksiportaista lamellitaloa valmistuivat alueen eteläosaan jo vuonna 1979. Pistetalot ovat nelikerroksiset, lamellitalot kaksikerroksiset talon E–F päädyn kolmikerroksista osaa lukuun ottamatta. Rakennusten julkisivut olivat ruskeilla keraamisilla laatoilla päällystettyjä sandwich-elementtejä, ylimmissä kerroksissa ja osin päädyissä laatat olivat valkoisia. Parvekkeiden pieliseinät olivat käsittelemätöntä betonia ja painekylästettyä puuta, parvekekaiteet painekylästettyä puuta ja metalliverkkoa. Myös tasakattoisen huoltorakennuksen julkisivut olivat osin laattapintaiset ja osin kesto-puupäällysteiset. Pyörävajan julkisivut olivat tummanruskeaa vaakalautaa. Rakennusten sijoittelulla on aikaansaatu suoja- n pihapiiri, jolle maantasoasuntojen pihat ja parvekkeet avautuvat.

• **Muutokset:** Rakennukset on peruskorjattu täydellisesti vuosina 1995 ja 2001. Vuoden 1995 korjauksessa laattapintaiset pistetalojen betonisandwich-ulkokuoret on korvattu puhtaaksimuuratulla valkoisella ja punatiilillä. Parvekekaiteiden materiaali muutettiin muovipinnoitetuksi reikäpelliksi ja parvekkeiden väli- sekä taustaseinät valkoiseksi steni-levyksi. Puuikkunat ja -ikkunaovet sekä kaikki säilyvät teräsosat maalattiin.

Vuonna 2001 muutettiin vastaavalla tavalla lamellitalojen julkisivut ja parvekkeet. Kaikki asuinhuoneiden ikkunat ja parveke-ovet on uusittu puu-alumiini-ikkunoiksi ja -ikkunaoviksi. Vesikatot on uusittu ja räystäät pidennetty. Huoltorakennus ja pyörävaja on muutettu harjakattoisiksi, katema-

teriaalina on betonikattotiili. Huoltorakennuksen uudet julkisivut ovat puhtaaksi-muurattua valkoista tiiltä, pyörävajan ruskeaa color-lujalevyä. Myös piha on peruskorjattu, leikkivälineet ja pihan varusteet uusittu ja pelastustiet suunniteltu määräysten mukaisiksi.

### 19. Koy Sikalanmäki / Arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen



Kiinteistö Oy Sikalanmäen neljä tasakattoista, nelikerroksista luhtitaloa ja korttelissa sijaitseva päiväkotirakennus valmistuivat vuonna 1979. Yksi rakennuksista on massaltaan taitettu, kahdesta nurkasta sijaitsevan porrastornin ja luhtikäytävän yhdistämästä yksiköstä koostuva kokonaisuus. Rakennusten julkisivut ovat ruskeilla ja vaaleilla keraamisilla laatoilla päällystettyjä sandwich-elementtejä. Vaaleita laattoja on käytetty ylimmissä kerroksissa, päätyjen erkkereissä sekä porrastorneissa ja päiväkotirakennuksessa. Luhtikäytävien kaiteet ovat punaista profiilipeltiä ja sinkittyä terästä, asuntoparvekkeiden kaiteet valkoiseksi maalattua vaakapaneelia. Parvekkeet on katettu punaisella profiilipellillä. Puuikkunat ja -ikkunaovet ovat tummanruskeita, huoneistojen ulko-ovet keskiruskeita ja porrastornien teräsprofiiliovet ja -ikkunat harmaiksi maalattuja. Maantasoasuntojen pihat sekä kaikki asuntojen ja yhteiset varastot ovat valkoiseksi maalattua vaakapaneelia, pulpettikattoisten varastojen kate punaista profiilipeltiä. Porrashuoneiden sisäseinä on maalattu eriväriset hauskat porrastetut kuviot.

Rakennusten sijoittelun johdosta yhteisöllä on kaksi erillistä piha-alueita, jotka molemmat ovat vehreitä ja suojaisia.

Päiväkotirakennus ei ole enää alkupe- räisessä käytössään.

• **Muutokset:** Rakennusten julkisivuihin ei ole tehty muutoksia. Kylpyhuoneet on peruskorjattu 2004.

## 20. As Oy Tallinmäki 2 / Arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen



Vuonna 1980 valmistuneet As Oy Tallinmäen kolme tasakattoista pistetaloa sijaitsevat mäellä Vellikellontien ja -polun risteyksessä. Rakennusten pääasiallinen materiaali on punatiililaatta. Ylimpien kerrosten ja parvekkeiden taustaseinien betonipinnat sekä parvekkeiden tiililaattapintaisten kaiteiden betonireunat on maalattu valkoisiksi. Viistokulmaisissa parvekkeissa on lisäksi teräspinnakaide yhdessä viistossa pielessä. Ulko-ovien sekä pihan aitojen ja varastojen vaakapaneelipinnat ovat tummanruskeita, samoin puuikkunat ja -ikkunaovet. Porrashuoneiden ulko-ovien ja ikkunoiden teräsprofiilit on maalattu siniseksi, punaiseksi ja keltaiseksi. Pienen, hoidetun pihan poikki johtaa asfaltoitu polku Malminkartanon seurakuntakodille.

• **Muutokset:** Parvkkeet on lasitettu vuonna 2002. Vuonna 2007 taloihin on rakennettu massan ulkopuliset hissit porrashuoneiden yhteyteen. Hissitornien julkisivut on verhoiltu tummalla pellillä, yksi sivu on teräsprofiili-ikkunaa., väri tummanharmaa.

## 21. As Oy Helsingin Vellikellontie 3 / Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy Entinen Lastentarvike Oy / RA Mauri Mäki-Marttunen



Vuonna 1984 valmistunut 1–3-kerroksinen pienteollisuuskiinteistö on muutettu asuinrakennukseksi vuonna 2004. Tasakattoisen rakennuksen julkisivut ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä, ylimmässä kerroksessa tummempaa kirjavaa tiiltä. Toinen ja kolmas kerros on porrastettu Vellikellonpolun puolelta, kolmas kerros myös luoteispäästä. Puuikkunat ja -ikkunaovet sekä pystypaneloidut ulko-ovet ovat ruskeat, samoin vaakapaneloidut parveke- ja terassikaiteet. Porrashuoneiden metalliprofiiliovat ja ikkunat ovat tummanruskeat. Porrashuoneiden seinät on laatoitettu kirjavilla kaakeleilla ja koristeboordeilla.

• **Muutokset:** Vuonna 2004 rakennuksen toisen kerroksen toimistotilat muutettiin kolmeksi asunnoksi. Toisessa ja kolmannessa kerroksessa sijaitsevat asunnot säilyivät ennallaan. Ensimmäiseen kerrokseen rakennettiin irtaimistovarastot uusille asunnoille sekä uudet sosiaalitalat ensimmäiseen kerrokseen jäävälle pienteollisuustilalle. Kolmannen kerroksen yhteiset, toisen kerroksen katolla sijainneet pihat muutettiin asuinhuoneistojen pihoksi. Toisen kerroksen kahdelle uudelle asunnolle rakennettiin uudet parvekkeet ja parvekeovet. Yksi uusi asunto sai ensimmäisen kerroksen katolla sijaitsevan kattopihan. Lounaissivulle lisättiin kaksi uutta ikkunaa vanhan mallin mukaan. Kaikki parvekkeiden ja terassien kaiteiden ja kukkalatikoiden puuosat uusittiin vaakalaudoitus muutettiin vaakapaneeliksi ja toisen kerroksen terassien aidat jatkettiin kahden metrin päähän lounaissivusta. Pihatasoon rakennettiin pyykinkuivaussyvennykselle aita ja koillisnurkan ympäri laatoitettu kulkuväylä.

## Julkiset rakennukset / Kumppanuustalo Horisontti , Malminkartanon seurakuntakoti ja Kuntoutuskeskus



### Horisontti

Arkkitehti Osmo Solansuun suunnittelema, alun perin Viljavuuspalvelu Oy:n toimisto- ja laboratoriorakennus valmistui vuonna 1981. Rakennus muutettiin kumppanuustalo Horisontiksi vuonna 2006. Horisontin perusti Länsi-Helsingin työttömät ry, nykyisin Horisontti Team Oy, ja rakennus on edelleenkin suurin yhdistyksen ylläpitämä asukastalo Helsingissä. Asukastoimintaa ja työllistymistä edistävässä kumppanuustalossa on työpajoja, avoin ATK-luokka, kirpputori, nuorisotalo sekä asukaskahvila. Rakennuksen tummista tiilistä puhtaaksimuurattuihin julkisivuihin ei ole tehty muutoksia.



### Seurakuntatalo

Viereisellä Puustellinmäellä sijaitsee Malminkartanon seurakuntakoti entiseen vuodelta 1943 valmistuneeseen pehtoorintaloon kunnostetussa rakennuksessa. Tiloja seurakuntakodissa on noin 35 henkilön tilaisuutta varten. Seurakunnalla on Malminkartanossa tiloja myös toimintakeskus Jennyssä Beckerintiellä.



#### Kuntoutussäätiö

Arkkitehtuuritoimisto Jorma Aho ky on suunnitellut vuonna 1982 valmistuneen Kuntoutussäätiön Kuntoutuskeskuksen. Säätiö on valtakunnallisesti merkittävä työikäisten ja vajaakuntoisten kuntouttaja, joka harjoittaa myös tutkimus-, koulutus- ja kehittämistoimintaa. Työntekijöitä säätiöllä on Malminkartanossa noin 150.

Rakennuksen julkisivut ovat ensimmäisessä ja kolmannessa kerroksessa punatiililaattapintaiset, toisen kerroksen kohdalla on käytetty ruskeita tiililaattoja. Rakennus on vuonna 2004 yhdistetty As Oy Suurkartanoon kuuluvan liikerakennuksen toiseen kerrokseen tehtyyn laajennukseen kulkusillalla.

### 3.2.2 Korttelipihat

#### 9. As Oy Renginkuja 1



Alkuperäinen puutarhasuunnittelu Seppo Äijälän laatima pihasuunnitelma on vuodelta 1979. Suunnitelma on hyväksytty rakennusluvan liitteeksi vuonna 1984 ja sitä on muutettu jätesuojan, autopaikkojen rakentamisen ja pihatietä koskevien muutosten vuoksi 1995.

Pihan kasvilajiluettelo käsittää kolme eri puulajia ja neljä pensaslajia. Pinnoitteina on käytetty nurmea, betonilaatoitusta, asfalttia ja kenttäkiveystä. Maantasa-asuntoihin on suunniteltu asukaspihat ja suhteellisen pieni kivituhkapintainen leikkipaikka on sijoitettu alueelle tyypillisesti rakennusten rajaaman korttelin keskelle. Renginkujan puoleiselle tontin reunalle on sijoitettu tontin autopaikka-alueet.

Piha on pääosin hyvin hoidettu, tosin poistamatta jääneet, mitä ilmeisimmin väliaikaisiksi tarkoitetut, huonokuntoiset kasvillisuuden suoja-aidat sekä asuntopihojen väliset maalaamattomat aita-pergola-yhdistelmät eivät ole pihan ilmeelle eduksi. Polkupyöräpaikat eivät myöskään ole leikkipaikan turvallisen käytön kannalta parhaimmassa paikassa.

#### 10. As Oy Renginkuja



Pihasta on arkistoitu asemapiirros, jossa myös pihan istutettavat kasvilajit ja rakenteet on esitetty. Myös tällä pihalla istutettavien kasvien lajimäärä on suppea; kolme puulajia ja kolme pensaslajia. Pintamateriaaleina ovat nurmi, asfaltti, kenttäkiveys ja kartanokiveys katualueeseen liittyvällä osalla. Pihan luoteisosassa on laajahoiko säilytettävien puiden alue, mikä varmasti on tuonut alueelle kaivatua suojaisuutta heti rakentamisaikana. Maantasa-asuntoihin liittyvät asukaspihat, muu piha on järjestelty istutuksiin ja rakennetuin maastonmuodoin erilaisiksi tiloiksi. Pihaa rajaavat koulurakennuksen puolella autopaikkatontille riviin järjestelty autokatokset.

Asemakaavan antamat tilalliset lähtökohdat ja pihan tukeutuminen säilytettävään metsäalueeseen ovat antaneet mahdollisuuden kehittää pihasta viihtyisä kokonaisuus. Pihan hoidettu yleisilme erityisesti kesäaikaan kertoo alueen aktiivisesta käytöstä.

#### 11. As Oy Puustellinpolku 16 ja

#### 12. As Oy Pakarituvanpuisto



Pihasta on arkistoitu molempien taloyhtiöiden erilliset asemapiirroksot, joissa pihat on esitetty yleispiirteisesti. Lisäksi on arkistoitu Gullichsen-Kairamo & Co:n laatima As Oy Pakarituvanpuiston pihasuunnitelma, jossa koko yhteispihan järjestelyt on esitetty ilman materiaali-, kaluste tai kasviluetteloita. Alkuperäinen pihasuunnitelma perustui voimakkaan aksiaaliseen ristikkäiseen käytäväverkostoon, niihin liittyneisiin betonikivipintaisiin pihaukioihin, keskeiseen pyöreään istutusalueeseen ja pihaa rajaavaan pitkään pergolaan. Pihan peruspintana oli nurmi, jolle tarpeelliset leikki- ja pyykkilinet oli sommiteltu suhteellisen vapaasti. As Oy Pakarituvanpuiston puolella pihalla oli säästetty avokallioalue.

Alkuperäisen suunnitelman mukaiset terävän suoraviivaiset käytäväjärjestelyt, keskeinen pyöreä istutusalue ja osa pergolarakenteesta ovat pihalta osittain hävinneet ja pihan muotokieli on kokonaisuudessaan muuttunut käytön myötä organisoitumaksi. Muutoksista huolimatta piha on yksi Malminkartanon alueen viihtyisimmistä. Merkittävää lisäarvoa pihalle luovat säilytetyt avokallioalueet ja niiden kasvillisuus. Alkuperäinen suoriin linjoihin perustunut sommitelma onkin kalliot ja maaston tasoerot huomioiden ollut varsin ankara. Suunnitelmassa piha kulkureitteineen on pyritty liittämään osaksi arkkitehtonista kokonaissommitelmaa, mikä voidaan lukea pihasuunnitelman ansioksi.

Pihan nykyistä ilmettä huonontavat jonkin verran pergolarakenteen nykyinen pätkittäisyys ja maalipintojen kuluminen. Pergolaan kytketyt huoltoon liittyvät toiminnot, kuten pyykin kuivatus, tomutus ja hiekka-astiat eivät myöskään ansaitsisi niin näkyvää roolia pihalla, kuin mikä niillä nyt on. Myös pihakalusteiden monenkirjaisuus ja muutamat arkkitehtuuriin sopimattomat asukapihojen aidat vaikuttavat kokonaisuuteen. Niihin ja pergolaan kohdistettu ryhtiliike toisikin merkittävää parannusta muuten erittäin viihtyisän pihan kokonaisilmeeseen.

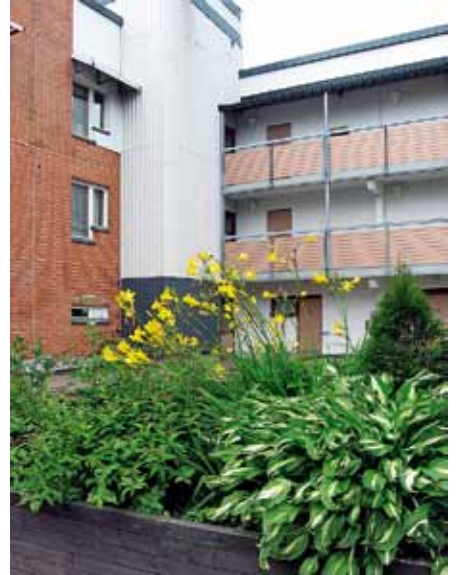
### 13. As Oy Puustellinpolku 7



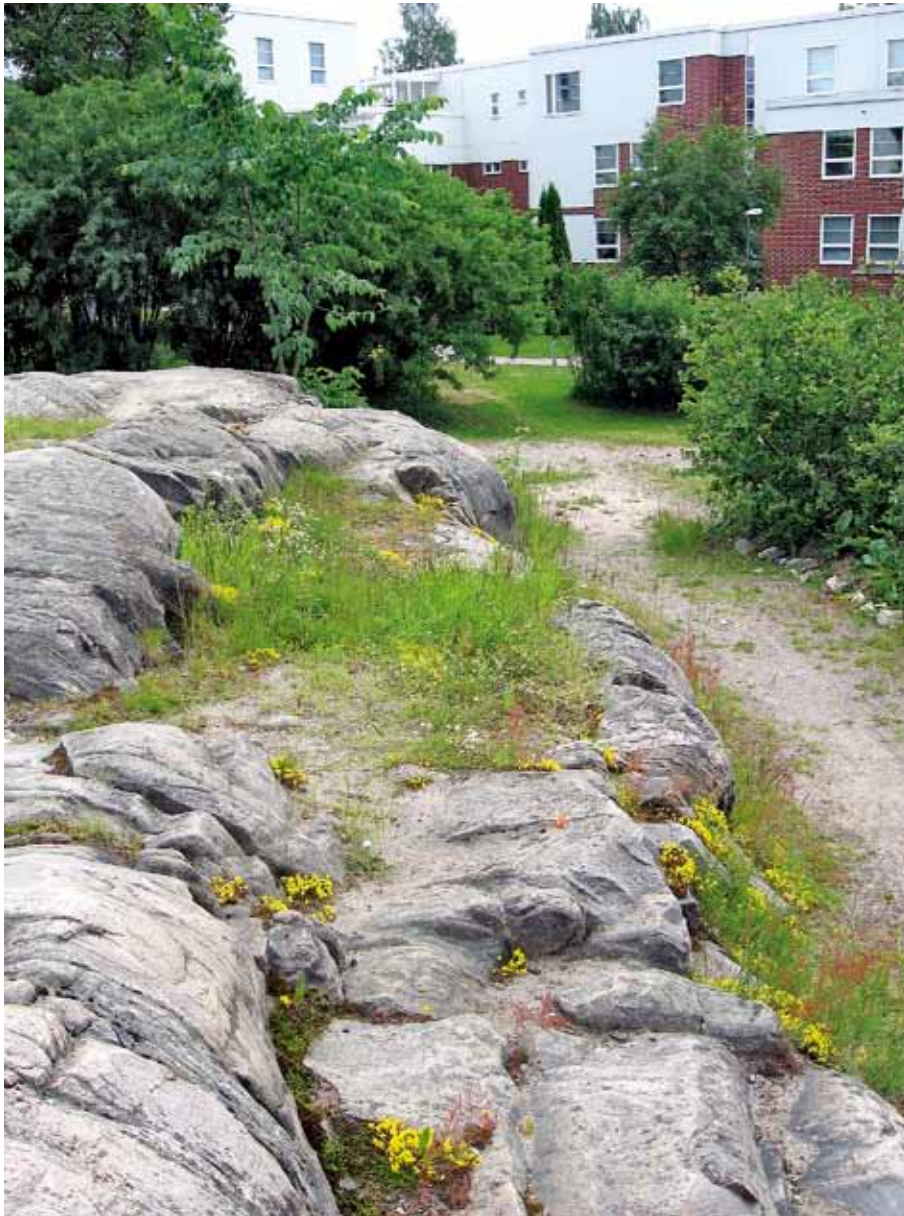
Pihasta on arkistoitu vain asemapiirros. Itään avautuva piha on luonteeltaan puustoinen. Asemakaava on edellyttänyt pohjoisosan vanhimmat puut säilytettäväksi rakennusvaiheessa ja asemapiirros viittaakin rakennusvaiheessa tehtyihin varsin vähäisiin lisäistutuksiin. Pääasiallinen työ pihalla on liittynyt tarpeellisten leikki-, pihatoimintojen ja kulkuväylien järjestämiseen.

Piha on nykytilassaan varsin vähäeleinen. Pihatoiminnot ovat asettuneet puiden sekaan luontevasti ja kokonaisuus on viihtyisä, tosin puiden määrästä johtuen hiukan varjoisa.

### 14. As Oy Puustellinrinne 3



Pihasta on arkistoitu asemapiirrokselta vuodelta 1983 ja 2008, jolloin pihalle rakennettiin uusi muurimainen piha-aita, ajoportti ja jalankulkuportti. Alkuperäisiä istutus- ja materiaaliluetteloita ei suunnitelmissa ole.



Länteen ja etelään avautuvan yhteispiha-alueen järjestykseen ovat vaikuttaneet tontin korkeat tasoerot sekä autohallin ajorajastelyt ja pihalle sijoitetut autopaikat. Alueelle tyyppilliseen tapaan maantasoasuntojen edustalla ovat pienet yksityiset asuntopihat. Lähtökohdistaan johtuen piha on alueen muihin pihoihin verrattuna keskimääräistä rakennetumpi. Ylärinteeseen sijoitetun suuremman leikkipaikan ja alapihan autopaikkojen välillä oleva rinne on istutettu pääosin kokonaan kurttulehtiruusulla. Pihan eteläpuolen pienempi ja urbaanimpi leikkipaikka sijoittuu kokonaan autohallin kannen päälle ja on luonteeltaan edellistä rakennetumpi. Kansipihalla on myös monipuolisesti istutettuja perenna-aitaita.

Leikki- ja oleskelupaikkojen ruuhottuminen ja erityisesti länsipuolen oleskelupaikan rikkoutuneet rakenteet kertovat käytön vähäisyydestä. Pihalla on lisäksi paljon ränsistyneitä suoja-aitoja, joiden tarpeellisuus nykyhetkellä on kyseenalainen. Asemapiirroksessa luonnontilaisiksi esitettyyn rinteeseen autopaikkojen ja länsipuolisen leikkipaikan välillä istutetut kurttulehtiruusut ovat erityisesti talviseen aikaan varsin epäesteettisiä. Istutusten seassa on myös itsestään kylväytyneitä koirun- ja pajuntaimia, jotka hallitsemattomasti kasvaessaan muuttava pihan ilmettä epämääräisen hoitamattomaksi. Piha kaipaisikin ensisijaisesti siistimistä, mutta osittain myös peruskunnostusta ja leikkipaikkojen käyttötarpeen kartoittamista. Myös monotonisen ruusuistutuksen korvaaminen edes osittain monipuolisemmilla istutuksilla ryhdistäisi pihan yleisilmettä. Pihan perusjärjestelyt ovat kuitenkin varsin onnistuneet, esim. lasten oleskelu on turvallisesti erillään ajoliikenteestä. Lisäksi piha on erittäin valoisa.

### 15. As Oy Kruununpuustelli



Pihasta on arkistoitu Maisema- ja Puutarhasuunnittelutoimisto M-L. Rosenbröjerin laatima pihasuunnitelma vuodelta 1985. Piirustuksessa ei valitettavasti ole esitetty istutettavien kasvilajien luetteloa, vaikka lajit onkin numeroitu. Lajiluettelo lienee ollut osa työselitystä.

Pihan pinnoitteeksi on suunnitelmassa esitetty asfalttia ja kivituhkaa. Portaita ja hiekkalaatikon reunoja on ajalle tyyppilliseen tapaan rakennettu kyllästetyistä puupölleistä (yleisimmin vanhoista puhelinpylväistä). Istutusalueiden ja käytävien muotokieli on pehmeämpää ja luonnomukaisempaa, kuin monissa muissa alueen pihasuunnitelmissa. Pelkästään suunnitelman perusteella arvioituna tontin autopaikkojen sijoittelu vaikuttaa josain määrin epätarkoituksenmukaiselta ja alue näyttää vievän suuren osan tontin pihapinta-alasta. Maastossa autopaikat katoxineen kuitenkin asettuvat luontevasti tontin maaston muotojen mukaan.

Lähtökohtaisesti hyvän pihan ilmettä huonontavat nykyisin pihakalusteiden kirjaus ja rakenteiden kuluneisuus. Myös istutuksissa on kuluneisuutta ja erityisesti seinien vierustoilla istutukset näyttävät kärsivän tilan puutteesta. Piha kaipaisikin osittaista istutusten uudistamista ja kalustemaailman yhtenäistämistä.

### 16. As Oy Pienkartano



Tilallisesti As Oy Suurkartanoon liittyvästä pihasta on arkistoitu Arkkitehtuuritoimisto Järvinen - Valjakan laatima pihasuunnitelma vuodelta 1984. Kasviluetteloa suunnitelmassa ei ole esitetty. Tontti koostuu pääasiassa asuntopihoista ja autopaikoista. Leikkipaikka on suunniteltu yhteiseksi As Oy Suurkartanon kanssa ja Pienkartanon tonttiin siitä kuuluu vain pieni osa.

Pienkartanon pihapiiri on viihtyisä ja erityisesti asukaspihojen osalta hyvin hoidettu. Luonteeltaan puolijulkisten asukaspihojen monipuoliset istutukset tuovat kiinnostavan lisän pihan perusilmeyseen. Yhteispihan ilmettä huonontavat kuluneet ja harmaantuneet leikkivälineet sekä uudet aitarakennelmat, joilla ei ole yhtenäistä mallia. Osa aidoista vaikuttaa myös perusteettomilta. Leikkipaikka kaipaisi peruskunnostusta ja erityisesti liukumäki turvallisempaa ratkaisua.

### 17. As Oy Suurkartano



Pihasta on arkistoitu Arkkitehtuuritoimisto Järvinen-Valjakan laatima pihasuunnitelma vuodelta 1983. Melko symmetrisen pihasuunnitelman keskeisin elementti on ympyrän muotoinen leikkipaikka, joka on suunniteltu yhteiseksi As Oy Pienkartanon kanssa. Leikkipaikkaa ja käytäviä reunustavat alueelle ja ajalle tyyppillisesti yhtenäiset pensasistutukset. Symmetrisen sommitelman täydentäjäksi rakennuksen edustan käytävän varrelle on suunniteltu irtaimistovarasto ja kivituhkainen pallokenttä.

Pihan pintarakenteissa on kuluneisuutta, mikä osittain johtunee maan painumisesta sokkelien vieressä. Piha kaipaisikin niiltä osin peruskunnostusta.

## 18. Koy Parivaljakontie 2



Kohteesta on arkistoitu sekä ATR-toimistot Oy:n laatima pihasuunnitelma vuodelta 1978 että Arkkitehtitoimisto Pekka-la-Seppänen-Mikkilä Oy:n laatima pihaa koskeva parannussuunnitelma vuodelta 2000. Jälkimmäisen päätarkoituksena lie-nee ollut pelastusreittien rakentaminen pihalle sekä siihen liittyen leikkivälineiden ja piharakenteiden osittainen uusiminen. Alkuperäiset istutukset on pääosin suunnitelmassa säilytetty tai kunnostettu alkuperäisin lajein. Lisäksi on tehty joitakin uusia istutusalueita sekä ympäröity suo-ja-aidoin kaikki pihan istutusalueet. Pihal-le on rakennettu pyöräväja vuonna 2002.

Alkuperäisessä pihasuunnitelmassa se-kä pihan toiminnot että rakennukset on ympäröity tehokkaasti massapensasistu-tuksin. Ratkaisulla on pihalle muodostet-tu eri toimintoja sisältäviä korttelinomai-sia tiloja. Koko piha-ala on pyritty teho-kaasti hyödyntämään. Yhtiön piha-alue on suunnitelman mukaan alueen keskimää-räisiä pihoja paljon rakennetumpi. Alueen pihasuunnitelmille tyypilliset peruspiirteet, kuten istutettavien kasvilajien vähäinen määrä, massapensasistutukset, alueelle tyypilliset pintamateriaalit ja keinotekoi-set maastonmuodot esiintyvät tässäkin suunnitelmassa.

Pihan ilme on nykyisin alkuperäistä suunnitelmaa yksinkertaisempi, eikä pen-sasistutuksilla ole niin hallitsevaa roolia, kuin alkuperäisestä suunnitelmasta voi-si päätellä. Kokonaisuutena piha raken-nusten välissä on varsin viihtyisä ja las-ten kannalta käyttökelpoinen. Osa leikki-paikan vanhoista pöllirajauksista on toi-minnan kannalta tarpeettomia. Rajaukset olisikin kannattavaa uusia yhteensopivik-si muun kalustuksen kanssa.

## 19. Koy Sikalanmäki



Kohteesta on arkistoitu ATR-toimistot Oy:n laatima pihasuunnitelma vuodelta 1980. Asuinrakennusten keskellä sijaitse-va päiväkotirakennus on vaikuttanut piha-tilan käyttömahdollisuuksiin. Leikkipaikko-ja onkin pihalla useampia.

Erytisesti yhteispihalle avautuvissa asukaspihoissa on viehättäviä, pihaa mo-nipuolistavia piirteitä. Yksilölliset istutuk-set ja oleskelupaikat rikastavat mitä ilmei-simmin alkuperäisestä järjestelystä yksin-kertaistunutta pihaa. Joitakin asukaspiho-jen rakenteita tosin olisi syytä sovittaa pa-remmin muun pihan ilmeeseen sopivak-si. Piha kaipaisikin erityisesti asukaspiho-jen hallittua rajaamista ja yhteisen piha-alueen kasvillisuuden hoitoa.

## 20. As Oy Tallinmäki



Pihasta on arkistoitu asemapiirros, jossa on viitteitä ATR-toimistot Oy:n erilliseen pihasuunnitelmaan. Kasvilajiluetteloa ei piirustuksessa ole. Pihalla on hyvät puit-teet, mutta sen viihtyisyyttä alentavat huo-nokuntoiset istutusten suoja-aidat, jotka tulisi poistaa.

## 21. As Oy Helsingin Vellikellontie 3



Alkuperäinen Arkkitehtuuritoimisto Mauri Mäki-Marttunen Ky:n pihasuunnitelma on vuodelta 1983. Pihaa on parannettu vuo-na 2004 arkkitehtuuritoimisto Seppo Ko-kon laatiman pihasuunnitelman mukaan. Pihanparannus on tehty samassa yhtey-dessä kun kiinteistö on otettu asuinkäyt-töön. Rakennuksen alkuperäisestä käyt-tötarkoituksesta johtuen tontin käyttö pai-nottuu pysäköintiin oleskelupihan jäädes-sä hyvin pieneksi. Yhteispihan pienuut-ta kompensoivat nyt rakennuksen katol-le rakennetut asuntopihat ja parvekkeet.



### 3.2.3 Julkisten rakennusten lähiympäristö, katualueet ja puistot

Tälle osa-alueelle sijoittuvat Malmikartanonaukio, Puustellinpolku ja Puustellinaukio. Katuja ja aukioita osana arkkitehtuuria on käsitelty edellä osassa 2.3.2.

Kumppanuustalo Horisontin ja Kuntoutuskeskuksen pihasuunnitelmia ei ole arkistoitu. Malminkartanon seurakuntakoti puolestaan sijaitsee Puustellinmäen puistoalueella. Muita asemakaavassa puistoiksi merkittyjä alueita ovat Renginmäki ja Pakariturvanpuisto. Puustellinmäki ja seurakuntakoti muodostavat aluetta rikastavan ajallisen kerrostuman ja maisemallisen kokonaisuuden, jolla on merkitystä Malminkartanon alueella. Renginmäki ja Pakariturvanpuisto ovat pienempiä rakennusten sekaan sijoittuvia puistikoita, joilla on merkitystä asukkaiden päivittäisen oleskelun ja leikin kannalta.

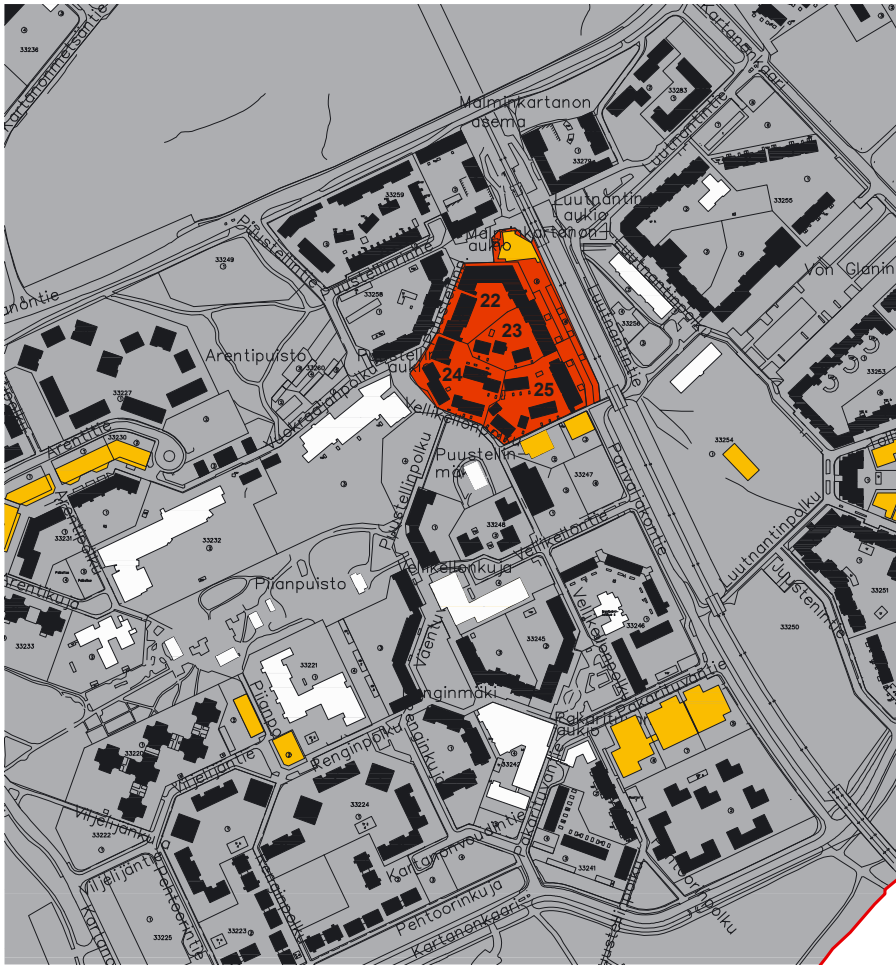


Puustellinmäki ja seurakuntakoti

Renginmäki



### 3.3 Osa-alue 3 / Erskinen kortteli



#### 3.3.1 Alue ja rakennukset

Malminkartanon keskeisimmässä, maa-merkiksi muodostuneessa korttelissa kiteytyy pyrkimys sekä esteettisesti että toiminnallisesti parempaan ympäristöön kuin edeltävän aikakauden lähiörakentamisessa.

Rakennusliike Puolimatkan rakennuttaman korttelin 33257 suunnittelijaksi pyydettiin vuonna 1978 ruotsalais-englantilainen arkkitehti Ralph Erskine. Alueen suunnittelu alkoi asukaskokouksen koollektulla vuonna 1979 ja vuonna 1986 alue oli valmiiksi rakennettu. Erskinen toimisto oli kokeillut asukasyhteistyötä suunnittelemisessaan kohteissa Ruotsin Sandvikenissa, Englannin Bykerissa sekä Kanadan Rolute Bayssa. Myös Suomessa oli luonnollista valita asukasyhteistyö suunnittelumenetelmäksi, jotta ulkomalaiset suunnittelijat saisivat asukkailta relevanttia tietoa paikallisista olosuhteista ja kulttuurista. Asukkaista valitun referenssiryhmän ja arkkitehtitoimiston yhteistyötä on tarkemmin selvitetty luvussa 2.2.2.

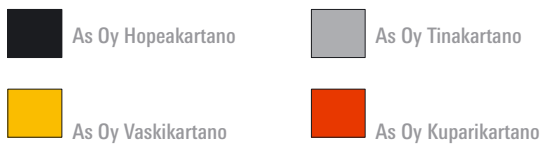
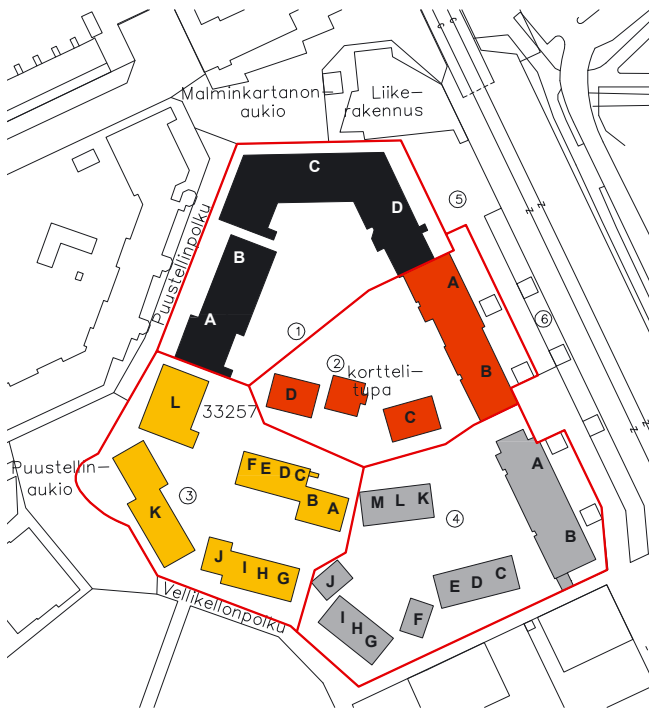
Tämän ensimmäisen vaiheen yhteistyön päätuloksena oli asemakaava, jossa asukkaiden mielipiteet oli otettu huomioon. Asemakaavalle leimallista on työpaikkojen ja liiketilojen sijoittaminen pääjalankuluraitin eli Puustellinpolun varteen siten, että ainakin yhdestä ikkunasta näkee sisään työtilaan. Idässä aluetta rajaavat korkeammat terassitalot, pohjoisessa ja lännessä 2–3-kerroksiset luhtitalot. Kortteli avautuu etelään, jonne on sijoitettu rivi- ja muut pientalot. Korttelissa on sekoitettu monentyyppisiä rakennus- ja asuntotyyppisiä tavoitteena häivyttää eroja pien- ja kerrostaloasumisen välillä. Korttelissa on neljä eri asunto-osakeyhtiötä, jotka ovat valmistuneet vaiheittain vuosina 1983–1986.

Rakennusmassojen suuntaamisella, koolla ja sijoittelulla on muodostettu tiivis ja tilallisesti rikas pienkaupunkimainen ympäristö, jossa jokaisella asunnolla on omat puolijulkiset ja yksityiset tilansa. Radan viereisten terassitalojen korke-

us vaihtelee neljästä kahdeksaan kerrokseen. Puustellinpolkua rajaavat, arkadein varustetut luhtitalot ovat matalampia ja näin mittakaavallisessa tasapainossa katutilaan. Periaatteena alueen suunnittelussa on ollut liike- ja työtilojen sekä julkisten luhtikäytävien avaaminen pääjalankuluraitille yksityisempien tilojen ja asuntoparvekkeiden avautuessa yhteispihalle. Jalankuluraitilta oli aikaisemmin pääsy pihalle kapeista aukoista, jotka on sittemmin suljettu portein. Suojaisan yhteispihan suunnitteluun on vaikuttanut sisäisen huolto liikenteen järjestäminen pehmeään liikennesuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Liikennealueet on varattu ensisijaisesti jalankulkijoille, mutta huolto liikenne on niillä tietyn varauksin mahdollista.

Puustellinpolun ja radan välisen alueen vuonna 1981 vahvistuneen asemakaavan laati Heikki Kaitera, mutta Erskinen ja asukkaiden referenssiryhmän vaikutus kaavaan on korttelin 33257 osalta ollut suuri.

## Taloyhtiöiden sijainti korttelissa 33257



### 22. As Oy Hopeakartano / Ralph Erskines Arkitehtkontor Ab



Terassitalo pihalle



Luhtikäytävätaalo Puustellinpolulle

Korttelin ensimmäisenä vuonna 1983 valmistunut asunto-osakeyhtiö Hopeakartano koostuu radan viereisestä, 8-kerroksisesta terassitalosta sekä kahdesta 2–3-kerroksisesta luhtikäytävätaalosta Malminkartanonaukion ja Puustellinpolun varrella. Luhtikäytävätaalojen ensimmäinen kerros on liike- ja työtilaa, toisessa rakennuksissa on kaksioita kahdessa

seuraavassa kerroksessa, toisessa lisäksi kaksikerroksisia perheasuntoja. Terasitalossa on sekä yhteistiloja että asuntoja ensimmäisessä kerroksessa. Asuntotyypit terassitalon kaikissa kerroksissa ovat vaihtelevia kooltaan ja myös yksi- ja kaksikerroksisten asuntojen sijainti vaihtelee.

Rakennuksissa ei ole tehty julkisivumuutoksia.

### 23. As Oy Kuparikartano / Ralph Erskines Arkitehtkontor Ab



Terassitalot radalle



Korttelitupa



Paritalo

Seuraavaksi vuonna 1985 valmistui asunto-osakeyhtiö Kuparikartano, joka koostuu Hopeakartanon terassitalon jatkeeksi rakennetusta 6–4-kerroksisesta terassitalosta sekä kahdesta kaksikerroksisesta paritalosta ja niiden väliin rakennetusta korttelituvasta

Rakennuksissa ei ole tehty julkisivumuutoksia.

## 24. As Oy Vaskikartano / Ralph Erskines Arkitektkontor Ab



Luhtikäytävätaalo Puustellinaukiolle



Rivitalot

Vuonna 1986 valmistui asunto-osakeyhtiö Vaskikartano, jossa on kaksi Hopeakartanon luhtitalon jatkeeksi Puustellinpolun ja Puustellinaukion varrelle rakennettua kolmikerroksista luhtikäytävätaaloa. Lisäksi yhtiöön kuuluu kaksi kaksikerroksista rakennusta, joista toisessa on kaksikerroksisia perheasuntoja. Toinen rakennus on pien- ja luhtitalon yhdistelmä, jossa on sekä kaksikerroksisia perheasuntoja että kuusi kaksiota päällekkäin luhtikäytäväosassa.

Luhtikäytävätaalojen ensimmäiset kerrokset ovat liiketilaa. Puustellinaukion kulmauksessa on entinen kahvila, nykyinen lounas- ja ruokaravintola. Ravintolan vuonna 2000 rakennettu terassi sijaitsee täällä hetkellä Puustellinaukiolla. Rakennusten väleihin on rakennettu kolme mustaksi maalattua pystypinnaporttia vuonna 2001 ja parvekkeet on lasitettu vuonna 2006. Rakennuksissa ei ole tehty muita julkisivumuutoksia.

## 25. As Oy Tinakartano / Ralph Erskines Arkitektkontor Ab



Rivitalot pihalle



Erillistalo

Viimeisenä taloyhtiöistä valmistui vuonna 1986 Tinakartano, joka koostuu 4–5-kerroksisesta terrassitalosta sekä kolmesta rivitalosta ja kahdesta erillistalosta.

Rakennuksissa ei ole tehty julkisivumuutoksia.

### Rakennustyytit

**Terassitalot** kääntävät selkensä junaradan ja pysäköintialueen melulle. Radan puoleiselle sivulle on sijoitettu vain pienimmät ja välttämättömät aukot. Vastakkaisella pihan puolella rakennukset avautuvat monikerroksisin ja -muotoisin terassein, parvekkein, istutuslaatikoin sekä suurin ikkunoin ja ovin vehreälle yhteispihalle, leikkialueille ja pienempiä rakennuksia kohti. Suurten rakennusmassojen terrassointi tarjoaa lisäksi mahdollisuuden materiaalien ja detaljien yhtenäisyydellä hävittää ei-toivotun kontrastin pien- ja kerrostalojen välillä. Suljetun itäsivun ja rehevän länsisivun kontrastia lisäävät vielä entisestään materiaalivalinnat, radan puolen pystyraitainen profiilipelti ja punatiilimuuri sekä pihasisivun runsas erivärisen, mitta- ja muotomaailmaltaan vaihtelevan puumateriaalin käyttö.

**Luhtikäytävätaalo** muodostavat niin ikään rajavyöhykkeen julkisen pääjalankulkuraitin ja rakennusryhmän yksityisen tilan välille. Jalankulkijan puolella talojen ulkotila portaineen, luhtikäytävien ja asuntojen ulko-ovineen on julkista tilaa, sisempi pihan puoli on terasseineen ja parvekkeineen asuntojen yksityistä aluetta. Myös julkisivut noudattavat jälleen samaa hierarkiaa. Kadun puolella julkisivuissa on liiketiloja lukuun ottamatta vain minimaalinen aukotus ja muurimaista tiilipintaa on runsaasti. Pihan puolella on käytetty pehmeitä materiaaleja ja muotoja, jotka yhdistävät rakennukset arkkitehtuuriltaan sekä terassi- että pientaloihin. Poikkeuksen muodostavat Vaskikartanon kaksi luhtikäytävätaaloa, joissa pihan puolella on toisessa rakennuksessa puuverhoilun sijasta käytetty valkoista kahi-tiiltä ja pesubetonia julkisivumateriaalina. Rakennus sijaitsee myös poikkeuksellisesti luhtikäytävä pihalle päin ilmansuunnan vuoksi.

**Rivitalot** ja muutama erillistalo on sijoitettu korttelin eteläosaan, missä liikenne on vähäistä ja rakennukset voivat avautua myös viereiselle puistoalueelle, eikä rakennustyyppin tarvitse olla yhtä yksisuuntainen kuin terassi- ja luhtikäytävätaalojen. Myöskään rivitalojen julkisivuissa ei ole tarvinnut erotella julkista ja yksityistä, suljettua ja avonaista. Molemmat sivut onkin verhoiltu puulla ja aukot sijoitettu vapaasti.

Kaikissa rakennuksissa, niin terassikuin luhtikäytävä- ja pientaloissakin, on pesubetonipäädty.



Liikerakennus



Grilli-pizzeriaksi muutettu kioski

Liikerakennus ja kioski tontilla 5 Malminkartanonaukion ja As Oy Hopeakartanon vieressä ovat myös Ralph Erskinin suunnittelema ja valmistuneet vuonna 1983. Monimuotoisen, pienehkön liikerakennuksen julkisivuissa on käytetty punatiiltä ja muovipinnoitettua vaaleaa peltiä. Komeaa katosta kannattavat jyhkeät liimapuupalkit. Pieni kioskirakennus on vuonna 1992 muutettu grilli-pizzeriaksi. Liikerakennuksen yhteyteen on rakennettu suojaseinämä lauhduttimelle sekä varastoaitaus vuonna 2006. Valomainosmuutoksia lukuun ottamatta julkisivuille ei ole tehty muita muutoksia.

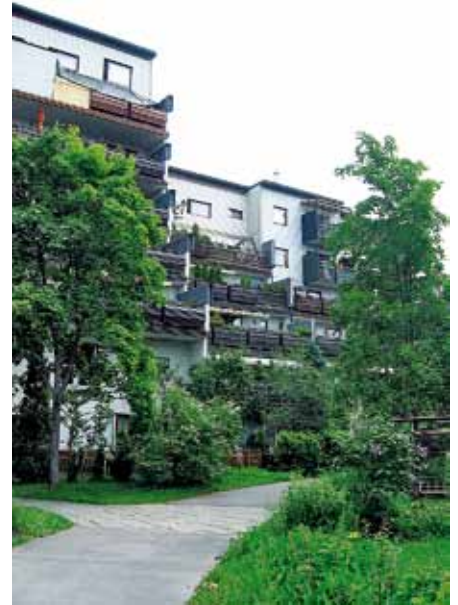
### 3.3.2 Pihat

#### 22. As Oy Hopeakartano, 23. As Oy Kuparikartano, 24. As Oy Vaskikartano ja 25. As Oy Tinakartano

Korttelista on arkistoitu pihan osalta ainoastaan asemapiirroksiset. Erskinen korttelissa pihatoiminnot on sijoitettu rakennusten tavalla monimuotoisesti ja vaihtelevasti. Keskeiseksi kokoavaksi tekijäksi Hopea- ja Vaskikartanon yhteisellä pihalla muodostuu Vaskikartanon edustan laajempi piha-alue, jolle leikkipaikka ja tomutus-telineet on sijoitettu rakennusten koordinaatiston mukaan.

Kokonaisuudessaan kortteli pihoineen on jossain määrin vaikeasti hahmotettava. Pihoilla on paljon elementtejä, reittejä ja sokkeloisuutta, mikä tekee korttelista toisaalta alueen muita kortteleita puutarhamaisemman mutta toisaalta jossain määrin epäkäytännöllisen. Pihan nykyilmettä latistavat monenkirjavat asukaspihojen aitarakennelmat ja erityisesti tyhjillään oleva korttelitupa hieman hoitamattomine pihapiireineen. Korttelissa on myös muutamia selvästi ylimääräisiä tomutus- ja pyykkitelinautauksia, joiden purkaminen antaisi pihatiloille väljyyttä. Korttelin monimuotoisuudessa parasta ovat laadukkaasti toteutettujen asukaspihojen yksilölliset istutukset, pienet oleskeluryhmät ja koristeet, jotka yhdessä lisäävät pihaan mielenkiintoa ja katseltavuutta. Vastaavasti harkitsemattomat ja arkkitehtuuriin täysin sopimattomat asukaspihojen rakennelmat synnyttävät visuaalisia riitasointuja.

Hopea- ja Vaskikartanon pihajulkisivun terassit vaihtelevine, osin hoitamattomine ja osin paikkaan sopimattomine istutuksineen vaikuttavat omalta osaltaan korttelista syntyvään mielikuvaan. Rakennusten julkisivuille olisi eduksi, jos terassi-istutukset olisivat yhtenäisempiä, runsaampia ja hoidetumpia.



### 3.4 Osa-alue 4 / Koerakentamiskortteli ja muut radan itäpuolen korttelit



#### 3.4.1 Alue ja rakennukset

Osa-aluetta 4 rajaavat aluetta itäpuolitse kiertävä Kartanonkaari sekä etelästä pohjoiseen kulkeva junarata. Asemalta lähtevä pääjalankulkuraitti Luutnantinpolku kiertää asuinkortteleiden länsipuolella ja yhdistää alueen etelässä radan alikululla lännen puoleiseen Malminkartanoon. Alueelle tyypillisiä ovat selvästi rajautuvat, Luutnantinpolulta Kartanonkaarelle johtavat katutilat sekä kortteleiden väljät, yhteiset pihatilat, jotka avautuvat länsipuolen avoimeen maisemaan. Rakennusten korkeus pienenee keskeiseltä jalankulkuraililta kohti alueen reunoja, jonne on si-

joitettu kaksikerroksiset rivitalot. Alueella sijaitsee koerakentamiskorttelin lisäksi mielenkiintoinen, kokeellinen pientaloisuusrakennusten kortteli, jossa asunnot on sijoitettu tuotantotilojen yhteyteen soft-katujen varrelle. Alueen väljyyttä lisää koerakentamiskorttelin luoteispuolella sijaitseva Von Glanin puisto.

Asuinrakennusten arkkitehtuurille on tyypillistä vertikaalimaiheiden sekä kone-saumattun pellin käyttö ylimpien kerrosten julkisivuissa, mikä saa ne muistuttamaan keskieurooppalaisen pikkukaupungin korkeita mansardikattoja.

Alueen vuonna 1979 vahvistetun asemakaavan on laatinut Arkkitehtitoimisto Kari Virta. Kaavaan on olennaisesti korttelin 33253 osalta vaikuttanut vuonna 1978 järjestetty koerakentamiskilpailu. Korttelin 33252 eli terveystieteiden korttelin asemakaavan muutoksen on laatinut vuonna 1987 Tuula Fleming. Radan itäpuoleiset pääosin rakentamattomat korttelit tullaan muuttamaan asuinkortteleiksi. Tälle uudelle täydennysrakentamisalueelle on suunnitteilla asunnot seitsemällesadalle asukkaalle.

## 26. HOAS Luutnantinpolku / Arkkitehtitoimisto Toivo Korhonen



Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön tasakattoinen, Juusteenintien ja Jägerhornintien välinen U-mallinen rakennus valmistui vuonna 1982. Polveilevan rakennuksen kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen. Julkisivut ovat laattapintaisia sandwich-elementtejä. Katujen puolella alemmissa kerroksissa laattojen väri on punainen, ylimmässä kerroksessa on käytetty sekä ruskeita laattoja että mustaa, lievästi alapäin ulkonevaan kulmaan asennettua profiilipeltiä, pihan puolella laattavärejä on käytetty päinvastoin. Parvekkeet ovat pääosin betonirakenteisia ja parvekkeiden etukaiteet valkoiseksi maalattua teräsverkkoa teräsprofiilikehyksin. Ulokeparvekkeiden pieliseinät ovat osittain valkoiseksi maalattuja kevytrakenteisia teräsrunkoisia levyseiniä ja osittain betonisia kaiteita. Parvekkeiden käsittelemättömät betoniosat ovat rumasti kirjavoituneet ja suojapinnoituksen tarpeessa. Kadun puolella ensimmäisen kerroksen puuidat on maalattu valkoiseksi, pihan puolella aidat ja varastorakennukset ovat punamullan väriset. Puuikkunat ja -ikkuna- ja -ikkunat ovat valkoisia.

Alun perin rakennuksen pihan puolella yksikerroksisessa siipiosassa sijainnut päiväkotitoiminta on muutettu asunnoiksi. Ensimmäisessä kerroksessa Luutnantinpolun puolella on liiketiloja, jotka tällä hetkellä vaikuttavat tyhjiltä, sekä pieni erillinen kioskirakennus.

• **Muutokset:** Rakennuksen julkisivut ovat pääosin säilyneet alkuperäisinä. Rakennuksen yksikerroksinen päiväkotiosa on muutettu opiskelija-asunnoiksi vuonna 2004, jolloin julkisivuihin on lisätty ovi- ja ikkunakkoja.

## 27. As Oy Juusteenintie 1 / Suunnittelurengas Oy



Hyvin väljästi tontille sijoitetut kaksikerroksiset, harjakattoiset rivitalot valmistuivat vuonna 1979. Kolmen rakennuksen julkisivumateriaali päädyissä ja ensimmäisessä kerroksessa on pääosin puhtaaksi muurattu punatiili. Pitkillä sivuilla toisessa kerroksessa on käytetty harmaaksi maalattua lomalaudoitusta sekä kattomateriaalia eli mustaksi maalattua konesaumattua peltiä. Peltiosuuksilla julkisivua on hieman taitettu mansardikattovaikutelman aikaansaamiseksi ja mustia peltiosuuksia on rytmitetty punaisella pellillä päällystetyin, sileäpintaisin ikkunalyhdyin. Sisäänvedetyissä osissa ensimmäisessä kerroksessa on käytetty punaiseksi maalattua lomalaudoitusta, samoin sisäänkäyntisivun varastojen seinissä. Puuikkunat ja -ovet on maalattu valkoiseksi. Asuntopihojen aidat on maalattu harmaanvihreiksi. Väljällä kaakkoon avautuvalla yhteispihalla on leikkialueen lisäksi kaksi asukkaiden viljelyaluetta.

• **Muutokset:** Rakennusten julkisivuihin ei ole tehty muutoksia.

## 28. As Oy Beckerintie 9 / Sato-Arkki-tehdit Oy



Puolisuunnikkaan mallisen, vuonna 1984 valmistuneen asuin- ja liikerakennuksen julkisivut ovat pääosin punatiililaattapintaisia sandwich-elementtejä. Ruskeaa tiililaattaa on käytetty ylimmässä kerroksessa sekä pitkien sivujen vertikaalisommitelmassa valkoisen pinnoituksen ohella. Lisäksi ylimmän kerroksen ikkunoiden yläosissa ja parvekekatoksissa on käytetty korkeita, mustaksi maalattua konesaumattua pellistä tehtyjä lippoja. Parvekkeiden betonilaatat on kannatettu teräspilarein, kaiteet ovat mustaksi maalattua teräsverkkoa teräskehysin. Puuikkunat ja -ovet ovat valkoisia, teräsprofiiliovet ja -ikkunat mustia ja ensimmäisen kerroksen puu-ulko-ovet sinistä vaakapaneelia. Asukkaat ovat jonkin verran laudoittaneet parvekekaiteita verkon sisäpuolelta tummanruskeilla vaakalaudoituksilla sekä rakentaneet puuristikkoseiniä parvekkeiden sivuille näkösuojaksi. Luutnantinpolun puolella alun perin liiketilojen sisäänkäyntejä suojaa sisäänvedetty arkadikäytävä, jonka pilarit ovat tiililaattapintaiset. Pientä piha-aluetta rajaa länsipuolelta valkoiseksi maalattu, vaakapaneloitu huoltorakennus, muut pihan puuosat on maalattu tummanruskeiksi.

• **Muutokset:** Liikehuoneistoja on muutettu päiväkotitiloiksi vuonna 1995. Rakennusten julkisivuihin ei ole tehty muutoksia.

## 29. Koy Kartanonkaari / A-konsultit



Koy Kartanonkaaren pihajulkisivua.



Julkisivu Luutnantinpolulle. Tornin ylimmässä kerroksessa on koko kiinteistöä palveleva kokoontumistila.

Kiinteistö Oy Kartanonkaaren L-muotoisen pulpettikattoisen rakennuksen suunnittelijat Eric Adlercreutz ja Mikko Heikkinen sijoittuivat jaetulle ensimmäiselle sijalle vuonna 1978 järjestetyssä koerakentamiskilpailussa ehdotuksellaan "Vihreä laakso". Vuonna 1982 valmistunut rakennus muodostaa suunnittelukohteena olleen korttelin koillis-kaakkoiskulman. Vuonna 1979 vahvistettu asemakaava saneeli rakennuksen perusmuodon eli porrastetun nousun kohti luoteisnurkan tornia sekä Luutnantinpolun varren arkadikäytävän kattamia liiketiloja. Rakennuksen massat on jäsennelty jalankulkijan liikkumissuunnassa siten, että pääjalankuluraitin puolella massoittelu on hillitympää ja pihan puolella mittakaavallisesti vaihtelevampaa. Eri suuntiin kaltevia, vaalealla konesaumattulla pellillä päällystettyjä kattoja on tornin lisäksi käytetty kaupunkikuvallisina elementteinä. Arkkitehtonisena periaatteena oli lisäksi pohjakerroksen käyttö asumiseen mahdollisimman laajasti. Asunnot on ryhmitelty 30–50 asukkaan soluiksi, jotka on pyritty saamaan selvästi hahmotettaviksi myös ulkoapäin. Rakennuksessa on puiston puolella tiili-

aidan suojaama ulkotila ja pihan puolella puoliyksityinen pihapiiri, jossa puolikkaaren muotoiset puurakenteiset varastorakennukset muodostavat suojaisan solu-kohtaisen pienpihan.

Rakennuksen betoniosat eli kantavat väliseinät on tehty suurmuottivalulla ja tasot ontelolaatoista. Ulkoseinät ovat kevytrakenteisia teräsrunkoisia seiniä ja julkisivut pääosin puhtaaksi muurattua punatiiltä. Ylimmässä kerroksessa ja pihan puolella porrashuoneiden sekä niihin liittyvän yhteistilavyöhykkeen julkisivut ovat valkoiseksi maalattua betonia. Asuntoparvekkeiden kaiteet olivat alun perin kaikki valkoisiksi maalattuja, samoin vaakapaneloidut kevytrakenteiset taustaseinät. Kaiteissa on lisäksi käytetty tummaksi maalattuja vaakasuuntaisia puuritiilöitä. Puuikkunat ja -ikkunaovet ovat valkoisia, samoin liiketilojen metalliprofiiliovet ja -ikkunat. Porrashuoneiden ulko-ovet ja ikkunat pihan puolella sekä yhteisen pyykinkuivatusparvekkeen vaakalaudoitetut kaiteet on maalattu vaalean harmaiksi. Puolikkaarenmuotoisissa varstorakennuksissa on yläosassa valkoinen vaakapaneeli ja alaosassa ruskea pystyaukkoitus, ovet ovat diagonaalipaneloituja ja pastellivärisiä. Sekä puiston että pihan puolella on myös ruskeaksi maalattuja puuaitoja ja -pergoloita.

• **Muutokset:** Vuonna 2006 rakennuksen asuinhuoneistot ja julkisivut on peruskorjattu sekä muutettu päiväkotitilat asuin- ja liikehuoneistoiksi. Julkisivujen peruskorjauksen yhteydessä puiston puoleiset parvekkekaiteet ja parvekkeiden pieliseinät sekä pihan puolen asuntoparvekkeiden kaiteet on maalattu punaisiksi. Puiston puolella luhtikäytävien kaiteet on muutettu kevytrakenteisiksi, valkoisiksi levykaiteiksi. Pihan puolella pesulan kuivatusparvekkeet on katettu ja porrashuoneiden ikkunanauhaan lisätty savunpoistoikkunat

Entisen päiväkodin julkisivuihin on tehty joitakin muutoksia, pihan puolella uuden asunnon julkisivumateriaali on osittain muutettu puupaneelista rapatuksi tiileksi, ikkuna muutettu terassinoveksi ja puiston puoleista liiketilan ulko-ovea on levennetty. Pulpettikattojen peltipinnat on huoltomaalattu, tasakattojen vedeneristykset ja räystäät on uusittu.

## 30. As Oy Tollinpolku / Arkkitehti Kai Lohman



Julkisivu Tollinpolulle.



As Oy Tollinpolun pihajulkisivua.

Toinen muiden edelle koerakentamiskilpailussa yltänyt ehdotus oli arkkitehtien Kai Lohman ja Esko Kahri laatima "Rosinante". Palkintolautakunta ehdotti jatkotoimenpiteenä kilpailun kohteena olleen korttelin toteuttamista siten, että tontti 1 ja korttelin Luutnantintien puoleinen osa toteutetaan A-konsulttien ehdotuksen mukaisena ja Tollinpolun puoleinen osa Lohmanin ehdotuksen mukaisena. Länsiosaan ehdotettiin rakennettavaksi kaksikerroksisia taloja, jotka kehiteltäisiin paikkaan soveltuviksi ehdotuksessa "Sagittarius" esitetyistä tyypeistä. Kyseisen kilpailuehdotuksen tekijät olivat arkkitehdit Raili ja Reima Pietilä. Kortteli toteutettiin palkintolautakunnan ehdotuksen mukaisesti.

As Oy Tollinpolun kolmi- ja nelikerroksinen, voimakkaasti Tollinpolun puolelle etelään terassoitu rakennus valmistui vuonna 1983 eli viisi vuotta koerakentamiskilpailun jälkeen. Rakennusratkaisua kehitettiin kilpailuehdotuksen pohjalta karsien kokeellisia osuuksia kustannuksia nostavina. Korttelikokonaisuudessa rakennus toteuttaa asemakaavan ajatusta radalta pois päin madaltuvasta kerrosluvusta. Täyselémenttirunkoisen rakennuksen ulkosei-



nät ovat tiililaatta- tai ohutrappauspintaisia sandwich-elementtejä. Terassien taustaseinät ovat puurakenteisia, pystypaneeloituja ja valkoiksi maalattuja. Arkkitehtonisina periaatteina ovat olleet terassoitujen puupintojen ja betonipintojen vaihtelu sekä värilliset pergolarakenteet. Tollinpolun puolella julkisivu muodostuu teräksin vertikaalirakentein korostetuista terasseista ja parvekkeista ja erilaisin limityksin vaihtelevista tiilipinnoista. Terassien kaiteet ovat osittain valkoisia kevytrakenteisiä levykaiteita, osittain pastelliväristen teräsprofiilien välisiä lasipintoja, joiden alaosassa on valkoista pystypaneelia. Maantasoterassien aidat ovat valkoiseksi maalattua vaakapaneelia. Pihan puolella julkisivut ovat huomattavasti rauhallisemmat vaihtelun syntyessä pääosin punatiilipinnan ja sileän vaalean betonin vuorottelusta. Vertikaalialihetta on pihan puolella jälleen käytetty vaaleanpunaisiksi maalattujen parveketornien lasipintoja jäsentämässä. Puuikkunat ja -ikkunaovet ovat valkoisia, teräsprofiiliovet vaalean turkooseja. Harjakattoinen puurakenteinen jätekatos on monivärisyydessään ja päädyn koristeaiheineen oudosti ristiriidassa asuinrakennuksen arkkitehtuurin kanssa, vaikka onkin saman suunnittelijan käsialaa.

- **Muutokset:** Pergola on lasitettu ja katettu vuonna 1986. Pihalle on rakennettu uusi polkupyöräkatos jätekatoksen jatkeeksi vuonna 1992. Terasseille ja parvekkeille on rakennettu puisia ja lasisia väliseiniä, uusittu lasituksia ja katettu ylimpien kerrosten terasseja osittain vuonna 2001. Vuonna 2010 on haettu lupa muuttaa ensimmäisen kerroksen liikehuoneisto asuinhuoneistoksi. Muutoksen yhteydessä on tarkoitus rakentaa märkätila, poistaa mainostaulu ja korvata se metallipinnalla sekä vaihtaa ikkunoita tuuletussikkunalla varustetuiksi. Pihalla tehdään pinnoitus- ja istutusmuutoksia sekä parannetaan esteettömyyttä.

### 31. As Oy Kartanonkaari 22 / Arkkitehdit Raili ja Reima Pietilä



Julkisivua pihalle



Julkisivua Von Glanin puistoon

Malminkartanon koerakentamiskilpailun palkintolautakunnan mukaan kahden muiden edelle sijoitetun ehdotuksen lisäksi myös muut kilpailutyöt sisälsivät ansiokkaita yksityiskohtia ja kokeilunarvoisia osaratkaisuja erityisesti pienkerrostalojen kehittämiseksi. Palkintolautakunta esitti koerakentamiskorttelin pohjoisreunaa toteutettavaksi Pietilöiden ehdotuksessa "Sagittarius" esitetyin pienkerrostaloin. Ehdotus poikkesi täysin muista kilpailuehdotuksista ja palkintolautakunta näki siinä uusia mahdollisuuksia tuottaa rikasta ympäristöä ja uuden tyyppisiä asuntoja myös teollisen tuotantotekniikan keinoin.

Lopullisessa toteutuksessa vuonna 1983 koerakentamiskorttelin pohjois-länsiosaa rakennettiin kolme kaksikerroksista pienkerrostaloa. Yhteispihaa rajaa länteen päin erikoinen kahdeksankulmainen piharakennus, jonka katto on varsin plastisesti muotoiltu. Tasakattoisten asuinrakennusten julkisivuja rytmittävät vinokulmaiset erkkerit. Pihan puolella tiukasti mitoitettujen porrashuoneiden sisäänkäyntien viereen on sijoitettu ensimmäisen kerroksen asuntojen ruokailutilat ja näiden päälle toiseen kerrokseen suuret vinokulmaiset parvekkeet. Maantasoaasunnoilla on pie-

net istutuksin rajatut pihat, jotka on osin laatoitettu. Rakennusten julkisivut ovat tiililaattapintaisia tai punaisilla vaakasuuntaisilla ulkoverhouslaudoilla päällystettyjä sandwich-elementtejä. Erkkereiden kevytrakenteisissa ulkoseinissä on käytetty ensimmäisessä kerroksessa puuverhoilua ja ylemmissä osissa peltiverhoilua, molemmissa värinä on punainen. Parvekkeitaiteet ovat punaiseksi maalattuja vaakasuuntaisilla ulkoverhouslaudoilla päällystettyjä kaiteita, kevytrakenteisten parvekkeiden taustaseinien ja porrashuoneen pielisenien sekä puu-ulko-ovien vaakaverhoilu on maalattu valkoiseksi. Puuikkunat ja -ikkunaovet on parvekkeiden ja maantasopihojen taustaseinissä maalattu valkoiseksi, muut puuikkunat ovat punaisia.

- **Muutokset:** Rakennusten julkisivuihin ei ole tehty muutoksia. Tontin rajalle Kartanonkaaren puolelle on rakennettu puuaita vuonna 1986. Salaoja- ja sadevesiviemäriointikorjaus on suoritettu vuonna 2010.

### 32. As Oy Malminkartanon-Salpa / Suunnittelurengas Oy



Vuonna 1982 rakennettu As Oy Malminkartanon-Salpa muistuttaa suuresti toista Suunnittelurengas Oy:n suunnittelemaa rivitaloyhtiötä As Oy Juusteenintietä. Myös tässä yhtiössä kaksikerroksiset, harjakattoiset rivitalot on sijoitettu varsin väljästi tontille. Kolmen rakennuksen julkisivumateriaaleissa on kuitenkin käytetty runsaammin väri vaihtoehtoja kuin Juusteenintien rakennuksissa. Päädyissä ja ensimmäisessä kerroksessa on sekä puhtaaksi muurattua punatiiltä että tummempaa ruskeaa tiiltä. Pitkillä sivuilla toisessa kerroksessa on käytetty kirkkaan siniseksi ja vihreäksi maalattua lomalaudoitusta sekä kattomateriaalia eli mustaksi maa-

lattia konesaumattua peltiä. Toisen kerroksen mustia peltiosuoksia on rytmitetty punaisella tai vaalean ruskealla pellillä päällystetyin, sileäpintaisiin ikkunalyhdyin. Sisäänkäyntisivun varastojen seinissä on käytetty valkoiseksi, vaalean vihreäksi ja vaalean punaiseksi maalattua lomalaudoitusta. Alkuperäiset puuikkunat ja -ovet olivat valkoisia. Asuntopihojen aidat on maalattu oliivinvihreiksi ja muut pihan puurakennelmat tummanvihreiksi. Väljällä yhteispihalla on uusitun leikkialueen lisäksi asukkaiden viljelyalusta-alue.

• **Muutokset:** Rakennusten puuikkunat ja -ikkunaovet on vaihdettu puu-alumiini-ikkunoiksi ja -oviksi vuonna 2009. Julkisivuihin ei ole tehty muita muutoksia.

### 33. As Oy Puustellinaukio / Arkkitehti Reijo Ailus



Vuonna 1983 valmistuneen 3–5-kerroksisen rakennuksen julkisivut ovat tiililaattapintaisia sandwich-elementtejä. Laattoina on käytetty sekä punaisia että ruskeita tiililaattoja. Ensimmäisen ja toisen kerroksen välissä julkisivussa on vaakasuuntainen kaistale luonnonväristä betonia. Luutnantinpolun puolella julkisivussa on ylimmässä kerroksessa osa-alueelle tyyppillisesti osittain musta pellitys. Luutnantinpolun puolella parvekkeet ovat kevytrakenteisia, teräsrunkoisia ripustettuja parvekkeita, pihan puolella parvekkeet on kannatettu käsittelemättömin betoni-pielin. Luutnantintien puolella parvekkeet ovat osittain sisäänvedettyjä ja rakennuksen rungosta kannatettuja. Parvekekaiteet ovat puurakenteisia ja vaakapaneloituja. Vaakalaudat on maalattu vaalean ruskeiksi, pystyjaot tummanruskeiksi. Samaa värytystä on noudatettu pihan puolen puurakenteisissa, profiilipeltikattoisissa varastokatoksissa. Tontin rajalla Luutnantinpolun ja Luutnantintien varrella on tiilimuurit, pysäköintialue ja katos on rajattu vihre-

äksi maalatulla puuaidalla. Luutnantinpolun varrella liiketilojen sisäänkäynnit ovat arkadikäytävän alla. Arkadia kannattavat pilarit on päällystetty ruskealla pystypaneelilla ja katto on tehty vaakasuuntaisista vaaleista metallisäleistä. Liiketilöiden ja porrashuoneiden teräsprofiili-ikkunat ja -ovet ovat ruskeita. Pystypaneloidut puuulko-ovet ovat vaalean ruskeita.

• **Muutokset:** Parvekkeet on lasitettu vuonna 1996. Puuikkunat ja -ikkunaovet on vaihdettu kellanruskeiksi puualumiini-ikkunoiksi ja -oviksi, toimenpiteelle ei ole haettu lupaa eikä vuosi ole tiedossa. Julkisivuihin ei ole tehty muita muutoksia.

### 34. As Oy Luutnantintie 1 ja

### 35. As Oy Kartanonkaari / Arkkitehti-toimisto Mauri Karkulahti & Co



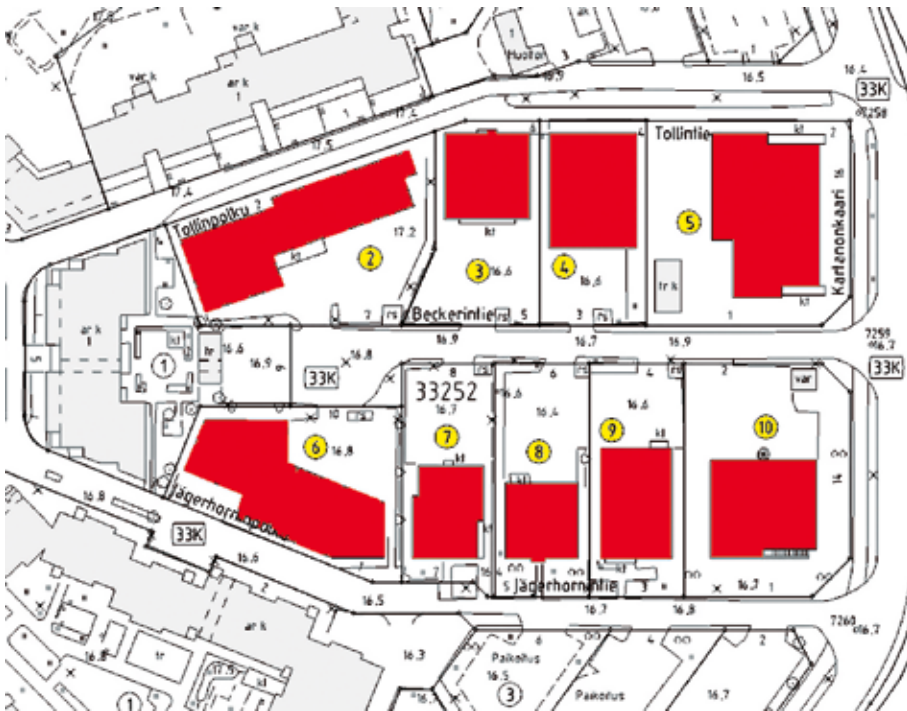
As Oy Luutnantintie



As Oy Kartanonkaari

Toisiinsa kiinni rakennetut vuonna 1982 valmistuneet rakennukset muodostavat kokonaisuuden, jossa samankaltaisia rakennuksia erottaa arkkitehtuuriltaan vain värytys. As Oy Luutnantintien korkeus vaihtelee viidestä neljään, pihalla on yksikerroksinen maanpäällisen kellarin osa, jossa sijaitsee väestösuoja. As Oy Kartanonkaaren L-muotoisen massan korkeus on Luutnantinpolulla viisi kerrosta ja maldtuu puiston puolella portaittain viidestä kolmeen. Rakennusten julkisivut ovat tiililaattapintaisia sandwich-elementtejä. As Oy Luutnantintien kadun puolen julkisivu on ruskeaa tiililaattaa ja ylimmässä kerroksessa mustaa profiilipeltiä. Korkeammasosassa on lisäksi käytetty tummemman ruskeaa laattaa neljännessä kerroksessa. Sama värytys toistuu pihan puolella, joka on varsin synkkä ilman kevennystä tuovia parvekkeita. As Oy Kartanonkaarella ruskean tiililaatan sijalla on punatiililaatta. Erkkereiden osuudella kummassakaan yhtiössä ei ylimmän kerroksen julkisivua ole pellitetty. Parvekkeet on puiston puolella kannatettu valkeaksi maalatuin betonisin pieliseinin, Luutnantinpolun puolella sisäänvedetyt parvekkeet nousevat arkadikäytävän päältä. Pihan puolella As Oy Luutnantintien kaksi parvekelinjaa on kannatettu tiililaattapäällysteisillä betonipielillä, As Oy Kartanonkaaren ylimmän kerroksen ulokeparvekkeita kannattavat valkoiset betonipielet. Parvekekaiteet ovat vaakapaneelia valkoisin metallikehyksin. Paneelit on maalattu punaisiksi ja keltaisiksi, taustaseinien pystypaneelit tummanruskeiksi. Puuikkunat ja -ikkunaovet ovat valkoisia, ulko-ovet tummanruskeita. As Oy Kartanonkaarella on pihan puolella muutama asuntopiha, joiden aidat ja pergolat on maalattu tumman ruskeiksi.

• **Muutokset:** As Oy Luutnantintien parvekkeet on lasitettu vuonna 1992 ja As Oy Kartanonkaaren parvekkeet vuonna 1994. As Oy Kartanonkaaren ylimmän kerroksen parvekkeita on laajennettu ja katosta jatkettu lasikatteella vuonna 2008.



Radan länsipuolisen Malminkartanon osan alueen keskeisellä paikalla sijaitsee yhdistettyjen pienteollisuus- ja asuinrakennusten alue. Aluetta rajaa pohjoispuolella Tollinpolku, joka jatkuu Tollintienä Kartanonkaarelle ja etelässä Jägerhorninpolku, joka puolestaan jatkuu Jägerhornintienä länteen. Alueen keskellä on Beckerintie, jonka kautta huoltoliikenne kulkee. Beckerintien varrella sijaitsevat myös varasto-, jäte- ja muut aputilat. Asemakaavassa on annettu varsin tarkkoja määräyksiä alueelle sijoitettavan teollisuuden laadusta ja tontin käytöstä eri toimintoihin. Tuotantotilat on Malminkartanon kaavoitusihanteiden ja asemakaavamääräysten mukaan sijoitettu ensimmäisiin kerroksiin ja varustettu kulkuraittien puolella läpinäkyvillä ikkunoilla vähintään puolen julkisivun pituudelta. Pienteollisuusrakennusten julkisivumateriaaleja ja värejä koskevat määräykset ovat samat kuin asuinrakennuksiakin, joten pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi valikoitui punatiili tai tiililaatta.

Tollinpolku ja Jägerhorninpolku edustavat Hollannista mallinsa saaneita asunto- eli soft-katuja. Kadusta on pyritty tekemään viihtyisä osa asuinalueetta sallimalla vain hidas ajoneuvoliikenne erilaisen järjestelyjen avulla. Ajonopeutta hillitsevät toistuvat viistot kiveykset, ajoradan loiva mutkittelu ja istutusten sijoittelu katua jäsentämään. Ajorata on pyritty

merkitsemään muusta kadusta poikkeavalla päällysteellä, jalkakäytäviä reunakivineen ei kaduilla ole. Alun perin pyrittiin suorittamaan rinnakkain, mutta alueen rakentamisaika on venynyt 1990-luvun alusta 2000-luvulle asti.

Ensimmäisinä vuosina 1990–1991 valmistuivat Tollinpolun varrelle Kiinteistö Oy Beckerintie 7, City-Sähkö Oy:n kiinteistö ja Sähkökartio Oy:n kiinteistö sekä Jägerhornintielle Leon Leipä Oy:n kiinteistö. Vuosina 1995–1999 valmistuivat Jägerhorninpolulle Kiinteistö Oy Jägerhorninpolku 1, Kiinteistö Oy Beckerintie 8 ja Lasitus Oy:n, nykyisin Suomen Elintarviketuonti Oy:n kiinteistö. Vuonna 2003 valmistui Beckerintien ja Jägerhornintien välisen rivin viimeinen rakennus eli Bergent Oy:n kiinteistö sekä vihdoin vuonna 2008 Beckerintien ja Tollintien välisen rivin viimeinen Kiinteistö Oy Beckerintie 1.

• **Muutokset:** Jägerhorninpolku 1, nykyisin Kiinteistö Oy Metsästäjän Torvi, on muutettu asuin- ja toimistokiinteistöksi. Rakennusten julkisivuihin ei ole tehty muutoksia.

- Tontti 2: Koy Beckerintie 7 / rakennusarkkitehti Tapani Kukkasela
- Tontti 3: City-Sähkö Oy / arkkitehti Rita Kainu-Arra
- Tontti 4: Koy Sähkökartio / rakennusmestari Pekka Laakkonen, Kesko
- Tontti 5: Koy Beckerintie 1 / arkkitehti Matti Vuorio
- Tontti 6: Koy Jägerhorninpolku 1, nykyisin Koy Metsästäjän Torvi / arkkitehti Tuomo Hahl
- Tontti 7: Koy Beckerintie 8 / rakennusarkkitehti Risto Lehikoinen
- Tontti 8: Lasitus Oy, nykyisin Suomen Elintarviketuonti Oy / rakennusmestari Reijo Klemettilä
- Tontti 9: Leon Leipä Oy / rakennusinsinööri Jukka Hovi
- Tontti 10: Bergent Oy / arkkitehti Matti Vuorio



Tollinpolku



Jägerhorninpolku

### 3.4.2 Korttelipihat

#### 26. HOAS Luutnantintie



Korttelista ei ole arkistoitu koko aluetta koskevaa pihasuunnitelmaa. Asuinkäyttöön muutetun päiväkodin piha on myöhemmin suunniteltu erikseen osaksi korttelipihaa vuonna 2004.

Pihan parhaita puolia ovat sen valoisuus ja avautuminen kohti etelän puoleista As Oy Juusteenintien pihaa sekä ympäröivien asuinrakennusten miellyttävä mittakaava. Piha on varsin väljä ja alkuperäinen järjestely leikki- ja oleskelupaikoineen sekä pelikenttineen tarjoaa hyvät mahdollisuudet ulkoilla omassa lähiympäristössä. Pihan viihtyisyyttä alentavat kuitenkin rakenteiden kuluneisuus, käytämättömyys sekä kasvillisuuden osittainen huonokuntoisuus.

#### 27. As Oy Juustentie 1



Asemapiirrokseseen on merkitty myös istutettavat kasvilajit. Pihan ehdottomasti viehättävin ominaisuus ovat asuinrakennusten ja rakennetun leikkipaikan väliin jäävät viljelypalsta-alueet, jotka antavat korttelille siirtolapuutarhamaista vaikutelmaa. Yhdessä pienimittakaavaisten asuinrakennusten, yhteisille piha-alueille avautuvien asukapihojen ja viljelypals-  
tojen kanssa korttelista muodostuu asu-

misen kannalta merkittävän paljon monipuolisempi, kuin alueella keskimäärin.

Vaikka viljelypalstat toisaalta ovat korttelissa merkittävä lisäarvo, niille luonteenomainen epämääräisyys ja jatkuva muutostila eivät kaikin osin kohota pihan kauneusarvoja. Palsta-alueen selkeä rajaaminen esimerkiksi sorakäytävin ja/tai yhteinäisin istutuksin ryhdistäisivät piha-alueen yleisilmettä. Samalla myös palstojen hoitaminen helpottuisi.

#### 28. As Oy Beckerintie sekä pinteollisuusrakennukset 36.–43.



Korttelin piha-alueella ovat sekoittuneena perinteisen kerrostaloasumisen vaatimat pihajärjestelyt, pienteollisuustonttien pihat, jätejärjestelyt ja paikoitus. As Oy Beckerintietä lukuun ottamatta piha-alueita ei voi sanoa asumisen kannalta viihtyisiksi. Tässä mielessä pienteollisuuden pihoille heijastamat toiminnalliset vaatimukset ovat jääneet onnistuneesti ratkaisematta. Korttelin ilmettä hallitsevat lukuisat jätesuoijat, paikoitus ja autoliikenne.

#### 29. Koy Kartanonkaari, 30. As Oy Tol- linpolku ja 31. As Oy Kartanonkaari 22



Korttelin tonteista ei ole arkistoitu varsinaisia pihasuunnitelmia.

Koerakentaminen on heijastunut Koy Kartanonkaaren pihatilaan puolikaaren muotoisten varastorakennusten rajaamisen pienpihojen ja niihin kiinteästi liittyneiden pienten lasten eikkipaikkojen ja asukkaiden ryytimaiden kautta. Muut kortteliin kuuluvat tontit on jäsenöity ja istutettu varsin neutraalisti Malminkartanon alueen piharakentamisen peruseriaatteita noudattaen. Suunnittelun tavoitteena on Koy Kartanonkaareissa ollut tavanomaisuudesta poikkeava pienipiirteinen ja asumista monipuolisesti palveleva ulkoympäristö. Alkuperäisessä asussaan piha onkin ollut varsin viehättävä. Suunnitelma ei kuitenkaan valitettavasti ole menestyksekkäästi kestänyt aikaa, vaan piha on toiminnallisesti köyhtynyt. Esimerkiksi varastoja reunustavat ryytimaat on muutettu massapensasistutuksiksi, nurmen ja käytävän alkuperäiset puolikaaria korostavat terävät muodot ovat hävinneet ja istutetut pihapuut näyttävät menestyvän heikosti.

Myös korttelin muiden taloyhtiöiden alkuperäiseen piharakentamiseen liittyy ongelmia, jotka heikentävät pihan arvoa. Esimerkiksi As Oy Kartanonkaari 22:ssa osa pikkupuista on alun perin istutettu selvästi liian lähelle rakennuksia, mikä osal-

taan on edistänyt kosteusteknisiä ongelmia. Korttelin keskeisen piha-alueen istutuksissa on myös nähtävissä viitteitä joko kasvualustasta tai muista kasvuolosuhteista johtuviin ongelmiin. Pihan vaahterat esimerkiksi ovat kauttaaltaan heikkokasveja, eivätkä nurmelle hiljattain istutetut havupuiden taimet näytä hyväkuntoisilta. Uusitut ja osin heikosti kasvuun lähteneet istutukset tekevätkin pihasta muuta Malminkartanon aluetta keskeneräisemmän. Syyt kasvien heikkoon kasvuun tulisi selvittää ja uusia istutukset tavalla, joka takaa niille hyvät kasvuedellytykset. Myös osa korttelin jäteaitauksista kaipaisi uudistamista. Tässä korttelissa olisi mahdollisuuksia entistä puistomaisemman yhteispihan kehittämiseen.

**32. As Oy Malminkartanon-Salpa, 33. As Oy Puustellinaukio, 34. As Oy Luutnantintie 1 ja 35. As Oy Kartanonkaari**



As Oy Malminkartanon-Salpa.



As Oy Puustellinaukion tiiliäita.



As Oy Luutnantintie 1

As Oy Malminkartanon-Salpa muistuttaa läheisesti saman suunnittelutoimiston aikaisempaa kohdetta As Oy Juustenintie 1:tä. Rakennusten mittakaava, niiden liittyminen asukaspihojen kautta yhteispiha-alueeseen sekä asukkaiden viljelypalsata-alue ovat molemmissa kohteissa samankaltaiset. Alkuperäisessä asemapiirroksessa As Oy Malminkartanon-Salvan viljelypalsat oli rajattu pensasistutuksin omaksi korttelikseen, samoin kuin leikki- ja oleskelupaikka. Pensasrajaukset ovat kuitenkin osittain hävinneet, mikä tekee erityisesti viljelypalsata-alueesta epämääräisen. Rajausten ja pihakäytävien uudistaminen ryhdistäisi muuten viehättävää pihaa. Myös jättesuojarakennelman uusiminen tarkoituksenmukaisempana olisi ajankohtaista.

Samassa korttelissa sijaitsevien As Oy Puustellinaukion, As Oy Luutnantintie 1:n ja As Oy Kartanonkaaren pihat on ratkaistu alueelle tyypilliseen tapaan. Taloyhtiöiden osalla ei asemakaavan mahdollistamaa yhteispiharatkaisua ole hyödynnetty, vaan kaikilla yhtiöillä on omat leikki- ja oleskelupaikkansa. Pihan käyttömahdollisuuksien kannalta ratkaisu on suuri menetys ja näkyy nykytilanteessa lukuisina osin tarpeettomina ja huonokuntoisina rakennelmina. Tulevaisuudessa olisi kannattavaa pyrkiä koko korttelin yhteiseen pihanparannukseen, toimintojen järjeistämiseen ja keskittämiseen. Yhteisenä hankkeena myös pihan ylläpito olisi merkittävän paljon edullisempaa.

**3.4.3 Julkisten rakennusten pihat, katualueet ja puistot**

Alueen pääjalankulkureitti on Luutnantinpolku, jonka päätteenä alueen luoteiskulmassa sijaitsee Malminkartanonaukioon radan ali liittyvä Luutnantinaukio. Malminkartanon terveysasema, Maatalouden tutkimuslaitos sekä osa-alueen ainut puisto Von Glahnin puisto sijoittuvat niin ikään Luutnantinpolun varteen. As Oy Puustellinaukion yhteydessä oleva päiväkotileikkihoineen sijoittuu puolestaan asuntokorttelin sisäosiin.

Juusteenintien ja radan välisen alueen rakentamattomat tontit, sekä Maatalouden tutkimuslaitoksen väljästi rakennettu alue tekevät radan itäpuolisesta alueesta jossain määrin hajanaisen ja luonteettoman. Koko Malminkartanon alueelle olisi eduksi Juusteenintien, Luutnantinpolun ja radan välisen alueen jäntevöittäminen sekä radan ali johtavien kevyen liikenteen reittien selkeyttäminen ja alituskohdientien kohentaminen. Erityisesti Luutnantinpolun liittyminen Luutnantinaukioon tulisi toteuttaa tavalla, joka vahvistaa sekä aukion luonnetta että kevyen liikenteen roolia.

Myös Von Glahnin puisto on tällä hetkellä luonteeltaan epämääräinen. Puiston voimakkaan aksiaalista perussommitelmaa ja suuntaa-antavia kulkureittejä olisi helpompi perustella, jos puistolla olisi selkeästi hahmotettava pääte. Asemakaavan toteutumatta jäänyt rakennusryhmä Maatalouden tutkimuskeskuksen tontilla antaa viitteitä tähän tilanteeseen, tosin päätteen tulisi olla vielä enemmän itse puistoon liittyvä. Myös asuinkortteleiden ja puiston välisiä reittejä tulisi vahvistaa. Jos keskitytäänkin pelkästään kunnostuksen tarpeessa olevan puiston parantamiseen ilman sen ympäristössä tapahtuvia puiston luonnetta vahvistavia toimenpiteitä, jää aluekokonaisuuden kehittämisen puolitiehen.

### 3.5 Osa-alue 5 / Malminkartanontien pohjoispuolen 1980-luvun korttelit



#### 3.5.1 Alue ja rakennukset

Osa-alueeseen kuuluvat Malminkartanontien pohjoispuolen kortteleista 1980-luvun alussa kaavoitetut kaksi kortteliä, joita rajaavat Kaarnatie koillisessa, Kartanometsäntie lännessä ja Naapuripellontie idässä. Lounaasta koilliseen alueen pohjoispuolella kulkee kaarevien jalankulkuraittien Malminkartanossa poikkeuksellinen 600 metriä pitkä suora kevyen liikenteen väylä. Suoran linjan synnä on alla kulkeva päävesijohto, joka tuo Päijänne-tunnelin vettä Länsi-Helsinkiin. Raitti johtaa Tuohiaukiolle ja asemalle alittaen matkalla kaksi komeaa rakennusten muodostamaa porttia. Osa-alueeseen on otettu mukaan myös pääraitin luoteispuolen asuin-kortteli, jonka rakennukset ovat valmistuneet myös 1980-luvun alussa.

Toiskantien suunnittelualueen ympärillä oli kaavoitusaikana jo runsaasti tii-

lirakennuksia joihin Taitajantien kerrostalokortteleiden haluttiin arkkitehtuuriltaan liittyvän. Suuretkin volyymit pyrittiin kuitenkin saamaan pienimittakaavaisiksi asuinrakennuksissa vaihtelevilla massoitteluilla ja kattomuodoilla. Aivan toisentyypistä asuntoarkkitehtuuria edustaa Malminkartanon kukkula-alueella myötäilevä Toiskantien ja -puiston välinen yhdeksän rakennuksen pientaloryhmä, joka jatkuu Toiskantien koillispuolella vielä kolmella samanlaisella rakennuksella. Puuverhoillut kaksikerroksiset rakennukset aitoineen ja portteineen rajaavat Toiskantientä, puiston laidassa kulkevaa polkua ja Kartanometsäntietä muodostaen korttelin sisälle suojatun puutarhamaisen pihaluon.

Tiiviisti rajattu Toiskantien katutila joutuu torille, alueen kohtaamispaikalle. Sen

vierelle on sijoitettu päiväkotijärjestelmä ja kerhorakennukset, jotka nyt ovat käyttöä vaille. Torin ympärille on vuonna 1996 rakennettu kaksi rivitaloa. Asemakaavassa tontit oli alun perin varattu pienteollisuustiloja ja ateljeetyypisiä asuntoja sisältäville rakennuksille, joissa olisi ollut torni- ja arkadiaihe toria korostamassa. Alueella on lisäksi koillisosassa pienteollisuusrakennus sekä Ammattienedistämislaitoksen asuntola ja pieni, nykyisin asuntolan käytössä oleva uimahalli.

Vuonna 1980 vahvistetun koillisen asuntola- ja pienteollisuuskorttelin asemakaavan on laatinut Heikki Kaitera ja muun alueen vuonna 1982 vahvistetun asemakaavan Tuula Fleming. Taitajanpolun luoteispuolen asuntokorttelille on vuonna 1997 vahvistettu asemakaavan muutos, jonka on laatinut Nina Nynäs-Lundqvist.

#### 44. Koy Naapuripellontie / Arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen



Kahteen kortteliin vuonna 1984 rakennettuun Kiinteistö Oy Naapuripellontien kuuluu yhteensä neljä asuinkerrostaloa, yksi rivitalo, kerhorakennus ja päiväkotirakennus sekä autokatos- ja varastorakennuksia. Asuinkerrostalojen kerros-luku vaihtelee kahdesta neljään, julkisivut ovat osittain punatiililaattapintaisia ja osittain valkoiseksi maalattuja sandwich-elementtejä. Kaikki parvekekaiteet ja parvekeiden pieliseinät ovat punatiililaattapintaisia, samoin rivitalon kaikki sivut. Kerhorakennuksen julkisivuissa on käytetty valkoiseksi maalattua pysty-laudoitusta ja punatiililaattaa, päiväkodin julkisivuissa pihan puolella valkoiseksi maalattua pysty-laudoitusta ja Toiskantien puolella hauskasti polveilevassa julkisivussa valkoista ruiskurappausta. Varastorakennusten julkisivut ovat punamullanväristä vaakapaneelia, piha-aidat valkoiseksi maalattuja pystyrima-aitoja ja rivitalon varastot valkoiseksi maalattua vaakapaneelia. Koillis-kulman taloja yhdistävät parvekekaiteet ja takaseinän julkisivu ovat valkoiseksi maalattua vaakapaneelia. Kaikkien rakennusten katot ovat loivia, konesaumattulla mustalla pellillä päällystettyjä pulpettikattoja. Asuinrakennusten puuikkunat ja ikkuna-ovet sekä porrashuoneiden puu-ulko-ovet ovat mustaksi ja ruskeaksi maalattuja, kerhorakennuksessa ovet ja ikkunat ovat siniseksi maalattuja.

Asuin- ja huoltorakennukset muodostavat kaksi suojaista pihapiiriä, jolle myös suurin osa asuntopihoista avautuu. Kerhorakennus sisä- ja ulkotakkoineen sekä pesula- ja saunarakennukset on sijoitettu pienen ja viehättävän atrium-pihan ympärille. Päiväkotirakennus muutettiin vuonna 1994 perhekodiksi, jonka toiminta on nyt lakkautettu, eikä kerhorakennuksessa ole enää aktiivista toimintaa.

• **Muutokset:** Rakennusten julkisivuihin ei ole tehty muutoksia.

#### 45. As Oy Toiskantie / Arkkitehdit Ky



Arkkitehti Christel Schalinin suunnittelemat, vuonna 1984 valmistuneet kaksikerroksiset pienkerrostalot on sijoitettu Malminkartanon kukkula-alueita myötäilemään. Toiskantien ja Toiskanpuiston väliseen kortteliin on sijoitettu viisi asuinrakennusta ja kaksikerroksisen asuinosaan ja yksikerroksisen huoltosiiven sisältävä rakennus. Näiden asuinrakennusten ryhmä jatkuu koillispuolen korttelissa kolmella samanlaisella rakennuksella. Rakennusten julkisivut ovat puuverhoiltuja. Pitkillä sivuilla ulkoseinät ovat kevytrakenteisia, päätyseinien kantavana rakenteena on betoni. Ala-, väli- ja yläpohjat ovat ontelolaattarakenteisia, katot mustaksi maalattulla konesaumattulla pellillä päällystettyjä pulpettikattoja. Ulkoverhouspaneelit ovat pääosin valkoiseksi maalattua vaakapaneelia, seinien yläosissa on käytetty eri pastellisävvyillä maalattua kapeampaa pystypaneelia. Puuikkunat ja asuntojen vaakapaneloidut puu-ulko-ovet on maalattu pastellisävvyä hieman tummemmaksi sävytetyin värein. Yläkerran asuntoihin johdavat teräsritiläportaat on suojattu sivulta valkoisen pystypaneelikaiteen lisäksi korkealla puuristikolla. Myös aidoissa on käytetty sekä pystypaneelia että puuris-

tikkaa. Valkoisella vaakapaneelilla verhoiltujen varastorakennusten ulko-ovet ovat valkoisia pystypaneelioviovia. Kaikille asunnoille on varattu pieni oma piha-alue, jotka alun perin oli erotettu toisistaan valkoiseksi maalatuin puu-väliaidoin. Asukkaat ovat vuosien varrella rakentaneet lisää aitoja sekä istuttaneet pensaita näkösuojiksi. Mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan miellyttävien asuinrakennusten ympäröivät yhteiset piha-alueet ovat vehreitä ja viihtyisiä oleskeluryhmineen ja leikkimökkeineen. Pysäköintialueet autokatoksineen on sijoitettu alueen lounaisosaan Naapuripellontien varrelle sekä kolmen asuinrakennuksen korttelissa rakennusten luoteispuolelle.

• **Muutokset:** Rakennusten julkisivuihin ei ole tehty muutoksia. Suuremman korttelin autokatosten väliin on rakennettu kaitettu ovilla varustettu pyöräsuoja.

#### 46. As Oy Naapuripellontie 5 / Arkkitehti Esko Hyvärinen



As Oy Naapuripellontie 5:n seitsemän kaks- ja kolmikerroksista luhti- ja rivitaloa muodostavat kolme ryhmää, joissa toisen kerroksen luhtikäytävät ja teräskehyksiset puuseinämät sitovat rakennukset toisiinsa. Rakennusten julkisivut ovat osittain punatiililaattapintaisia ja osittain valkoiseksi maalattuja sandwich-elementtejä. Harjakatot on päällystetty konesaumattulla harmaalla pellillä. Luhtikäytävien kaiteet ovat valkoiseksi maalattua betonia ja teräspinnakaiteita, asuntoparvekeiden kaiteet ovat valkoiseksi maalattua terästä ja tumman ruskeaa pystypaneelia. Parvekkeet ja maantasosisäänkäynnit on katettu profiilipeltikatoksin ja kannatettu betonikonsolein. Puuikkunat ja -ikkuna-ovet ovat valkoisia, puu-ulko-ovet tumman ruskeaa leveää pystypaneelia. Piha-aidat ovat värittömällä puunsuoja-aineel-

la käsiteltyjä puuaitoja, joissa on sinkitty teräsrunko. Muut aidat sekä rakennusten väliset suojaseinämät ja huoltorakennukset on maalattu tumman ruskeiksi. Rakennuksia on huoltomaalattu ja ylläpitokorjauksia suoritettu, joten vuonna 1984 valmistuneet rakennukset vaikuttavat varsin hyväkuntoisilta.

• **Muutokset:** Parvekkeita on lasitettu vuonna 2000. Rakennusten julkisivuihin ei ole tehty muita muutoksia. Jättekatos on laajennettu ja autopaikkoja rakennettu lisää vuonna 1998, ulkoiluvälinevarastoa laajennettu vuonna 2000 ja joihin-kin asuntoihin rakennettu saunat vuosina 1984 ja 2005.

**47. Ratekta Oy, asuntola ja uimahalli / Arkkitehti Väinö Castrén**



Nykyisin Ammattienedistämislaitoksen hotellina toimiva asuntola sekä hotellin saunatiloina ja uima-altaana toimiva uimahalli valmistuivat vuonna 1983. Rakennusten julkisivut ovat punatiililaattapintaisia sandwich-elementtejä. Elementtien välissä on luonnonväriset betoniset pystyraidat, jotka jatkuvat asuntolan arkadia ja betonirakenteisia massiivisia sisäänkäyntikatoksia kannattavien pilareiden pinnassa jalkakäytävään asti. Asuntolassa on yksi betonirakenteinen parveketorni, jonka ulkopinnat on maalattu valkoisiksi. Puuikkunat ja -ikkunaovet sekä lasiaukolliset puuulko-ovet on maalattu vaalean ruskeaksi

• **Muutokset:** Rakennusten julkisivuihin ei ole tehty muutoksia.

**Korttelipiha**

**44. Koy Naapuripellontie, 45. As Oy Toiskantie, 46. As Oy Naapuripellontie 5, sekä 47. Ratekta Oy:n asuntola ja uimahalli**



As Oy Naapuripellontie 5, rivitalon sisäänkäyntiedusta.

Koy Naapuripellontieltä on arkistoitu Ympäristötoimisto Oy:n maisema-arkkitehti Camilla Rosengrenin allekirjoittama pihasuunnitelma vuodelta 1983. Suunnitelma on kasvilajistoltaan Malminkartanon eteläisempien kortteleiden pihasuunnitelmia paljon monipuolisempi. Istutettavia puuja ja pensaslajeja on yhteensä 25, joiden lisäksi suunnitelmassa on perennoja, heiniä ja sipulikasveja. Harkitusti suunnitellun pihan ilmettä latistaa nykyisin käyttämättömyys ja hoidon puute. Hyvistä lähtökohdista huolimatta erityisesti kerhorakennuksen edustasta on muodostunut epäviihtyisä.

As Oy Toiskantien ja As Oy Naapuripellontie 5:n pihasuunnitelmia ei ole arkistoitu. Pihoilla on erittäin viihtyisiä, mittakaavaltaan luontevia pihatiloja. Asukspihojen istutukset sekä suoraan pihalle johtavien huoneisto-ovien edustojen istutukset ovat merkittävä positiivinen lisä pihoilla. As Oy Toiskantie on kokonaisuudessaan viehättävä, puutarhamainen yhtiö. Harkituin rajauksin ympäröidyt paritalot asukspihoineen ovat asettuneet maastoon hyvin luontevasti.

Alla As Oy Toiskantien pihaa.





### 3.5.3 Julkisten rakennusten lähiympäristö, katualueet ja puistot

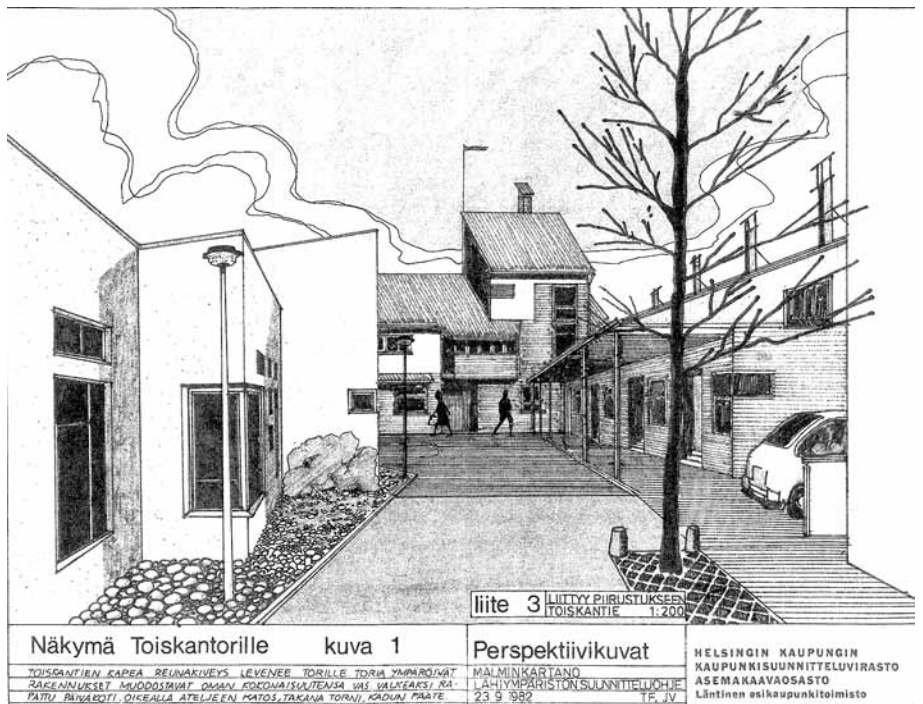
Alueen lähiympäristön suunnittelutyöryhmään kuuluivat- maisema-arkkitehti Camilla Rosengren ja taitelija Hanno Karttunen, Tuula Fleming ja Juha Virtanen asemakaavaosastolta sekä Hannu Pyykkö. liikennesuunnitteluosastolta. Suunnittelutyö tehtiin yhteistyössä katurakennus- ja puisto-osaston edustajien sekä rakennusten suunnittelijoiden kanssa. Tiiviisti rajatun Toiskantien päätteenä oleva Toiskantori on suunniteltu alueen kohtaamispaikaksi. Toria ympäröivissä rakennuksissa on käytetty muusta alueesta poikkeavia väri- ja materiaalivalintoja. Porttien, aitojen, vajojen ja katosten on ollut määrä olla osa rakennusten arkkitehtuuria. Niissä on ollut määrä käyttää samoja materiaaleja sekä noin 30 % tummempia värisävyjä kuin vastaavissa asuinrakennuksissa. Määrätietoiset rajaukset on tehty runsain istutuksin muutamilla lajeilla.

Jälsitiehen päättävä Taitajanpolku on rakennettu leveäksi puistokäytäväksi vierekkäin sijoitettujen vesi-, kaukolämpö- ja viemäriinjojen päälle. Jälsitien idän puoleinen selkeä katunäkymän pääte antaa kadulle maamerkinomaista positiivista luonnetta jota länsipäätteen epämääräinen liittyminen puistokäytävään valitettavasti heikentää. Osa-alueelle saattaisikin olla eduksi ryhdistää ja korostaa Taitajanpolun, Jälsitien ja Jälsipolun Tuohiaukiolle päättävää akselimaista sommitelmaa.

Toiskanpuisto on pieni visuaalisesti Kartanonmetsään liittyvä puisto, jossa kasvaa maisemakuvallisesti arvokkaita mäntyjä. Puiston läpi kulkee toiminnallisesti tärkeä Malminkartanon tien alittava kevyen liikenteen reitti. Taitajanpolun puistokaistalla puolestaan on merkitystä sekä liikenteeltä erottavana suojakais-tana että kevyen liikenteen läpikulkualueena. Puuston lisääminen As Oy Naapuripellontien pysäköintialueen ja Naapuripellontien välille jäntevöittäisi alueen kaupunkikuvallista ilmettä.



Asuntolan ja uimahallin sisäpihat ovat neutraaleja, varsin hyvin hoidettuja alueita.



Piirustus : Kortteleiden 33266-33268 sekä Toiskantien ja Taitajanpolun lähiympäristön suunnitteluohje. KSV, asemakaavaosasto 1982.

# Osa 4 Alueen nykytilanteen analyysi

## 4.1 Alueen ja rakennuskannan arkkitehtoniset arvot

### Malminkartanon kaupunkisuunnittelu-periaatteet

Malminkartanon alueen suunnittelun tavoitteita on tarkemmin selvitetty edellä osassa 2, jossa lisäksi on selvitetty Malminkartanon alueeseen suunnattuja monenlaisia tutkimuksia, kokeiluja ja erillis-kohteiden arkkitehtikilpailuja.

Alueen kaavoituksesta vuosina 1972–1981 vastannut arkkitehti Heikki Kaitera pyrki määrätietoisesti toimimaan sekä esteettisesti että toiminnallisesti entistä parempien asuinympäristöjen aikaansaamiseksi. Malminkartanon toiminnallisen suunnittelun päätavoitteena oli yksipuolisen lähiörakentamisen välttäminen sijoittamalla työpaikkoja asutuksen lomaan perinteisen kaupungin tapaan. Tässä tavoitteessa onnistuttiinkin, vaikkakaan ei aivan aiotussa laajuudessa. Työtilojen sijainti ja ikkunoiden

avautuminen jalankulkuraitteille perinteisen kaupungin tapaan erottaa Malminkartanon kuitenkin monesta muusta lähiöstä.

Kaiteran arkkitehtonisena tavoitteena oli perinteiseen kaupunkiympäristöön kuuluvien tilaratkaisujen, kuten kaartuvien kujan ja aukoiden, sekä materiaalien yhtenäisyyden avulla luoda urbaania miljöötä myös esikaupunkialueelle. Malminkartanolle tyyppillistä onkin asuinkortteleittain tutkittu värien ja materiaalien yhteensopi- vuus sekä suunnanmuutosten seurauksena mielenkiintoisesti vaihtelevat katunäkymät. Tarkoilla kaavamääräyksillä sekä värien ja materiaalien yhteensopivuudella on pyritty luomaan pääjalankulkuraitin varrelle yhtenäistä kaupunkikuvaa, mutta yksittäisille rakennuksille sallitut suunnitteluvapaudet ovat tehneet toteutuksesta hieman epätasaisen.

### Katajanokka esikuvana

1970-luvulla kaupunkisuunnittelun tavoitteiksi otettiin vaihtelevuus ja pieni-piirteisyys. Malminkartanon, kuten monen muunkin suomalaisen asuntoalueen kaupunkisuunnittelun esikuvana 1970-luvun lopulla, oli Katajanokan suunnittelu ja rakentaminen. Vilhelm Helanderin, Mikael Sundmanin ja Pekka Pakkalan vuonna 1972 Helsingin Katajanokan alueen aatekilpailun voittaneesta ehdotuksesta tuli käännekohta suomalaisessa kaupunkisuunnittelussa. Katajanokka-suunnitelmassa lähdettiin kehittämään umpikortteleita sekä tarkasti rajattuja katutiloja ja aukioita. Kilpailuehdotuksen pohjalta kehitetty asemakaava ja lähiympäristön suunnitteluohje sisälsivät säännöt, joissa määriteltiin korttelirakenne, rakennusten koko ja mittakaava, jul-

As Oy:t Tinakartano, Kuparikartano ja Hopeakartano , arkkitehti Ralph Erskine / valokuva Suomen rakennustaiteen museo , Simo Rista



kisivujen päämateriaali eli punatiili sekä julkisten ulkotilojen ja korttelipihojen käsittelyperiaatteet. Katajanokan toteutuksen teki mahdolliseksi vahva tilaus kaupunkirakennustaiteellisia tavoitteita sisältävästä suunnittelusta ja rakentamisesta. Pääasiallisena syynä oli kaupunkirakentamisen ajautuminen 1970-luvulla suorastaan alennustilaan. Myös rakennusliikkeet olivat halukkaita sallimaan monimuotoisempaa arkkitehtuuria toteutuksessa muuttoliikkeen Etelä-Suomeen hellitetettyä hetkeksi. Nyt laatuunkin ehdittiin kiinnittää huomiota.

### Malminkartanon rakennuksia

Radan länsipuolisen alueen helmiä ovat Erskinen korttelin lisäksi arkkitehtien Gullichsen-Kairamo-Vormala suunnitteleman Asunto-osakeyhtiöt Puustellinpolku 16 ja Pakarituvanpuisto sekä Esko Kahrin suunnittelema puutarhamainen rivitaloalue etelässä.

Gullichsen-Kairamo-Vormalan korttelissa kaksi taloyhtiötä muodostaa kokonaisuuden, jossa arkkitehtuuri on hienostunutta ja yksityiskohtia myöten harkittua. Punatiilipintojen ja sileiden valkois-

As Oy Puustellinpolku 16, arkkitehdit Gullichsen-Kairamo-Vormala



ten pintojen sommittelu on tasapainoista ja miellyttää yhä, vaikka rakennukset selvästi edustavat oman aikansa suunnittelua. Väljää ja kaunista kalliopihaa suojaavat asuinrakennusten lisäksi valkoiset huoltorakennukset ja aitaukset. Kadun puolella arkadikäytävät ja tiilimuurien suojaamat asuntojen etupihat on toteutettu huolellisesti.

Esko Kahrin suunnitteleman As Oy Pehtoorintie 4:n tasakattoisten rivitalojen betonipintojen sekä erisuuntaisten punaisten ja mustien reunusten rajaamien paneelipintojen sommittelu tuo mieleen japanilaisen perinteisen arkkitehtuurin. Julkisivujen rauhallinen ja eleetön sommittelu luo kauniin vastinparin vehreille istutuksille.

As Oy Pehtoorintie 4, arkkitehti Esko Kahri





As Oy Kartanonkaari 22, arkkitehdit Raili ja Reima Pietilä

Koy Kartanonkaari, arkkitehdit Eric Adlercreutz ja Mikko Heikkinen. Pihalle puolikaaren muotoon sijoitetut huoneistokohtaiset vajat muodostavat hyvin ratkaistujen sisäänkäyntien yhteyteen suojaavaa ulkotilaa./ Valokuva vastavalmistuneesta rakennuksesta, Suomen rakennustaiteen museo, Simo Rista

Radan itäpuolella sijaitsee koerakentamiskilpailun kohteena ollut kortteli. Kilpailuehdotus "Sagittarius" perustui muista ehdotuksista poiketen identtisen porraslamellin toistamiseen koko korttelissa. Pietilöiden ehdotuksen pohjalta kehitetyt pienkerrostalot toteutettiin lopulta koerakentamiskorttelin koillis- ja itäosaan kolmen asuinrakennuksen ja huoltorakennuksen ryhmänä. Rakennuksissa on tietoisesti pyritty eroon 1970-luvun lopulla vallinneesta rakentamistavasta ja arkkitehtonisesta muotokielestä. Plastisesti muotoiltu piha-alueita rajaava huoltorakennus on mielenkiintoinen kokeilu.

A-konsulttien ehdotus "Vihreä laakso" puolestaan perustui rikkaaseen, perinteeseen nojaavaan kaupunkikuvalliseen ja arkkitehtoniseen ratkaisuun. Palkintolautakunnan mukaan ehdotuksessa on herkillä tavalla yhdistetty modernin arkkitehtuurin eri aiheita, jotka tekijä on taitavasti hallinnut, ja tähän näkemykseen on yhä helppo yhtyä. Rakennuksen massoittelemisen ja perinteisen umpikorttelin jakoa vastaavasti antaa katukuvulle miellyttävän ilmeen ja kadun puolella kulman torni on kaupunkikuvallisesti onnistunut.





Radan itäpuolella arkkitehtonisesti korkeatasoisen koerakentamiskorttelin lisäksi viehättävät kaksi rivitalokorttelia, eivät niinkään rakennusten arkkitehtuurin vaan väljyytensä ja rauhaisan ja vihreän tunnelmansa vuoksi. Myös laajan piha-alueen kasvimaat ovat hauska ja toimiva ajatus.

As Oy Juustenintie 1, Suunnitteluengas Oy



Malminkartanontien pohjoispuolella on Malminkartanon muusta arkkitehtuurista poikkeava, Arkkitehdit Ky:n suunnitteleminen puuverhoitujen pienkerrostalojen alue, jossa rakennukset on taitavasti sijoiteltu maaston muotojen mukaan. Talojen arkkitehtuuri on kestänyt aikaa erinomaisesti ja kiinteistöjen ylläpidosta on huolehdittu hyvin. Pihapiiri on suojaisa ja kodikas, eikä runsaskaan kasvillisuus tai asukkaiden lisäämät kalusteet ja varusteet ole ristiriidassa tyylikkään yksinkertaisten rakennusmassojen kanssa.

As Oy Toiskantie, Arkkitehdit ky, Christel Schalin

## 4.2 Julkisivut

Malminkartanon 1970–80-luvun asema-kaavoissa määrättiin julkisivujen pääasi-  
alliseksi materiaaliksi punainen tai rus-  
kea tiili, keraaminen laatta tai puu. Lisäk-  
si ylimmän kerroksen julkisivun värin tuli  
kaavamääräysten mukaan poiketa muus-  
ta rakennuksen väristä ja julkisivut tuli sel-  
västi jaotella erkereihin, parvekkeihin, teras-  
sein, sisäänvedoin tai muulla vastaaval-  
la tavalla. Syynä asuntorakentamisen ul-  
koarkkitehtuurin kasvavalle virikkeisyy-  
delle ja monimuotoisuudelle 1970-luvun  
lopulla oli edeltävää 1970-luvun aluera-  
kentämiskauden teollista asuntotuotan-  
toa kohtaan noussut kritiikki, joka vaati  
laadullisten tavoitteiden nostamista mää-  
rällisten rinnalle. Betonilaatikkoarkkitek-  
tuurin vastustus vaikutti lisäksi Arava-oh-  
jeisiin, joilla oli keskeinen vaikutus paitsi  
Arava- myös vapaarahoitteiseen asunto-  
tuotantoon. Arava-ohjeisiin nojasi myös  
Malminkartanossa sovellettu, 1978 Hel-  
singissä käyttöön otettu asuntojen hin-  
ta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä eli  
Hitas-järjestelmä.

### 4.2.1 Betoni-sandwichrakenteet

Malminkartanossa tyypillisin 1970–80-lu-  
vun asuinrakennus on 3–5-kerroksinen  
lamelli- tai luhtikäytävätaalo, jonka runko  
on täyselementtitekniikalla toteutettu kir-  
jahyllyrunko. Täyselementtirakenteinen  
kirjahyllyrunko perustuu esijännitettyjen  
välipohjalaattojen käyttöön eli BES-tek-  
niikkaan (BES=betonielementtistandardi).  
Esijännitettyjen ontelolaattojen käyttö  
mahdollisti pitkät jännevälit, jolloin kan-  
tavia seiniä tarvittiin vain huoneistojen  
välille. Myös väliseinät tehtiin useimmi-  
ten elementeistä. Yleisin ulkoseinätyyp-  
pi täyselementtitaloissa oli betonisan-  
dwich-elementti eri tavoin pintakäsitelty-  
nä. Malminkartanossa sandwich-elemen-  
tit ovat useimmiten punatiililaattapintaisia.  
Punaisten tai ruskeiden poltettujen tiililaat-  
tojen lisäksi elementtien julkisivupinnois-  
sa on käytetty erivärisiä pienempikokoisia  
klinkkereitä sekä usein myös valkoiseksi  
maalattua betonia.

Tätä rakennustyyppiä Malminkartanos-  
sa edustavat Asunto-osakeyhtiöt Kartan-  
nantanhu, Renginmäkeä reunustavat Ren-  
ginkuja 1 ja Renginkuja, yhteen rakenne-  
tut Puustellinpolku 16 ja Pakarituvanpuis-  
to, Puustellinrinne 3, Kruununpuustelli,  
Beckerintie 9, Tollinpolku, Kartanonkaari  
22, Puustellinaukio, Luutnantintie 1, Kar-

tanonkaari ja Naapuripellontie. Myös HO-  
AS Luutnantinpolun varrella sekä uima-  
halli ja asuntola Jälsitiellä ovat punatiili-  
laattapintaisia, samoin As Oy Tallinmäen  
pistetalojen julkisivut. Kiinteistöosakeyhti-  
öissä Sikalanmäki ja Naapuripellontie ovat  
klinkkeri- ja tiililaattapintaiset julkisivut al-  
kuperäisessä asussaan, Parivaljakontien ja  
Arentitien ulkoseinien betoni- ja tiilikuoret  
sekä eristeet on purettu ja korvattu uusilla  
eristeillä ja paikalla tehdyllä julkisivumu-

rauksella. Kiinteistö Oy Pehtoorintien al-  
kuperäiset klinkkeripintaiset julkisivut ovat  
säilyneet. Erskinen korttelissa on käytetty  
punatiililaattapintaisia sandwich-element-  
tejä luhtikäytävätaalojen kadun puoleisissa  
julkisivuissa ja terassitalojen radan puolei-  
sissa julkisivuissa sekä päädyissä pesube-  
toni-, puu- ja peltipintojen lisäksi.

Pesubetonipintoja esiintyy Erskinen  
korttelin lisäksi HOASin rakennuksissa  
Viljeljänpolulla.



Yllä As Oy Puustellinpolku 16, jonka julkisivuissa on käytetty punatiililaattaa ja valkoiseksi maalattua betonia.

Alla Koy Pehtoorintie 2, jossa julkisivuissa on käytetty klinkkerilaattaa ja värisävyt ovat päinvastoin; yläosa on punaista ja alaosaa vaaleaa laattaa.



#### 4.2.2 Paikalla muuratut julkisivut

Täyselementtirakenteisissa kirjajhylyrunkoisissa taloissa harvemmin käytetty, mutta Malminkartanossakin esiintyvä vaihtoehto ulkoseinille oli paikalla muurattu julkisivu, jonka sisäkuori päädyissä oli yleensä betonia ja pitkillä sivuilla oli rankarakenne. Tällainen rakenne, samoin kuin sandwich-elementit, ovat kerroksellisia rakenteita, jotka koostuvat ulkokuoresta, lämmön-eristekerroksesta ja sisäkuoresta. Nykyi-

sin tiiliverhouksen taakse joutuva kosteus on tuuletettava vähintään 30 mm paksun tuuletusvälin kautta ulkoilmaan ja valuva vesi on ohjattava hallitusti rakenteen ulkopuolelle. Tuuletuksesta ja vedenpoistosta ei 1970–80-luvuilla huolehdittu kuten nykyisin ja kuorimuurin tai betonisen ulkokuoren taakse jätettiin myös Malminkartanossa liian pieni, useimmiten 10 mm:n ilmarako tai ei rakoa ollenkaan. Myöskään tiiliverhouksen taakse pääsevän ve-

den poisjohtamisesta ei huolehdittu. Virheellisen rakenteen aiheuttamia vaurioita on näkyvissä sekä tiililaattapintaisissa sandwich-elementeissä että paikalla muuratuissa julkisivuissa.

Malminkartanossa rivitalo- ja pienkerrostalo-yhtiöiden julkisivut on muurattu paikalla Asunto-osakeyhtiöissä Arentinkuja 4, Arennin-Salpa, Pienkartano, Vellikellontie 3, Juusteenintie ja Malminkartanon-Salpa. Lamellitaloissa paikalla muuratut julkisivut on Asunto-osakeyhtiöissä Puustellinpolku 7 ja Suurkartano, sekä kiinteistö-osakeyhtiöissä Rautakartano ja Kartanonkaari. Kiinteistö-osakeyhtiöissä Arentitie 8 ja Parivaljakontie 2 lamelli- ja pistetalojen alkuperäiset ulkokuoret eristeineen on purettu ja korvattu uusilla eristeillä sekä julkisivumuurauksella 1990-luvulla.



Yllä Koy Arentitie 8, jonka julkisivut on kokonaan uusittu kaikkine rakennusosineen ja julkisivujen ilme on muutunut täysin.

Alla As Oy Puustellinpolku 7:n pihasisvua, joka on paikalla muurattua punaista ja vaaleaa tiiltä.



As Oy Vellikellontie 3:n paikalla muuratuissa julkisivuissa on käytetty myös muototiiliä



#### 4.2.3 Metalliverhoillut julkisivut

Näyttävimmät metalliverhoillut julkisivut malminkartanossa ovat junarataa reunustavissa Ralph Erskinen suunnittelemissa 8–3-kerroksisissa terrassitaloissa. Radan puolella rakennusten itäjulkisivuihin on sijoitettu vain välttämättömimmät ikkunat ja monimuotoiset puurakenteiset terassit ja parvekkeet ikkunoineen ja oviineen avautuvat länteen pihan puolelle. Itäisivuilla on käytetty monen väristä profiilipeltiä pystysuunnassa. Vaaleaa, vaakasuuntaista profiilipeltiä on Erskinen korttelissa käytetty terassi- ja luhtikäytäväalojen ylimpien kerrosten julkisivuissa myös pihan puolella sekä liiketilan julkisivuissa. Peltiverhoillut ulkoseinät ovat kevytrakenteisia puurankaisia seiniä.



As Oy Hopeakartanon luhtikäytäväalojen ylimmän kerroksen kadun puoleinen julkisivu on verhoiltu valkoisella, vaakasuuntaisella profiilipeltillä ja terrassitalon ylimpien kerrosten julkisivut radan puolella pystysuuntaisella profiilipeltillä.







As Oy Juusteenintie

Profiilipeltiverhouksia on käytetty useissa rakennuksissa osissa julkisivuja. HOASin opiskelija-asuntoloissa Viljelijänpolulla ja Arentikujalla ikkunoiden väliset pystyosat on verhoiltu pystyprofiilipellillä, samoin As Oy Puustellinrinteen porrashuoneiden julkisivut. Erkkereitä on verhoiltu sileällä pellillä Asunto-osakeyhtiössä Kartanontanhu ja Kartanonkaari 22 ja myös vaakasuntaisia arkadikäytävien yläpuolisia osia on verhoiltu pellillä eri yhtiöissä, samoin ikkunalyhtyjä radan itäpuolella rivitaloissa.

Radan itäpuolella asemakaavassa on määrätty, että kolmikerroksisten tai sitä korkeampien rakennusten julkisivun on oltava 70–80° kaltevuuskulmassa ja mustaa peltiä vähintään 1/3 ja enintään 3/4 julkisivun pituudelta. Määräys koskee osittain myös kaksikerroksisten rakennusten julkisivuja, mutta ei koerakentamiskorttelia. Määräystä on eri yhtiöissä noudatettu eri tavoin. Rivitaloissa Asunto-osakeyhtiössä Juusteenintie ja Malminkartanon-Salpa sekä lamellitaloissa Asunto-osakeyhtiössä Luutnantintie ja Kartanonkaari peltiverhoiltu seinärakenne on taivutettu sisäänpäin julkisivulinjasta, HOASin, Puustellinaukion ja Beckerintie 9:n profiilipeltipintainen osa on toteutettu julkisivupinnan päälle rakennettuna ulokkeena.

#### 4.2.4 Puuverhoillut julkisivut

Puuverhoiltuja julkisivuja Malminkartanossa on rivi- ja pienkerrostaloissa. Toiskantien pienkerrostalot ovat kokonaan puuverhoiltuja, päädyissä kantava rakenne on betonia ja pitkät sivut kevytrakenteisia seiniä. Pehtoorintie 4:n ja Erskinen korttelin pientalojen päädyt ovat betoni-, klinkkeri- tai pesubetonipintaisia sandwich-elementtiseiniä ja muut ulkoseinät kevytrakenteisia puurankaisia ja puuverhoiltuja seiniä. Erskinen korttelissa puuverhoiltuja kevytrakenteisia seiniä on myös luhtikäytävä- ja terrassitalojen julkisivuissa rakennusten ylemmissä kerroksissa.

Osittain puuverhoiltuja ulkoseiniä on lisäksi kaksikerroksisissa rakennuksissa yhtiöissä Kartanontanhu, Arennin-Salpa, Kartanonkaari 22, Juusteenintie ja Malminkartanon-Salpa. Kaikki puuverhoillut julkisivut ovat hyvässä kunnossa ja huoltomaalattuja.



As Oy Tinakartano

As Oy Pehtoorintie 4



### 4.3. Ikkunat ja ovet

#### 4.3.1 Puuikkunat ja -ikkunaovet

1970-luvun puolivälissä energiakriisi johdatti uusien energiaa säästävien määräysten syntyyn. Kaksilasisten ikkunoiden sijaan siirryttiin käyttämään kolmilasisia ikkunoita, jotka olivat joko kolmipuitteisia tai yhdistelmäikkunoita, joissa sisemmät kaksi lasia korvattiin umpiolasielementillä. Myös ikkunapinta-alaa säädeltiin energiasäästösyistä siten, että 1970-luvun lopun Arava-määräyksissä karmien ulkopinnasta mitattu ikkunapinta-ala sai olla korkeintaan 17 prosenttia huoneistoalasta. Toisaalta suunnittelijaa sitoi määräys ikkunan valoaukon minimipinta-alasta, joka oli 10 prosenttia lattiapinta-alasta, joten suunnittelun vaihtoehdot olivat varsin rajalliset.

1980-luvulla alettiin käyttää painekylälästettyä puuta karmien ulkopinnoissa sekä peittäväällä katalyyttimaalilla tehdasmaalattuja ikkunoita. Ikkunarakenteiden kehittyessä ikkunoiden pinta-alarajoituksesta myös vähitellen luovuttiin.

Malminkartanossa puuikkunat ja -ikkunaovet ovat pääosin säilyneet alkuperäisinä. 1970-luvun lopun ja 1980-luvun alkupuolen ikkunat ja -ikkunaovet on kuulokäsitelty tai peittomaalattu ruskeiksi ja 1980-luvun puolivälin jälkeen peittomaalattu valkoisiksi. Erskinen korttelissa ja Pietilöiden As Oy Kartanonkaari 22:ssa parvekkeiden taustaseinien ikkunat ja ikkunaovet ovat valkoiset ja muut ikkunat eri sävyisiä ruskeita. 1970-luvun opiskelijasuntoloiden ikkunat ovat punaisiksi ja sinisiksi peittomaalattuja. As Oy Toiskantien ikkunat on maalattu pastellisävyin rakennusten julkisivuväreihin sointuviksi.

Asuinhuoneiden puuikkunat ja -ikkunaovet on vaihdettu puualumiini-ikkunoiksi ja -oviksi As Oy Puustellinaukiossa sekä kiinteistöyhtiössä Pehtoorintie 2, Parivaljakontie 2, Rautakartano ja Arentitie 8. Arentitie 8:n julkisivukorjaus ja ikkunoiden vaihto on tehty samalla kertaa vuonna 1997, jolloin ikkunoiden ulkopinnan ja julkisivupinnan suhde on saatu säilytetyksi ennallaan, vaikka ulkoseinien eristepaksuus ja uusi tiilimuuraus ovat kasvattaneet seinän paksuutta. Sen sijaan Pari-

valjakonttiellä julkisivut on korjattu vuonna 1995 ja ikkunat uusittu vuonna 2001 muiden peruskorjaustoimenpiteiden yhteydessä. Julkisivukorjauksessa on ulkoseinien vanhat keraamisilla laatoilla päällystetyt betonikuoret ja eristeet purettu ja korvattu uusilla eristeillä sekä paikalla muuratulla tiilellä, jolloin vanhat ikkunat ovat jääneet kuoppiin. Ikkunasovitusdetaljin vuoksi uusia ikkunoita ei vuonna 2001 ole voitu asentaa vanhoja ikkunoita ulommaksi, joten julkisivupinnan ja ikkunoiden ulkopinnan suhde on jäänyt ennalleen. Julkisivukorjaukset ja ikkunoiden vaihdot tulisikin ajoittaa tapahtuviksi samaan aikaan, jotta tältä ulkonäköongelmalta vältyttäisiin.



Koy Arentitien uusitut ikkunat.

Koy Kartanonkaaren ikkunat ovat tyypillisiä 1980-luvun pienehköjä ikkunoita tuuletusluukkuineen.



Koy Parivaljakontie 2:n uusitut ikkunat.



### 4.3.2 Puu-ulko-ovet

Malminkartanon kerrostaloissa on vaakatai pystypaneloituja puu-ulko-ovia käytetty pohjakerrosten huoltotilojen ovina. Myös maantasoasuntojen, rivitalojen ja luhtikäytävatalojen asuntojen ulko-ovet ovat vaakatai pystypaneloituja puu-ovia. Joissakin pientaloissa asuntojen puu-ulko-ovet ovat lasiaukollisia. Kerrostalojen porrashuoneissa ei Malminkartanossa ole käytetty puu-lasiovia AEL:n asuntolaa lukuun ottamatta. As Oy Katanonkaari 22 porrashuoneiden ulko-ovet ovat valkoiseksi maalattuja vaakaneloituja ulko-ovia.



As Oy Pienkartanon tyypillinen rivitalon ulko-ovi..



As Oy Beckerintie 9 ruskeasävyisen rakennuksen yllätävästi sininen puu-ulko-ovi.

Asunto-osakeyhtiöissä Renginkuja, Puustellinpolku 16 ja Pakarituvanpuisto on valkoiseksi maalattuja vaneripintaisia ovia, Kiinteistö Oy Parivaljakontien vaneriovet ovat ruskeiksi maalattuja.

Puu-ulko-ovet ovat pääosin säilyneet alkuperäisinä. Joissakin yhtiöissä ulko-ovet on vaihdettu HDF-pintaisiin oviin, joissa levyn pintaan tehdyt urat pyrkivät jäljittelemään panelointia siinä kuitenkin onnistumatta.

Alla As Oy Kartanonkaari 22:n teräsprofiili-ikkuna ja paneloitu ulko-ovi.

### 4.3.3 Metalli-ikkunat ja ulko-ovet

Miltei kaikissa Malminkartanon kerrostalo-yhtiöissä ovat alkuperäiset porrashuoneiden teräslasiovet ja teräsprofiili-ikkunat säilyneet. Myös liiketilojen ulko-ovet ja lasiseinät ovat teräsprofiilirakenteisia. Profiilit ovat väriltään useimmiten tumman ruskeita tai valkoisia, mutta myös muita värejä on käytetty. Teräsprofiiliovet ovat yleensä lasiaukollisia. As Oy Tallinmäessä, As Oy Kartanonkaari 22:ssa ja As Oy Puustellinrinteessä on myös puupaneloituja teräsprofiiliovia.



As Oy Kruununpuustelli, porrashuoneen teräsprofiili-ulkovi.

Alla As Oy Tallinmäen teräsprofiili-ikkuna ja paneloitu ulko-ovi.



## 4.4 Parvekkeet

### 4.4.1 Yleistä

Jo 1960-luvun loppupuolella yleistyneet, rungton ulkopuolisiin tai sisäänvedettyihin kantaviin pieliseisiin perustuvat betonielementtirakenteiset parveketornit ovat yleisin parveketyyppi myös Malminkartanossa. Umpinaisten pieliseinien ohella parveketornien kannatukseen on käytetty betonikonsoleita sekä eri tavoin muotoiltuja pieliseiniä. 1980-luvulla parvekkeiden kannatusratkaisut yhä monipuolistuivat ja kantavia pieliseiniä yhdisteltiin pilareihin tai pieliseinistä luovuttiin kokonaan ja käytettiin ripustettuja kevytrakenteisiä parvekkeita. Malminkartanossa samassakin rakennuksessa saattaa olla monentyyppisiä parvekkeita, joissa myös kaiteet ovat eri materiaalista tehtyjä.

1970-luvun lopulla Arava-ohjeet edellyttivät kaikkiin asuntoihin rakennettaviksi joko parvekkeet tai piha-alueisiin liittyvät terassit. Parvekkeiden koko myös kasvoi 1970-luvulla ja vuodesta 1979 alkaen parvekkeen vähimmäissyvyyden tuli olla 180 cm. Malminkartanossa kaikki asunnot ovat parvekkeettomia vain 1970-luvulla rakennetuissa opiskelija-asuntoloissa. 1978 valmistuneissa yhtiöissä Kiinteistö Oy Arentitie 8:n alun perin parvekkeetomille pienille asunnoille on rakennettu parvekkeet 1990-luvun lopulla ja Kiinteistö Oy Pehtoorintie 2:n parvekelinjoja on lisätty 2004 siten, että miltei kaikissa asunnoissa muutamaa yksiotä lukuun ottamatta on parvekkeet.

Kaksikerroksisissa rivitaloasunnoissa radan itäpuolella ei ole parvekkeita, eikä myöskään As Oy Toiskantien pienkerrostaloissa. Näissä yhtiöissä kullakin asunnolla on pieni oma piha-alue ja rivitaloilla lisäksi viljelypalstat yhteispihalla.



As Oy Pienkartano

Kaksikerroksisilla rivitaloasunnoilla on terassiparvekkeet sisäänvedetyssä toisessa kerroksessa asunto-osakeyhtiöissä Arennin-Salpa ja Pienkartano. Kattoterasseja on myös As Oy Renginkuja 1:ssä sekä Vellikellontie 3:ssa. Erskinen korttelissa terassiparvekkeita on sekä pientalojen ylemmissä kerroksissa että terassitaloissa.

### 4.4.2 Betonirakenteiset kaiteet

Betonirakenteisia kaiteita on Malminkartanossa melko vähän, vaikka betonirakenteet ovatkin yleisin parvekkeiden kannatustapa. Arkkitehtuurin monimuotoisuutta on kenties haluttu korostaa helpommin muotoiltavien ja jäsennöitävien kevytrakenteisten kaiteiden avulla.



Koy Pehtoorintie 2

Maalattuja betonikaiteita on Koy Pehtoorintie 2:n, Koy Kartanonkaaren ja As Oy Suurkartanon asuntoparvekkeissa ja AEL:n asuntolan ainoassa parveketornissa. Lisäksi Koy Kartanonkaaren ja As Oy Naapuripellontie 5:n luhtikäytävien kaiteet ovat maalattuja betonikaiteita.



As Oy Tallinmäki

Tiililaattapintaisia betonikaiteita on Asunto-osakeyhtiöiden Renginkuja1, Parkarivanpuisto, Puustellinpolku 16 ja Tallinmäki sekä Koy Naapuripellontie asuntoparvekkeissa. Myös As Oy Renginkujan luhtikäytävien kaiteet ovat tiililaattapintaiset.

### 4.4.3 Kevytrakenteiset kaiteet

Suosituin materiaali Malminkartanon parvekekaiteissa on maalattu puu. Puukaiteita on sekä rivi- että kerrostalojen asuntoparvekkeiden kaiteina.

Rivitaloissa tai muissa kaksikerroksisissa pientaloissa on puukaiteet Asunto-osakeyhtiöissä Pehtoorintie 4, Kartanontanhu, Arentinkuja 4, Arennin-Salpa, Vellikellontie 3, Kartanonkaari 22 sekä Erskinen korttelin pientaloissa.



As Oy Pehtoorintie 4

Kerrostalojen asuntoparvekkeiden kaiteet ovat maalattua puuta Asunto-osakeyhtiöissä Renginkuja, Puustellinpolku 7, Puustellinrinne, Kruununpuustelli, Puustellinaukio, Luutnantintie, Kartanonkaari ja Naapuripellontie 5. Myös Koy Sikalanmäen asuntoparvekkeiden kaiteet ovat puurakenteiset, samoin Erskinen terassitalojen parvekkeiden ja terassien kaiteet. Koy Rautakartanon parvekekaiteet ovat osittain puukaiteita, samoin As Oy Kruununpuustellin luhtikäytävien kaiteet. As Oy Renginkuja 1:n ripustettujen kevytrakenteisten parvekkeiden kaiteet ja kattoterasien kaiteet ovat puurakenteisia.



Erskinen terassitalojen parvekkeissa puuta on käytetty monipuolisesti.



Koy Sikalanmäen linjakkaat puukaiteet.

Teräsrankaisia levytettyjä kaiteita on As Oy Tollinpolun asuntoparvekkeissa ja teräsrankaisia verkkokaiteita As Oy Pienkartanon, As Oy Beckerintien ja Luutnantintien HOAS :n parvekkeissa. Tollinpolun ja Pienkartanon kaiteissa on lisäksi käytetty lasia ja lankalasia.



As Oy Tollinpolku.

Teräsrankaisia profiilipeltikaiteita on käytetty Koy Sikalanmäen ja As Oy Kruunupuustellin luhtikäytävissä sekä osassa Koy Rautakartanon asuntoparvekkeita.



As Oy Kruunupuustellin luhtikäytävien kaiteet Puustellinpolulle eivät ole säilyttämisen arvoiset.

Koy Arentitie 8:n uusitut parvekekaiteet ovat teräs-lasikaiteita, Koy Parivaljakontien uusitut kaiteet ovat teräsrankaisia, perforoiduin teräslevyin levytettyjä kaiteita.

#### 4.4.4 Parvekkeiden lasitus

Suurin osa Malminkartanon Asunto-osa-kehtiöiden asuntoparvekkeista on lasitettu 1990–2000-luvuilla rivitalo- ja muiden kaksikerroksisten pientalojen parvekkeita lukuun ottamatta. Lasittamattomia ovat ainoastaan As Oy Beckerintie 9:n parvekkeet, jotka ovat jo muutenkin kohentamisen tarpeessa, sekä Erskinen korttelin monimuotoiset parvekkeet ja terassit. Parvekkeiden lasittamisen yhteydessä on myös kattoterasseja ja muita kattamattomia osia katettu yleensä lasikattein.

Kiinteistö-osa-kehtiöistä vain Koy Rautakartanon ja Koy Arentitien asuntoparvekkeet on lasitettu.

## 4.5 Yläpohja ja vesikatot

Yleisin vesikattomuoto Malminkartanon 1970-luvun lopulla ja 1980-luvun alkupuolella rakennetuissa asuinrakennuksissa on tasakatto. 1970-alussa käytettyä tuuletamatonta tasakattorakennetta, jossa kattohuovat on liimattu suoraan lämmöneristeen päälle, ei Malminkartanossa ole kuin As Oy Pehtoorintie 4:n, As Oy Vellikellontie 3:n ja 1970-luvun HOAS-opiskelijasuntoloiden yläpohjissa. Vesikattojen yläpohjissa kolminkertaisen huopakerroksen kiinnityspohjana käytetty polystyreeni eli styrox osoittautui jo 1970-luvulla sopimattomaksi materiaaliksi, sillä levyjen kutistuminen aiheutti kattohuopien halkeilun ja hajoamisen.

Malminkartanossa onkin yleisesti käytetty tuuletettua tasakattorakennetta, jossa kolminkertaiset kattohuovat on kiinnitetty tuuletetun kevytsorakerroksen päälle asennettuihin betoni- tai kevytbetonilaattoihin. Tasakattojen vedenpoisto on yleensä hoidettu sisäpuolisen vedenpoiston avulla, jolloin sadevesi on ohjattu kattokaivojen kautta rakennusten läpi kulkeviin sadevesiviemäriin. Suurin ongelmien aiheuttaja tasakatoissa on kattokaivojen tukkeutuminen ja siitä johtuva veden lammikoituminen katoille. Jäätyvät vedet ovat voineet avata saumoja ja aiheuttaa vuotoja yläpohjarakenteisiin. Huopakatteen päällä on käytetty suojakerrokseksi suojakiveystä eli singeliä, joka toimii myös huopakatteen tarvitsemana painona, sillä huovat kiinnitettiin bitumilla piste-mäisesti vain sieltä täältä. Vaikka singelkerros on suojannut huopakerroksia auringon säteilyltä, on se toisaalta myös saattanut peittää alleen auenneet saumat ja muut vauriot. Tuuletettua tasakattotyyppiä Malminkartanossa on 28:ssä yhtiössä. Koy Rautakartanossa ja As Oy Kartanontanhusassa yläpohjassa on tuuletettu ilmatila, muissa tuuletettu leca-sorakerros. Koy Arentitie 8:n vesikate on uusittu, kallistuksia lisätty ja rakennettu uudet ulkonevat räystäät mittavan julkisivukorjauksen yhteydessä 1990-luvun lopulla.

As Oy Pienkartanon tasakatot on muutettu kaksilappeisiksi, loiviksi pulpettika-toiksi vuonna 2004 ja samalla rakennettu uudet ulkonevat räystäät.



As Oy Pienkartanon kattoa uusittaessa on rakennettu myös näyttävät räystäät, jotka eivät kuulu alkuperäiseen arkkitehtuuriin.



As Oy Arentikuja 4:n tyypillinen pellitetty ulokelippa.



As Oy Suurkartanon arkadikäytävä.

Peltikatteisia pulpettikattoja on Pienkartanon lisäksi Asunto-osakeyhtiöissä Puustellinpolku 7, Puustellinrinne, Toiskantie ja Naapuripellontie 5 sekä Kiinteistö-osakeyhtiöissä Kartanonkaari ja Naapuripellontie. Koy Kartanonkaaressa ontelolaa-  
tatt myötäilevät vesikattoa ja korkeus on käytetty asunnoissa hyväksi, muissa vi-  
non katon alla on suorat ontelolaattaylä-  
pohjat ja tuuletettu tila.

As Oy Arentikuja 4:n ja As Oy Juusteenintien vesikatot ovat peltikatteisia ja puurakenteisia harjakattoja.

#### 4.6 Sisäänkäyntikatokset ja -syvennykset sekä arkadit

Malminkartanossa porrashuoneiden sisäänkäynnit eivät sijaitse syvennyksissä kuin poikkeustapauksissa. Julkisivupinnassa sijaitsevien ulko-ovien suojana on tyypillisesti joko profiilipeltistä tehty vino teräsrakenteinen katos tai teräsrakenteinen, pellitetty suora ulokelippa. Kooltaan ja ulkoasultaan katokset ja lipat ovat varsin vaatimattomia. As Oy Pehtoorintie 4:n ja As Oy Renginkuja 1:n sisäänkäyntien yllä on puurakenteiset pergolat. As Oy Juusteenintien ja As Oy Malminkartanon-Salpan sisäänkäynnit ovat varastojen yhteydessä katosten suojassa. Ainoastaan As Oy Puustellinaukion pihan puoleiset ulko-ovet ovat ilman minkäänlaista suoja-  
katosta.

Useisiin porrashuoneisiin on lisäksi parvekelinjan, luhtikäytävän tai arkadikäytävän suojaama sisäänkäynti.



As Oy Tinakartanon profiilipeltilipat. Erskinen korttelissa profiilipeltien suunta on erikoisesti vaakasuuntainen.

Pääjalankulkuraitin eli Puustellinpolun sekä Vuokraajanpolun ja Luutnantinpolun varrella rakennuksissa on sisäänvedetty ensimmäinen kerros ja pilarein kannatettu arkadikäytävät. Pilarit ovat tyypillisimmin maalattuja tai maalaamattomia betonipilareita tai tiililaattapintaisia pilareita. As Oy Renginkuja 1:n pilarit on päällystetty valkoisella ja Puustellinrinne 3:n pilarit keltaisella profiilipellillä. As Oy Puustellinaukion pilarit on verhoiltu puulla. Arkadikäytävien katot on yleensä verhoiltu joko valkoisella profiilipellillä tai valkoiseksi maalatulla puupaneelilla tai levyillä. Vuokraajanpolun varrella As Oy Arentikuja 4:n ja Kartanontanhun arkadikäytävien katot on verhoiltu ruskealla paneelilla ja AEL:n asuntolan arkadikäytävän katto sinisellä puupaneelilla.



As Oy Vaskikartanon arkadikäytävä.

Erskinen korttelin As Oy Hopeakartanossa ja As Oy Vaskikartanossa betonipintaiset luhtikäytävät muodostavat arkadin. Hopeakartanon luhtikäytävä on kannatettu betonikonsolein ja teräskannattajin, Vaskikartanossa betonipilarein ja teräskannattajin.

## 4.7 Sisätilat

### 4.7.1 Porrashuoneet sekä luhtikäytävien portaat

Porrashuoneiden ja sisäänkäyntiaulojen mitoitus 1970-luvun lopun ja 1980-luvun porrashuoneissa noudatti vakioratkaisujen minimimitoitusta. 1970-luvun lopussa ja 1980-luvun alussa kierreportaat olivat yleisiä, mutta vuodesta 1979 alkaen Arava-ohjeet edellyttivät hissittömien talojen portaiden olevan suoravartisia. 1970-luvulla markkinoille tuli puolipyöreän kierreportaan lisäksi suoraviivinen kierreportaan lisäksi suoraviivinen kierreportaan. Portaajat olivat mosaiikkibetonipintaisia elementtejä ja kerros- sekä lepotasot yleensä kvartsivinyylilaatoilla päällystettyjä betonielementtejä. Kaiteet olivat vakiopinnakaitteita ja käsijohteet muovia. Porrashuoneiden seinät olivat yleensä yksivärisiä, maalarivalkoisiksi maalattuja ja valaisimet yksinkertaisia loisteputkivalaisimia. Malminkartanossa on kaikkia näitä tiukasti mitoitettuja porrashuonetyyppejä, joissa viihtyisyyteen tai valoisuuteen ei ole juurikaan kiinnitetty huomiota.

Porrashuoneita on joissakin yhtiöissä kunnostettu, maalattu tai laatoitettu seinäniä sekä lisätty vaimennuslevyjä kattoihin ja uusittu valaisimia.



As Oy Renginkujan tyypillinen tiukasti mitoitettu porrashuone.



Koy Kartanonkaaren luhtikäytävät ja portaajat.

Malminkartanossa on myös luhtikäytäväaloja, joiden kylmät porraskuilut ovat yleensä betonirakenteisia ja portaajat betoniportaita. Erskinen korttelissa As Oy Hopeakartanon ja As Oy Vaskikartanon luh-

tikäytävien porrashuoneissa ei ole seinäniä, ainoastaan puukaiteet, sekä kaiteiden yläteräsverkko alemmissä kerroksissa ja maantasossa teräsportit ilmeisesti suojaamassa ilkevallalta.

#### 4.7.2 Hissit

Hissien rakentaminen 4- ja 3-kerroksisiin asuinrakennuksiin oli vielä 1980-luvulla kin harvinaista. Arava-määräykset nimenomaan kielsivät hissien rakentamisen alle viisikerroksisiin rakennuksiin invalidi- ja vanhustentaloja lukuun ottamatta vuoteen 1982 asti. Vuoden 1982 jälkeen Arava-suunnitteluohjeissa sen sijaan ehdotomasti edellytettiin hissien rakentamista Arava-lainoitettuihin nelikerroksisiin tai sitä korkeampiin rakennuksiin. Määräys ei koskenut vapaarahoitteista asuntotuotantoa, jota koskeva vaatimus esteettömän, pyörätuolinkäyttäjälle soveltuvan hissien

rakentamisesta tuli voimaan vasta vuonna 1994.

Malminkartanon 1970-luvun lopun ja 1980-luvun rakennuksissa hissejä on vain Asunto-osakeyhtiöissä Kruununpuustelli, Hopeakartano, Kuparikartano, Puustellinaukio, Luutnantintie ja Beckerrintie 9 sekä As Oy Renginkujan nelikerroksisessa osassa. Myös Koy Sikalanmäen luhtaloissa, Koy Kartanonkaaren viisikerroksisessa osassa sekä AEL:n asuntolassa on hissit. Malminkartanossa on osittain sijoitettu kaksikerroksisia asuntoja rakennusten kolmanteen kerrokseen, jolloin rakennuksen massa on

saatu korkeutta ilman hissien rakentamisvelvoitetta.

Jälkiasennushissejä on As Oy Tallinmäessä asennettu laajentamalla porrashuonetta ulospäin hissikuilun vaatiman tilan verran. Koy Pehtoorintie 2:n pistetaloihin ja Koy Arentitie 8 :n osaan pistetalosta uudet hissit on asennettu rungon keskelle. Koy Arentitie 8:n hissit on asennettu porrassyökyjen väliin, Pehtoorintie 2:ssa hissikuilun vaatima tila on lohkaistu asunnosta. Kaikki jälkiasennushissit ovat kaitahissejä, joissa hissikorin leveys on 800 mm ja syvyys 1200–1800 mm.



Hissilliset asuinrakennukset tai niiden osat



Rivitalot ja muut kaksikerroksiset asuntoja sisältävät rakennukset



Hissittömät asuinrakennukset



Asuinrakennuksiin asennettu jälkiasennushissit



## 4.8 Pihat ja viheralueet

### 4.8.1 Ympäristön arvot ja nykytila

Alueen ympäristöön liittyvien arvojen määrittelyssä on tärkeää voida tarkastella kriittisesti rakentamiselle asetettuja tavoitteita suhteessa nykytilanteeseen. Lähtökohtaisesti Malminkartano on avoimelle ja tasaiselle peltoalueelle rakennettu asuinalue, jonka suunnittelussa on tavoiteltu keskieuropalaisen pikkukaupungin idylliä. Rakentamista ei juurikaan ole voitu sitoa maiseman tarjoamiin otollisiin lähtökohtiin, kuten vaihteleviin maaston muotoihin, metsiin tai kauniisiin vesistöihin. Ympäristö on pikemminkin ollut lähtökohdiltaan huono ja sitä ominaisuutta on jouduttu suunnittelun avulla häivyttämään. Malminkartanon suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota mittakaavan inhimillisyyteen ja ulkotilojen viihtyisyyteen. Pihatilojen suunnittelulla on ollut rakennushankkeiden yhteydessä aikaisempia vuosikymmeniä suurempi painoarvo. Ulkoympäristön tarkka suunnittelu on ollut myös välttämätöntä, koska viihtyisyysarvot on jouduttu luomaan lähes tyhjältä pohjalta. Tässä suhteessa alueella on tehty todella paljon erittäin onnistunutta työtä. Joissakin kohdin nykytilanne ei kuitenkaan näyttäydä niin vetovoimaisena, kuin mikä on ollut alkuperäinen tarkoitus.

Vasta nyt kasvillisuuden kasvettua täyteen mittaansa Malminkartanossa on saavutettu se kaupunkikuvallinen ilme, johon ympäristön suunnittelussa tähdätään. Alue on "kasvanut aikuiseksi". Tavoite ulkotilojen suojaisuudesta, sekä pyrkimys luoda niistä monipuolisesti sosiaalista elämää tukevia alueita on onnistunut. Malminkartanosta on kehittynyt yhtenäinen, vahvasti omaleimainen kokonaisuus, jossa inhimillinen mittakaava ja jalankulkupainotteisuus korostuvat. Malminkartanon ulkoympäristön arvoa alentaa kuitenkin nykyisin hoidon puutteesta johtuva ränsistyneisyys. Lisäksi pihojen suunnittelussa ja rakentamisessa on tehty myös virheitä, joita on valitettavan näkyvällä tavalla jouduttu korjaamaan. Esimerkiksi liian lähelle seinää istutettujen puiden ja pensaiden poistaminen, maanpinnan muotoilu uudelleen ja puuttuneiden salaojitusten rakentaminen jälkepäin ovat suuritöisiä tehtäviä, jotka vaikuttavat pihan ilmeeseen pitkän aikaa. Osa alueella ilmenevistä pintavesiongelmista johtunee puutteellisen suunnittelun tai te

teutuksen lisäksi maan painumisesta, mikä on tyypillistä saviperäisille alueille rakennettaessa.

Malminkartanon kulttuurihistoriaa ja taustaa vasten sen ympäristön merkittävimmin arvoina voidaan pitää pienipiirteisyyttä, inhimillistä mittakaavaa, jalankulkupainotteisuutta, yhtenäisiä aluekonaisuuksia, korttelipihojen suojaisuutta ja monipuolisuutta, sekä julkisten ulkotilojen toimimista sosiaalisen elämän keskuksina. Näitä arvoja tukevat alueelle tunnusomaiset ominaispiirteet, kuten tietyn kaltaiset materiaalit, kasvillisuus, kalusteet, toiminnot ja tilankäyttö. Nämä arvot ja ominaispiirteet tulee ympäristön korjaamisessa säilyttää.

Alueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden palauttaminen edellyttää rakennusten kunnostamisen ja hoitamisen lisäksi myös muun ulkoympäristön riittävää hoitoa sekä asukkaiden aktiivista otetta omaan lähiympäristöönsä. Ilman niitä huolellisestikin suunniteltu ympäristö ränsistyy ja menettää nopeasti arvonsa.

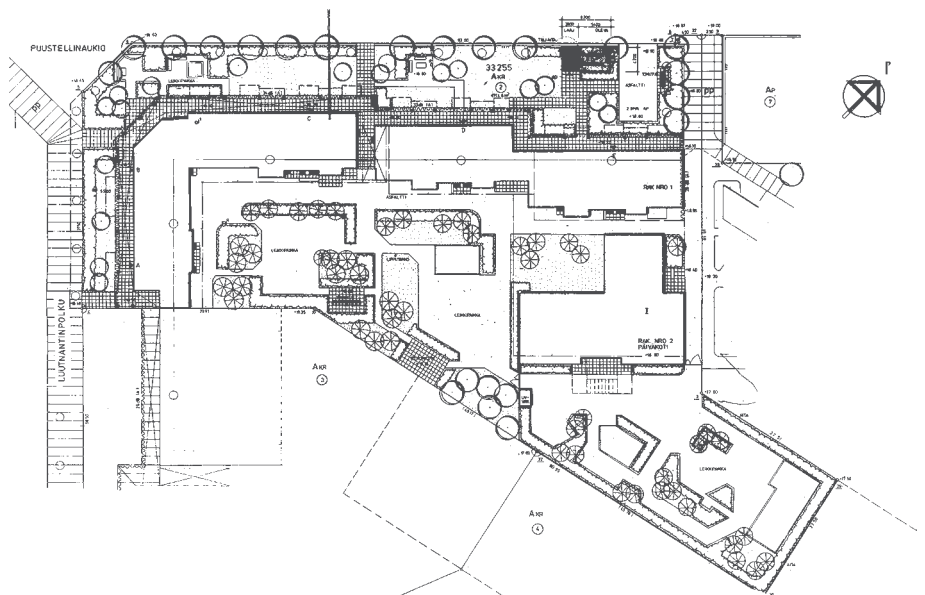
### 4.8.2 Asuinrakennusten pihatilat

Suurena 1980-luvun aluerakentamiskohteena Malminkartano on luonnollisesti lyönyt oman leimansa aikakauden pihasuunnitteluun. Malminkartanon pihasuunnitelmille erityisen tyypillisiä piirteitä ovat eriluonteisten pihatoimintojen ryhmittely, pihatilojen jakaminen kasvillisuuden avulla suojaisiin osa-alueisiin, hiukan kulmikas ja osin suoraviivainen muotokieli, yksinkertainen pensasiin painottuva kasvijaisto, keinotekoiset maastonmuodot, eri-

värysten betonikivien käyttäminen, pihojen aikaisempaa monipuolisempi kalustaminen, pelikentät ja pihapelit sekä painekyllästetyn puun käyttäminen laajasti piharakenteissa. Pihasuunnitelmista on myös luettavissa pyrkimys edulliseen ja nopeaan toteuttamiseen. Todennäköistä on, että tämä tavoite johtuu osittain edellä mainituista alueen heikoista lähtökohdista, joita on pyritty edullisin keinoin nopeasti parantamaan. Aikaisemmille vuosikymmenille tyypillisempiä kalliimpia luonnonkivi-, teräs- tai betonirakenteita ei pihoilla juurikaan ole.

Koska pihojen suunnittelussa yksi tärkeä painopiste oli suojaisan pienilmaston luominen, painottui myös kasvilajien valinta nopeasti kookkaaksi kasvaviin lajeihin. Kasvillisuudella aikaansaatu suojaisuus oli tärkeää. Pihojen peruskasvillisuus koostuu pääosin kotimaisista puista, muutamista usein toistuvista pensaslajeista sekä nurmesta. Alueen kasvillisuuden ilme on tästä syystä muodostunut jossain määrin arkiseksi. Monilla pihoilla massapensaista koostuvat istutukset ovat kasvaneet menestyksekkäästi jopa tarpeettoman suuriksi. Vehmaus osoittaa alun perin valitut kasvilajit paikalle sopiviksi. Riittävästä hoidosta johtuva kasvillisuuden ylikasvaminen kuitenkin heikentää ulkoympäristön laatua ja voi paikoin luoda turvattomuutta. Yksilöllisemmät ja monimuotoisemmat istutukset ovat nykyisin yleensä asukkaiden omilla piha-alueilla tai maantasoauntojen ulko-ovien edustoilta. Niiden vaikutus on usein pihan ilmettä positiivisesti rikastava. Vaikka kaikkia

As Oy Puustellinaukion pihasuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Kaipainen&Laitinen Oy 1987.



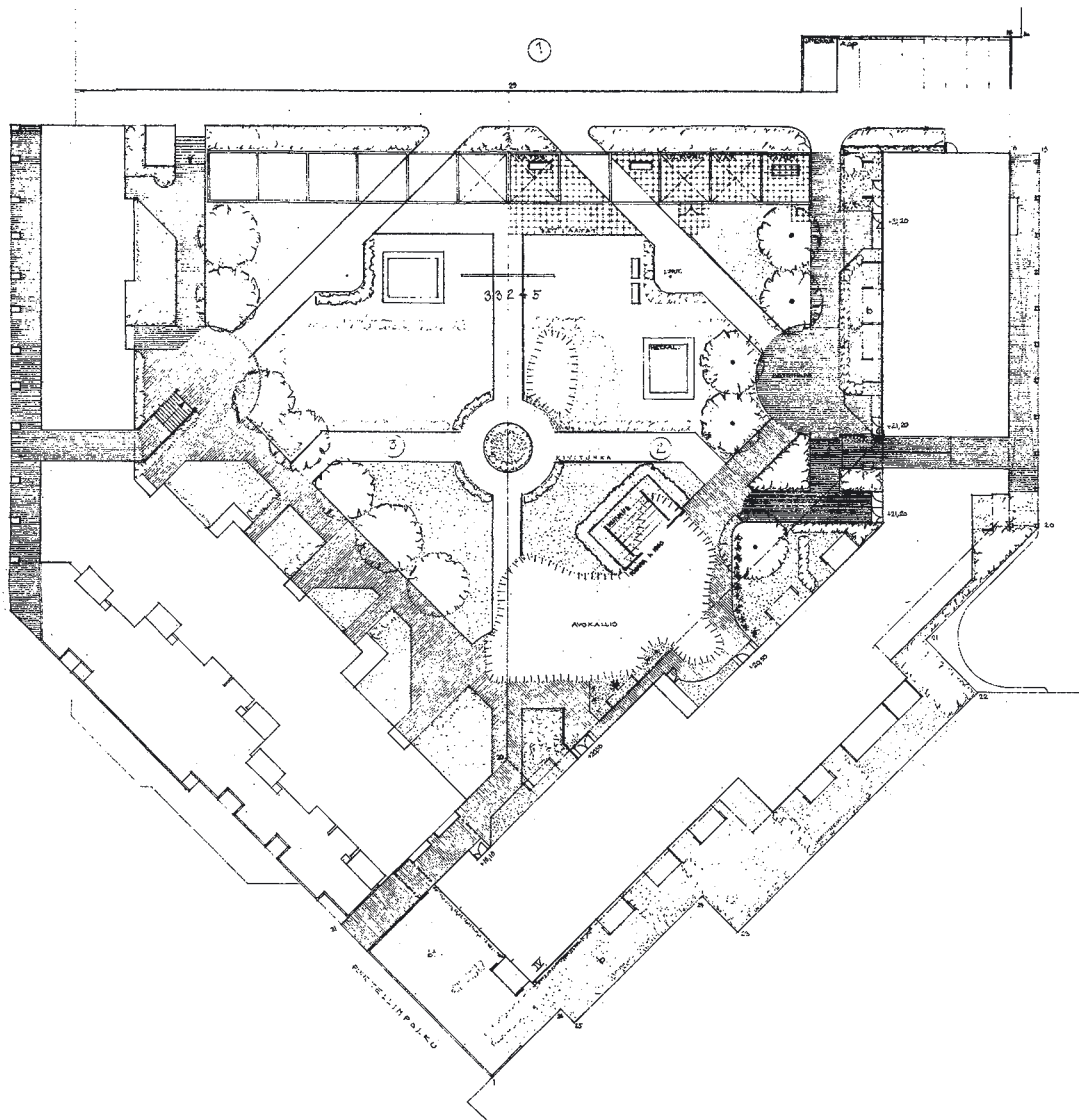
kokonaisuuksia ei voitaisikaan pitää puutarhataiteellisesti täysin onnistuneina, ne antavat pihan käyttäjille tunteen asukkaiden läsnäolosta ja aktiivisesta suhtautumisesta omaan ympäristöönsä. Pihojen viihtyisyyden lisäämiseksi olisi todennäköisesti kannattavaa antaa asukkaille entistä suurempi mahdollisuus omien istutusten tekemiseen. Yksityispihujen sekä yksityisiin sisäänkäynteihin liittyvien rakennelmien ja istutusten tulisi kuitenkin jossain määrin olla säänneltyä siten, että kokonaisuus säilyy yhtenäisenä. Erityisesti pihojen raja-aitojen väreillä, malleilla ja materiaaleilla on kokonaiskuvan kannalta merkittävä vaikutus.

Yritykset yhdistää pienteollisuustoiminta asuinkortteleihin ei pihojen osalta ole kaikin osin onnistunut. Erityisen hyvin tilanteen epämääräisyys on nähtävissä Beckerintien varrella. Vaativista toiminnoista huolimatta korttelin tulisi olla asumisen kannalta viihtyisä. Pysäköinti, jätehuolto ja muut päivittäistoiminnot vaativat erityisesti tässä korttelissa selviä tonttien rajat ylittäviä yhteisjärjestelyjä, joita on todennäköisesti vaikea jälkeen toteuttaa.

Alueella on muutamia kortteleita, joissa saavutettaisiin merkittävää hyötyä pihatoimintojen yhdistämisestä. Ei voida pitää kovin perusteltuna tilannetta, jossa tilalli-

sesti yhtenäisen keskeispihan muodostavilla tonteilla on jokaisella oma leikkipaikka. Pahimmillaan korttelissa on useat samanlaiset leikkivälineet, joista suuri osa on lisäksi huonokuntoisia. Keskittämällä leikki esimerkiksi yhteen suurempaan kokonaisuuteen olisi mahdollista monipuolistaa leikkitoimintoja ja luoda pihalle enemmän vapaaseen oleskeluun soveltuvaa viherpinta-alaa. Myös pihan ylläpidon ja rakentamisen kustannukset muodostuisivat näin yksittäiselle asukkaalle edullisemmiksi. Suomalaisittain tyyppillisestä reviiirajattelusta olisikin paikoin syytä kokonaan luopua.

As Oy Pakarituvanpuiston pihasuunnitelma / Arkkitehdit ky 1985. Suunnitelmassa on esitetty myös naapuritaloyhtiön As Oy Puustellinpolku 16:n piha. Suunnitelmassa ei maaston muotoja ole juurikaan huomioitu, ja piha onkin nykyisin varsin toisen näköinen.



#### 4.8.3 Materiaalit, kalusteet, varusteet ja valaisimet

Pääasiallinen rakennusmateriaali piharakenteissa on painekyllästetty puu, jota on käytetty usein aitojen ja reunusten lisäksi myös pihaportaissa, istutusaltaisissa ja tukimuurirakenteissa. Myös pihakalusteet ovat pääasiallisesti puuta. Kalustevalikoima koostuu yleisesti koko alueella Lappset Oy:n puurakenteisista leikkivälineistä, pöydistä ja penkeistä sekä Lehtovuori Oy:n pyörätelineistä. Välineitä on myös uusittu vastaavalla yhä tuotannossa olevalla mallistolla. Välineistön uusiminen on näin ollen helppoa, eikä se sanottavasti muuta pihan kokonaisilmettä. Kuitenkin, kun välineistöä uusitaan osittain aina tarpeen vaatiessa ilman kokonaissuunnitelmaa, on pihassa lopulta kirjava valikoima eri tavoin kuluneita välineitä. Pihan ilme ei tällä keinoin parane välineistön uusimisesta huolimatta. Pihakalusteiden yhtenäiseen ulkonäköön ja erityisesti yhtenäiseen värytykseen tulisikin kiinnittää erityisen suurta huomiota.



Painekyllästetyn puun ja vanhojen puhelinpylväiden käyttäminen piharakenteissa on alueen ja ajan pihasuunnitelmille erityisen tyypillistä. Ongelmalliseksi asian tekevät niissä käytettyjen voimakkaiden kyllästeiden sisältämät haitta-aineet. Erityisesti puhelinpylväistä ja vanhoista ratapölkkyistä tehdyt rakenteet ovat nyky määräysten mukaan lasten leikkipaikoille täysin soveltumattomia. Niiden sisältämät haitta-aineet ovat ympäristölle ja terveydelle haitallisia myös muussa piharakentamisessa. Pihoja kunnostettaessa tämä seikka tulisikin huomioida ja käsitellä kylästepuisista piharakenteista purettu materiaali ongelmajätteenä.



Malminkartanon alueella pihojen pintamateriaaleina on käytetty erivärisiä betonikiviä, betonilaattoja, soraa, kivituhkaa ja asfalttia. Reunuksina on yleisimmin käytetty betonisia liimattavia tai upotettavia reunakiviä sekä asfalttimakkaraa ja painekyllästettyä lankkua. Katualueisiin liittyvillä alueilla on paikoin käytetty myös grafiittisia reunakiviä.

Pihoilla on alun perin käytetty varsin monenlaisia valaisinmalleja. Yhteistä niille on tietynlainen eleettömyys, mikä tarkoittaa sitä että valaisin itsessään ei yleensä ole ollut korostetun näkyvä. Yleisimmin pihoiden on käytetty pylväsvalaisimia, pollareilla valaiseminen ei ole alueella perusratkaisu. Valaistus asettuu siis pihoiden neutraalisti taustalle. Pihavalaisituksen olisi hyvä säilyä tässä asemassa. Valaisituksen riittävyteen ja tarkoituksenmukaisuuteen tosin kannattaa pihojen korjaamisen yhteydessä kiinnittää huomiota, koska sillä on muiden etujensa lisäksi merkittävä ilkövaltaa ja turvattomuutta vähentävä vaikutus.

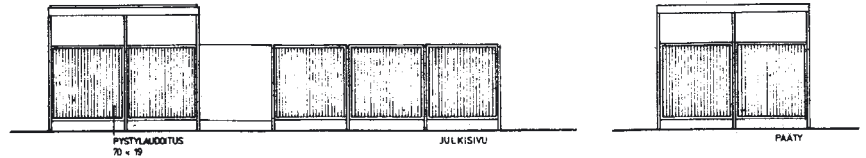
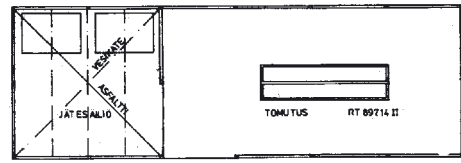


#### 4.8.4 Jättesuojat, pyykinkuivatuspaikat ja aidat

Alkuperäinen asemakaavan edellyttämä tapa suojata jäteastiat on ollut jätetekoksen tai jäteaitauksen rakentaminen. Viime aikoina suosituiksi tulleet syväjätepisteet, jotka usein on sijoitettu avoimille paikoille ilman mitään suojaavia rakenteita tai edes istutuksia, ovat näin ollen sekä asemakaavan että myös Helsingin rakennusjärjestyksen vastaisia. Kyseiset jätteidenkeräilypisteet heikentävät merkittävästi alueen kaupunkikuvaa ja ne tulee pikaisesti korjata määräysten mukaisiksi.

Asemakaavoissa on useita pihojen aitaamisiin liittyviä määräyksiä, joita tulee noudattaa. Erityisesti asukaspihoja rajavilla aidoilla on suuri merkitys sekä yksityisyyden että yhteisen pihan ilmeen kannalta. Alkuperäisten aitojen piirustuksia on rakennusvalvontaviraston piirustusarkistossa lukuisia. Alueen aidoille yhteistä on neutraali yksinkertaisuus ja rakennuksiin sovitettavat värit. Varsin monessa taloyhtiössä piha-aitoja on uusittu alkuperäistä vastaavalla tavalla ja myös väritykseltään rakennuksiin sointuvina. Paikoin aitojen uusiminen ei ole onnistunut. Erityisesti painekyllästetyn puun käyttäminen ilman viimeistelevää pintakäsittelyä aiheuttaa epämiellyttävän lopputuloksen.

Kaikki aitaamista edellyttävät asemakaavamääräykset eivät kuitenkaan enää vaikuta ajankohtaisilta. Suuressa osassa pihoja esimerkiksi pyykinkuivatukseen varatut alueet ovat varsin suuria ja mitä ilmeisimmin aivan vajaakäyttöisiä. Niiden ympärillä olevat, huoltamatta jääneet lauta-aidat rumentavat ympäristöä selvästi. Alkuperäistä ilmavammasta rakenteellisista rajauksista, kuten ritiläaidat, köynnösäleiköt tai pelkkä kasvillisuus saattaisivat lisätä pihojen viihtyisyyttä nyt, kun tulusuutta ei enää ole tarpeen niin mitavasti hillitä.



As Oy Pehtoorintie 4:n jättesuojan piirustukset ja kuva alla.



Renginkuja 1:n suurehko ja hyväkuntoinen pyykkiaitaus.



#### 4.8.5 Julkisten rakennusten pihat

Erityisesti Malminkartanon keskeiseksi muodostuvan julkisen alueen pihat ovat paikoin kuluneet ja hoitamattomat. Tämä lyö leiman koko alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Huonokuntoisuus ja rakenteiden häviäminen saattaa riittämättömän hoidon lisäksi johtua osittain myös siitä, ettei alkuperäinen suunnitelma ole täysin vastannut pitkän ajan käyttötarpeeseen. Pihoja tulisikin kunnostaa vastaamaan todellista käyttöä, mutta kuitenkin siten, että alkuperäisten sommitelmien peruspiirteet ja ominaisuudet säilytetään.

#### 4.8.6 Kadut ja puistot

Katujen ja puistojen rakentaminen ja kunnossapito kuuluu rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle. Kohdealueelle on laadittu aluesuunnitelma, jonka yleisten töiden lautakunta on hyväksynyt ohjeellisena noudatettavaksi vuonna 2008. Suunnitelma on laadittu vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa. Esitetyt korjaus- ja kehittämistoimenpiteet on suunniteltu toteutettaviksi siten, että aikakaudelle tyypilliset kohteet ja ajan henki voidaan säilyttää. Suunnitelmassa on huomioitu myös alueelle tehdyt väestöennusteet pyrkimällä esteettömän ja turvallisen ympäristön luomiseen ikääntyvää väestönosaa silmällä pitäen. Malminkartanossa ns. esteettömyyden erikoistason alueisiin on luokiteltu Malminkartanonaukion ja Puustellinaukion palvelualue, Katvepolun alikulkuyhteys sekä Luutnantintien ja terveyskeskuksen välinen alue. Näille alueille on laadittu esteettömyyssuunnitelma.

Kiireellisimmiksi investointikohteiksi aluesuunnitelmassa on katsottu Arentitie, Pakarituvantie ja Luutnantinpolku. Luutnantinaukiolle on esitetty tarvetta liikennesuunnittelulle sekä julkisen liikenteen yhteyksien kehittämistä mm. aukiolle tehtävän bussin kääntöpaikan avulla. Malminkartanon alueen aukoiden valaistus on suunnittelutyön yhteydessä todettu selvästi puutteelliseksi. Monilla katualueilla istutukset on todettu huonokuntoisiksi tai ympäristöönsä nähden vaatimattomiksi, lisäksi tonteilta katujen näkymäalueille ulottuva kasvillisuus on todettu ongelmalliseksi. Katujen turvallisuus on ollut yhtenä tärkeimmistä kriteereistä aluesuunnitelmaa laadittaessa. Katujen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen on otettu kantaa lähinnä valaisinten ja katuistutusten osalta. Pinnoitteiden uusiminen on koko alueella suunniteltu tehtäväksi alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla. Liimattavat betonireunatuet ja kadun kuivatusta hoitavat betonikourut on käytössä todettu heikosti kestäviksi ja aluesuunnitelmassa ehdotetaan niiden korvaamista kestävämmillä ratkaisuilla.

Alueen kaduista lähes puolet on kevyenliikenteen väyliä. Luonteeltaan väylät ovat pitkiä, mutkittelevia ja osiin jakaantuneita tavalla, joka aiheuttaa aluetta tuntemattomalle suunnistamisen ja löytämisen vaikeuksia. Myös joidenkin kevyen liikenteen väylien suhde ajoliikenteeseen on koettu epämääräiseksi. Lisäksi katualueilla on havaittu huoltoa vaikeuttavia rakenteellisia heikkouksia.

Malminkartanon puistoista esimerkik-

si Toiskanpuistolla, Arentipuistolla ja Pakarituvanpuistolla on tärkeä alueen maisemarakennetta korostava tehtävä. Piipuiston merkitys on sekä maisemakuvallinen, että toiminnallinen, mikä tekee siitä tarkastelualueen tärkeimmän puiston. Periaatteessa edustava Von Glanin puisto on kuitenkin nykytilassaan jossain määrin keskeneräinen. Tavanomaisena leikki- ja viheralueena toimimisen lisäksi puistosta olisi mahdollista kehittää voimakkaasti asemakaavaa ja alueen identiteettiä vahvistava maamerkinomainen kokonaisuus.

Malminkartanon kokonaisilmeen parantamisessa rakennusviraston aluesuunnitelmassa esitetyillä toimenpiteillä on merkittävä osa. Niiden lisäksi alueella tarvittaisiin paikoin myös asemakaavoituksen kautta tapahtuvia rakenteellisia muutoksia.

Kartanonkaaren varrelle tuulensuojiksi rakennetut istutusvallit yhtenäisine koivu- ja kuusirivistöineen luovat Kartanonkaarelle maaseutumaisen ilmeen erityisesti Mätäojan laakson peltomaisemaan avautuvalla osalla. Kyseisellä osalla korkeat puuistutukset tuntuvat kuitenkin paikoin liian ankarilta, sillä tuulelta suojaavien ominaisuuksiensa lisäksi ne myös merkittävästi varjostavat pohjoispuolisia asuinrakennuksia. Samalla avoimet näkymät peltolaaksoon estyvät. Suojaistutusten osalta kannattaisi yhdessä taloyhtiöiden kanssa tutkia mahdollisuutta näkymien avaamiseen ja varjostuksen vähentämiseen tuulisuutta sanottavasti lisäämättä. Koivuistutusten hoito kuuluu rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle.

Tollinpolun katukiveys, valaisimet ja istutusalueet uusittiin syksyllä 2010.



Von Glanin puisto



- Kaikkien rakennuksen ulkovaipan kohdistuvien korjaustoimenpiteiden tulee perustua hankesuunnitteluvaiheessa tehtyihin kattaviin kuntotutkimuksiin.
- Malminkartanossa junaradan läheisyys asettaa rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydelle omat vaatimuksensa, jotka tulee ottaa muutoksia suunniteltaessa huomioon.
- Alkuperäisten suunnittelijoiden konsultointia tulisi mahdollisuuksien mukaan käyttää hyväksi tärkeiden lähtötietojen saamiseksi.
- Huolto- ja korjaustyöt tulee huolellisesti dokumentoida huoltokirjaan oikean ylläpidon varmistamiseksi.
- Säilyttävä pinnoitus- ja paikkaus korjaus soveltuu betonipinnoille, mikäli kuntotutkimus korjaustavan sallii. Klinkkeri- ja tiililaattapintaisille julkisivuille paikkakorjaus ei sovellu.
- Saumauskorjaus oikein tehtynä saattaa riittää hyväkuntoisten klinkkeri-, tiililaatta tai pesubetonipintaisten julkisivujen korjaustoimenpiteeksi.

## Osa 5 Korjaustapaohjeet

### 5.1 Yleistä

Kaikkien rakennusten ulkovaipan kohdistuvien korjaustoimenpiteiden tulee perustua riittäviin kuntoselvityksiin ja taustatutkimuksiin. Peruskuntoselvitys voi olla suunnittelun lähtökohtana, mutta julkisivujen todellisen tilanteen selvittäminen vaatii yleensä laajempaa kuntotutkimusta. Kuntotutkimukseen voi kuulua julkisivujen ja parvekkeiden rakenteiden kunnon selvittämisen lisäksi kosteusmittaukset ja tiiveyskokeet eri rakenteille, home- eli mikrobitutkimukset, haitta-aineseelvitykset, lämpökamerakuvaus sekä vedenpoiston toimivuuden ja parantamistarpeen selvitykset. Rakennusfysikaalisen toimivuuden selvittäminen on välttämätöntä, jotta vanhoissa rakennuksissa esiintyvät kosteusteknisesti riskialttiit ratkaisut voidaan korjata. Kuntoselvityksistä on tarkempaa tietoa Ympäristöministeriön julkaisussa Suomen ympäristö 37/2009 "Kerrostalon julkisivukorjaus" sekä muissa tämän julkaisun kirjallisuusluettelossa mainituissa lähteissä.

Kattavissa kuntotutkimuksissa esitetään tutkimustulosten perusteella soveliaat korjaustoimenpiteet. Puutteellisissa kuntotutkimuksissa saatetaan esittää alimitoitettuja tai varmuuden maksimoimiseksi ylimitoitettuja, liian raskaita korjaustoimenpiteitä. Korjaustapaa valitessa on huomioitava taloudellisten ja teknisten näkökohtien lisäksi rakennusten historialliset arvot ja arkkitehtuuri. Teknisiä näkökohtia arvioitaessa tulee huomiota kiinnittää myös korjaustavan terveellisyyteen ja turvallisuuteen, korjaustyön aikaisiin olosuhteisiin ja julkisivujen jälkihoitoon. Liittyvien rakenteiden ja yksityiskohtien suunnittelu vaikuttaa julkisivukorjauksen teknisen toimivuuden ja kestävyuden lisäksi rakennusten arkkitehtuuriin ja ne tulisi aina suunnitella rakennusten alkuperäistä ilmettä kunnioittaen. Malminkartanossa junaradan läheisyys asettaa rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydelle omat vaatimuksensa, jotka tulee ottaa muutoksia suunniteltaessa huomioon.

Suunnittelijoiksi tulee valita ammattitaitoiset asiantuntijat, jotka tuntevat se-

kä korjausrakentamisen teorian että käytännön. Alkuperäisten suunnittelijoiden konsultointi mahdollisuuksien mukaan on suositeltavaa, sillä heillä on ensiarvoista tietoa rakennusten arkkitehtuurista ja rakennustavasta.

Pätevien suunnittelijoiden laatimien urakka-asiakirjojen pohjalta on helppoa pyytää tarjoukset korjausrakentamiskokemuksista omaavilta urakoitsijoilta. Korjaustoimenpiteen onnistumisen ja laadun voi varmistaa tarkistuttamalla suunnitelmat tarpeen mukaan ulkopuolisella asiantuntijalla sekä palkkaamalla pätevä valvoja. Korjattuja julkisivuja tulee myös huoltaa ja suorittaa ylläpitokorjauksia säännöllisesti osana hyvää kiinteistön hallintaa ja ylläpitoa. Tehdyt huolto- ja korjaustyöt tulee huolellisesti dokumentoida oikean ylläpidon varmistamiseksi. Huoltokirja on nykyisin laadittava paitsi uudisrakennuskohteisiin myös laajamittaisiin korjaus- ja muutosten kohteisiin. Huoltokirjan laatimiselle löytyy useita malleja, joista nykyisin suosittuja ovat sekä kiinteistön edustajien että huoltohenkilöstön luettavissa olevat internet-pohjaiset huoltokirjat.

### 5.2 Julkisivut

#### 5.2.1 Betoni-sandwichrakenteet

Betonisten sandwich- ja kuorirakenteiden korjaustapa riippuu kuntotutkimuksessa selvitetystä julkisivujen teknisestä kunnosta. Tutkimuksessa selvitettyjen vaurioiden ja virheiden syyt on pyrittävä löytämään ja sen jälkeen on valittava varma ja toimiva korjaustapa. Laaja-alaisesti vaurioituneissa julkisivuissa on valittavana vähemmän korjausvaihtoehtoja kuin hyväkuntoisissa tai vain paikallisesti vaurioituneissa rakennuksissa. Rakenteiden vaurioitumisen syinä voivat olla materiaalien ikääntyminen ja ominaisuuksien heikkeneminen, rasitusolosuhteisiin soveltumattomien tuotteiden käyttäminen, väärät rakenneratkaisut ja niistä johtuva rasitustason nousu sekä kunnossapidon puutteet. Julkisivujen vaurioitumisen syynä on useimmiten korkea kosteusrasitus, minkä vuok-

si korjaamisessa tulee aina pyrkiä alentamaan kosteusrasitusta mahdollisimman tehokkaasti.

Korjaustavan valintaan vaikuttavista vaurioista ja niiden syistä on selvitetty mm. Julkisivuyhdistyksen JUKO-ohjeistokansion korjaustapakuvauksissa.

Julkisivurakenteiden korjaustavat voidaan jaotella

- säilyttäviin pinnoitus- ja paikkakorjauksiin
- verhoileviin korjauksiin
- kokonaan tai osittain purkamiseen ja uusimiseen.

### Säilyttävät pinnoitus- ja paikkakorjaukset

Säilyttävissä korjauksissa vanhan rakenteen toiminta pysyy ennallaan. Rakennetta pyritään suojaamaan pinnoituksilla ja parantamaan kosteusteknistä toimivuutta saumauksia uusimalla sekä pellityksiä ja muita liitoskohtia kohentamalla. Yksittäisiä vaurioituneita kohtia voidaan uusia paikkaamalla ja estää tai hidastaa vaurioiden uusiutumista paikkaamalla ruostuneita betoniteräksiä puhdistuksen jälkeen korroosiosuojalaasteilla. Säilyttävät korjaustavat soveltuvat käytettäväksi yleensä vain vähän vaurioituneissa rakenteissa. Pinnoitus- ja paikkaustyyppisten korja-

usten käyttöikä jää raskaita korjauksia lyhyemmäksi, mutta toisaalta niiden investointikustannukset jäävät alhaisiksi. Malminkartanossa on vain vähän maalattuja ja betonipintoja, joille säilyttävät korjaukset kuntotutkimusten tuloksista riippuen saattavat sopia. Tiilipinnoille paikkakorjaus ei sovellu, sillä julkisivusta tulee kirjava uusien tiililaattojen ja laastien erottuessa vanhasta julkisivupinnasta puhtaampana ja erivärisenä materiaalien saatavuudesta riippuen. Klinkkeri- tai tiililaattapintaisia julkisivuja ei ole myöskään mahdollista maalata suojaavalla pinnoitteella.

Maalattujen betonipintojen huolto- ja maalauksia voidaan tehdä vanhan pinnoitteen päälle käyttäen vanhan pinnoitteen kanssa yhteensopivia pinnoitteita. Huolto- ja maalauksia soveltuu kuitenkin vain hyväkuntoisten julkisivujen ylläpitokorjauksiin. Varmempi tapa on vanhan pinnoitteen poisto ja uudelleen pinnoitus. Pinnoittamisella voidaan estää veden kulkeutuminen rakenteeseen käyttämällä vettä hylkiviä pinnoitteita ja parantaa rakenteen kuivumisminimialueita käyttämällä riittävän läpäiseviä pinnoitteita. Betonirakenteiden vaurioituneet kohdat pitää uusia ja ruostuneet teräkset paljastaa, puhdistaa ja suojata laastipaikalla.

Perusteellisemmassa pinnoitus- ja paikkakorjauksessa korroosiovaurioiden laastipaikkaukset varmistetaan määrittämällä paikkauksille rajasyvyys ja paljastamalla, puhdistamalla ja suojaamalla laastipaikalla kaikki rajasyvyyttä lähempänä pintaa olevat teräkset. Ruostunut teräs voidaan myös poistaa, mikäli se on rakenteellisesti mahdollista. Laastipaikkaamalla voidaan lisäksi korjata pieniä pakkasrapautuneita alueita. Laastipaikkattujen alueiden pinnat viimeistellään julkisivupinnan tyyppin mukaisesti ja kaikki aikaisemmin maalattut pinnat julkisivuissa tasoitetaan ja pinnoitetaan kauttaaltaan uudelleen.

Kosteusrasituksen alentamiseksi on tärkeää varmistua elementtien saumojen eheydestä sekä pellitysten ja räystäs- rakenteiden toimivuudesta. Saumauskorjaukset tulee aina suorittaa uusimalla ne kauttaaltaan eikä vain vaurioituneilla alueilla. Päälesauhaus on ehdottomasti kiellettyä. Julkisivusaumauksiin käytettäviltä elastisilta saumausmassoilta tulee vaatia Suomen Betoniyhdistyksen myöntämä varmennettu käyttöseloste, joka sisältää tiedot tuotteen ominaisuuksista ja soveltuvuudesta käyttötarkoitukseen sekä tiedot tuotteen kanssa käytettävästä pohjuste- aineesta. Työnaikaisena saumausalustana toimivana pohjatäytenauhana käytetään umpisoluista polyeteeninauhaa. Paisu- vien saumanauhojen tai tiivisteprofiilinauhojen käyttöä julkisivunauhojen tiivistyk- sissä ei perinteisissä elementtijulkisivuissa voi suositella rakenteen heikon tuulettu- vuuden vuoksi. Saumauskorjaus on oleel- linen osa pinnoitus- ja paikkakorjauksia, mutta voi pesubetoni-, tiililaatta-, tai tai klinkkeripintaisissa julkisivuissa olla myös ainoa korjaustoimenpide.

Mikäli kuntotutkimus osoittaa pinnoitus- ja paikkakorjauksen soveltuvan korjaustavaksi on se suositeltava vaihtoehto betonipinnoille. Korjaukseen tulee aina liittää kosteusteknisen toimivuuden lisääminen mm. pellityksiä ja liitoskohtia parantamalla. Korjausratkaisun laatuun vaikuttavat suunniteltujen rakenneratkaisujen ja valittujen materiaalien lisäksi käytettävät työtavat sekä työntekijöiden ja työn tilaa- jan ammattitaito ja asenne.

As Oy Pakarituvanpuiston säilyttäen korjattua julkisivua.



# Ohjeet

- Eristerappaus ei sovellu käytettäväksi Malminkartanon tiili- ja tiililaattapintaisissa julkisivuissa.
- Levyverhoukset eivät sovellu käytettäväksi Malminkartanon tiili- ja tiililaattapintaisissa julkisivuissa.
- Verhouskorjaus muuraamalla soveltuu vain ikkunattomien päätyjen korjaustavaksi, samoin verhouskorjaus kuorielementeillä, ellei ikkunoita vaihdeta samalla. Nämä korjaustavat kasvattavat julkisivua ulospäin niin paljon, että ikkunoiden asema julkisivupintaan sekä kaikki liitosdetaljit aiheuttavat runsaasti ongelmia muissa kuin ikkunattomissa julkisivuissa.

## Verhoilevat korjaukset

Verhoilevissa korjauksissa vanha rakenne jätetään uuden pintarakenteen alle. Verhoilevissa korjauksissa vaurioituneita kohtia ei yleensä tarvitse poistaa, elleivät vauriot ole laajoja. Uusi pintarakenne suojaa vanhaa rakennetta ja pysäyttää vaurioitumisprosessin alentamalla kosteusrasitusta. Verhousrakenteeseen liittyy yleensä lisälämmöneristys. Verhoilevat korjaukset soveltuvat pitkällekin vaurioituneisiin kohteisiin, mikäli verhousrakenteelle on riittävä luja kiinnitysalue. Verhouskorjauksen yhteydessä on yleistä kiinnittää vanha ulkokuori läpipulttauksella kantavaan runkoon pulttauksen jäädessä näkymättömiin uuden verhouksen alle.

Betonijulkisivujen verhouskorjaukset voidaan jaotella

- eristerappauksiin
- levyverhouksiin
- muurauksiin
- kuorielementteihin.

## Eristerappaukset

Eristerappauksissa vanhan pinnan päälle asennetaan uusi rappausalustana toimiva lämmöneristekerros. Eristerappaus voidaan tehdä kolmikerrosrappauksena tai ohutrappauksena. Kolmikerrosrappaus koostuu eristerappauksiin soveltuvan lämmöneristeen päälle kiinnitetyn metalliverkon päälle tehdyistä pohja-, täyttö- ja pintarappauksesta. Vanhaan julkisivupintaan verkko kiinnitetään ruostumattomasta teräksestä tehdyn erikoiskiinnitysheloin, jotka sallivat rappauserosten liikkeen. Ohutrappauksessa alustana toimii lämmöneristeen päälle kiinnitetty lasikuituverkko, jonka päälle tehdään kaksi rappauserosta. Ohutrappauksessa lämmöneristeenä käytetään kivi- villaa tai EPS-levyjä, jotka kiinnitetään liimamalaastilla ja muovitulpilla vanhan julkisivun päälle. Eristerappaukset lisäävät rakenteen painoa, joten vanhan ulkokuoren lujuuden tulee olla riittävä uuden rakenteen kiinnittämistä varten.

Molemmilla rappaustavoilla saavutetaan tasainen ja saumaton pinta mahdollisia liikuntasauvoja lukuun ottamatta. Eristerappaukset ovat tuulettumattomia rakenteita, joten rappauserosten materiaalien tulee päästää rakenteessa oleva kosteus kuivumaan ja toisaalta pintakerroksen tulisi estää veden imeytymisen rakenteeseen. Eristerappausjärjestel-

män toimivuus tulee varmistaa käyttämällä testattuja, kyseiseen kohteeseen soveltuvia tuotteita sekä huolellisella suunnittelulla, asennuksella ja työnaikaisella laadunvarmennuksella. Eristerappauksia ei suositella ankaralle kosteus- tai mekaaniselle rasitukselle alttiille julkisivupinnoille. Lisäksi eristerappauksen yhteyteen suositellaan rakennuksen julkisivupinnasta ulkonevia räystäitä, jotka pienentävät sade- rasitusta. Eristerappaus, kuten muutkin verhoilevat korjaustavat joihin liittyy lisälämmöneristys, vaikuttaa jokaiseen kohtaan julkisivuissa. Julkisivujen kasvaessa ulospäin aiheuttaa vanhojen ikkunoiden asema suhteessa julkisivupintaan ongelmia, kuten myös liittyminen sokkeli-, parveke-, katos- ja räystäsrakenteisiin. Verhoilevissa korjauksissa rakennusten arkkitehtuurin säilymiseen vaikuttavat mittamaailman ongelmat kasvavat suhteessa eristekerroksen paksuuteen, samoin rakenteellisten virheiden riskit. Eristerappaus ei sovellu käytettäväksi Malminkartanon tiili- ja tiililaattapintaisissa julkisivuissa.

## Levyverhoukset

Levyverhoukset tehdään vanhan ulkokuoren päälle rankarakenteeseen kiinnitetyillä julkisivulevyillä. Joko sinkitystä teräksestä tai alumiinista tehdyn metallirangan tai puurangan yhteyteen asennetaan mineraalivillaeristys. Levyjen kiinnitystavat vaihtelevat käytettävien tuotteiden ja suunnitteluratkaisujen mukaisesti. Lämmöneristeessä voidaan alimassa kerroksessa käyttää pehmeää villaa ja sen päällä jäykkää tuulensuojapintaista villaa tai vain yhtä eristekerrosta, jonka ulkopinta on tuulensuojattu. Lisälämmöneristykseen ja levyverhouksen välin tulee aina olla tuuletettu, jotta rakenteen kosteus pääsee poistumaan. Saumat voidaan tehdä avosaumoina tai saumausmassalla tai -nauhalla tiivistettyinä. Avosaumoissa käytetään listoja ohjaamaan veden kulkua tai korostamaan saumaa. Levyverhousten suosiota selittää eristerappauksista edullisempi hinta. Levyverhouksiin liittyvät arkkitehtoniset ja rakenteelliset ongelmat ovat samoja kuin eristerappauksissa, mutta ne muuttavat rakennuksen ulkonäköä vielä eristerappauksista enemmän. Levyverhoukset eivät sovellu käytettäväksi Malminkartanon tiili- ja tiililaattapintaisissa julkisivuissa.



## Verhoukorkorjaus muuraamalla

Verhoukorkorjaus muuraamalla tehdään kiinnittämällä vanhaan julkisivupintaan ulkopinnaltaan tuulensuojatut lämmöneristyslevyt ja muuraamalla uusi julkisivu. Julkisivumuuraukseen käytetään yleensä 130 mm paksuisia tiiliä, minkä lisäksi rakennetta kasvattaa lämmöneristeen ja muurauksen väliin jätettävä vähintään 40 mm:n tuuletusväli. Kuorimuurin suuren painon vuoksi muuraus vaatii yleensä erillisen perustuksen. Tiilimuuri voidaan joissakin tapauksissa tukea vanhaan rakenteeseen tehtävillä konsoleilla. Kuorimuuri ei lisää vanhan seinän kuormitusta merkittävästi, koska pystysuorat kuormat siirtyvät joko uusille perustuksille tai konsolirakenteille ja niiden kautta vanhoille perustuksille. Maaperän heikko kantavuus voi rajoittaa painavan kuorimuurin soveltuvuutta. Kuorimuuri voidaan tehdä joko poltetuilla tai kalkkihiekkatiilillä. Muuraustuotteille on olemassa erilaisia tuotevaatimuksia, jotka on esitetty SFS- ja SFS-EN-standardeissa. Myös kuorimuuriverhousten yhteyteen suositellaan ulkonevia räystäitä saderasituksen pienentämiseksi.

Verhoukorkorjaus muuraamalla soveltuu erityisesti ikkunattomien päätyseinien verhoukseen. Korjausratkaisun laatuun vaikuttavat tekijät ovat samoja kuin säilyttävässä korjauksessa. Hyvään laatuun pyrit-

täessä on tärkeää, että suunnitelma-asiakirjoissa on riittävän yksiselitteiset ohjeet ja vaatimukset laatutekijöiden hallintaan. Verhoukorkorjaus muuraamalla kasvattaa julkisivuja ulospäin niin paljon, että ikkunoiden asema julkisivupintaan sekä kaikki liitosdetaljit aiheuttavat runsaasti ongelmia muissa kuin ikkunattomissa julkisivuissa. Malminkartanon asuinrakennuksissa ei ole enää aikaisemmille vuosikymmenille tyypillisiä umpipäätyjä, joten verhoukorkorjausta muuraamalla ei voi suositella. Kiinteistö-osaakeyhtiössä Parivaljakontie 2 kaikki alkuperäiset klinkkeripinta-aiset sandwich-elementit on verhoiltu vuonna 1995 vaalealla ja punaisella tiiliverhouksella, joka on tehty uuden betoniskelien päälle. Parvekkeet on uusittu vuonna 2001, joten niiden liittymädetaljit on voitu uusita. Sen sijaan tällöin uusittujen ikkunoiden liittymät aiheuttavat ulkonäkön ongelman ikkunoiden jäädessä syväälle kuoppiin aikaisemmasta julkisivukorjauksesta johtuvan sovitusedetaljin vuoksi. Myös uusittujen ulkonevien räystäiden muotokieli on 1970–80-luvulle vieras.

## Verhoukorkorjaus kuorielementeillä

Verhoukorkorjaus kuorielementeillä tehdään käyttäen betonielementtejä, jotka kiinnitetään vanhan ulkokuoren ja lisälämmöneristeen ulkopuolelle. Vanhan ulkokuoren

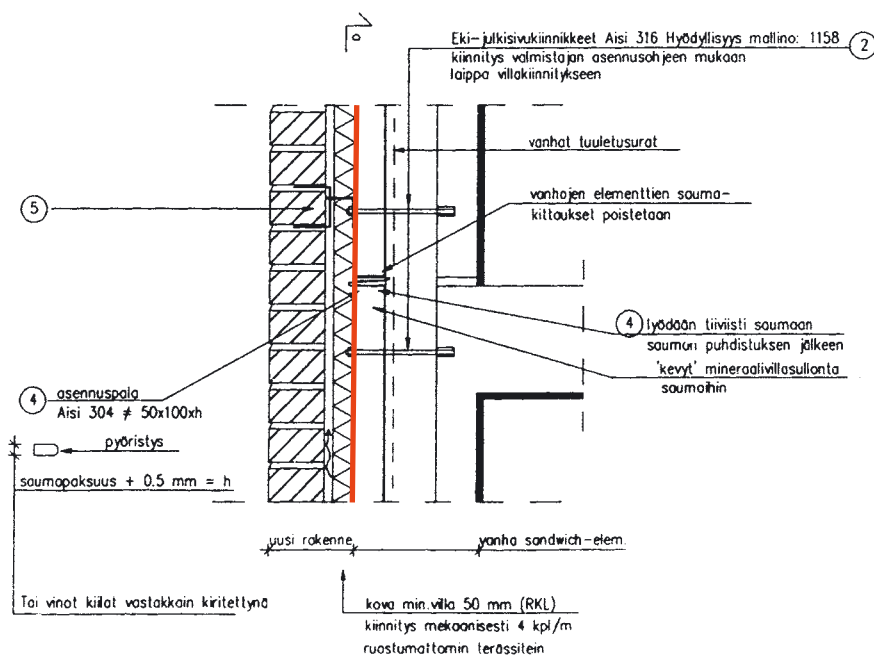
ja lisälämmöneristeen välissä on tuuletusrako. Kuorielementit voidaan tukea perustuksista tai kannattaa elementteittäin vanhoista rakenteista. Tuenta tehdään yleensä sisäkuoresta, koska ohueen ulkokuoreen ei saada riittävää ankkurointilujuutta. Elementit ja kiinnikkeet ovat periaatteessa samoja kuin uudisrakentamisessa eriytetyissä julkisivuissa käytettävät. Ripustettavat kuorielementit kiinnitetään rakennuksen runkoon ruostumattomien erikoiskiinnikkeiden avulla. Asennuksessa on otettava huomioon sisäkuorien paksuuden vaihtelu, joka saattaa olla jopa useita senttimetrejä.

Itsekantavat kuorielementit sidotaan vaakavoimia vastaan ruostumattomien kiinnikkein vanhaan rakenteeseen, pystykuormat siirtyvät alimmille elementeille. Itsekantavat kuorielementit vaativat erillisen perustuksen, jolloin maaperän heikko kantavuus voi rajoittaa niiden soveltuvuutta. Kuorielementtiverhouksien liitospaikoissa on otettava huomioon rakenteen tuulettuminen ja mahdollisten vuotovesien poistuminen. Suunnittelussa ja asennuksessa on kiinnitettävä huomio kuorielementtien saumojen tiivistykseen, tuuletusvälin riittävyteen ja tasamittaisuuteen sekä erilaisiin liitoksiin ja niiden pelityksiin. Pintakäsittelyvaihtoehtoja on lukuisia sileävalupinnasta erilaisiin pinnoitteisiin, kuten Malminkartanossa käytetyt tiili- ja klinkkerilaatat.

Betonisille julkisivuelementeille ei ole olemassa yleistä tuotehyväksyntäjärjestelmää, mutta useilla elementtien valmistamiseen käytetyillä materiaaleilla on tarkat tuotevaatimukset. Monet kuorielementtien kestävyteen ja rakenteelliseen toimivuuteen vaikuttavat tekijät määritellään erikseen suunnitelmissa. Kuormia siirtävillä teräsosilla ja elastisilla saumaussasoilla tulee olla Suomen betoniyhdistyksen myöntämä varmennettu tuoteseloste.

Verhoukorkorjaus kuorielementeillä on harvinaista ja toistaiseksi rajoittunut erikoiskohteisiin, joissa ulkonäön säilyminen on erityisen tärkeää. Korjaustapa kasvattaa seinän paksuutta ulospäin varsin paljon. Kuorielementtien paksuudet ovat 50–120 mm, tuuletusvälin 30–40 mm ja lisälämmöneristysten 80–140 mm. Verhoukorkorjaus kuorielementeillä soveltuukin parhaiten ikkunattomien päätyseinien verhoukseen samoista syistä kuin verhoukorkorjaus muuraamalla.

Koy Parivaljakontie 2, rakennelikkaus kuorimuurin kiinnityksestä. Punaisen viivan vasemmalla puolella ovat vanhan sandwich-elementtiseinän päälle kiinnitetyt uudet rakenteet; seinän paksuus kasvaa miltei kaksinkertaiseksi.



# Ohjeet

- Kokonaan purkavista ja uudelleen rakennettavista korjauksista tiili-laatta- ja klinkkeripintaisille betonijulkisivuille suositeltava on:

Lisälämmöneristyksen uusiminen nykyvaatimuksia vastaavaksi ja uusien tiili-laatta- tai klinkkeripintaisten kuorielementtien asennus.

- Kokonaan purkavista ja uudelleen rakennettavista korjauksista tiili-laattapintaisille betonijulkisivuille suositeltava on:

Lisälämmöneristyksen uusiminen nykyvaatimuksia vastaavaksi ja kuorielementtien korvaaminen uudella kuorimuurilla sekä riittäväällä ilmaraolla.

- Kokonaan purkavista ja uudelleen rakennettavista korjauksista paikalla muuratuille julkisivuille suositeltava on:

Vanhan tiilimuurin ja eristeiden purkaminen, lämmöneristyksen uusiminen vaatimusten mukaiseksi, riittävän tuuletusvälin lisääminen rakenteeseen sekä julkisivujen muuraaminen kokonaan uudelleen. Samalla tulee varmistaa rakenteen kosteustekninen toiminta ja korjata puutteet kaikissa liittymissä.

- Ikkunoiden vaihto tulisi ajoittaa tapahtuvaksi samaan aikaan julkisivukorjauksen kanssa, jotta ikkunoiden ulkopinnan asema suhteessa julkisivupintaan säilyy alkuperäisen kaltaisena.

## Kokonaan tai osittain purkaminen ja uudelleen rakentaminen

Purkaminen ja uusiminen on korjausmuodoista raskain, mutta toisaalta purkavissa korjauksissa vanhan rakenteen vauriot ja viat poistuvat kokonaan. Se soveltuu käytettäväksi pitkälle vaurioituneiden rakenteiden korjaukseen. Purkaminen ja uusiminen voidaan tehdä koko rakenteelle, esimerkiksi koko ulkokuorien tai parvekkeiden purkaminen ja uusiminen, tai vain osalle rakennetta, esimerkiksi ikkunan ulkopuiteiden tai parvekekaiteiden uusiminen.

Betonirakenteisten julkisivujen purkamisen ja uudelleenverhouksen tarpeen voivat aiheuttaa erittäin pitkälle edennyt pakkasrapautuminen, ulkokuorien kiinnitysten vaurioituminen tai lämmöneristeissä esiintyvät laajat ja runsaat mikrobikasvustot. Tällä korjaustavalla saavutetaan erityisen pitkä käyttöikä ja se soveltuu myös silloin, kun verhoukset eivät sovellu käytettäväksi rakennepakausien liiallisen kasvamisen vuoksi.

Betonirakenteita kokonaan purettaessa ja uudelleen rakennettaessa käytettävät verhourakenteet ovat samat kuin edellä verhoileville korjauksille esitetyt. Kokonaan puretaan sekä vanha ulkokuori että lämmöneristeet. Purkavissa korjauksissa lämmöneriste uusitaan vaatimusten mukaiseksi ja julkisivut verhoillaan uudelleen. Kuten edellä on todettu, Malminkartanon tiili- tai klinkkerilaattapintaisten rakennusten verhoilu lämpörappauksella tai levyverhouksella ei ole so-

veliasta. Sen sijaan uudet tiili- tai klinkkerilattapintaiset kuorielementit soveltuvat käytettäväksi purkavan korjauksen yhteydessä. Kuorielementit ovat kuitenkin varsin painavia. Ripustettavia kuorielementtejä voidaan käyttää, mikäli vanhasta rakenteesta löytyy riittävän luja alusta kiinnikkeille ja niille saadaan riittävä ankkurointipituus. Kuorielementit ripustetaan ruostumattomasta teräksestä valmistetuin erikoiskiinnikkein elementtein vanhasta sisäkuoresta. Kuorielementit voidaan myös tukea perustuksista itsekantavina elementteinä. Ellei niitä voida tukea vanhoista sokkelirakenteista, ne vaativat uudet perustukset. Kustannuksiltaan itsekantavat elementit ovat edullisemmat, mutta maaperän heikko kantavuus Malminkartanossa voi rajoittaa niiden käyttöä.

Myös julkisivujen tiili-laattapintaisten betonisten kuorielementtien ja vanhojen eristeiden korvaaminen uudella kuorimuurilla sekä riittäväällä ilmaraolla ja lämmöneristeillä on Malminkartanoon sopiva korjaustapa. Arentitie 8 julkisivut on korjattu purkamalla vanhat osittain betoni- ja osittain tiilirakenteiset ulkokuoret sekä lämmöneristeet ja korvaamalla ne uusilla eristeillä, riittäväällä ilmaraolla ja uudella kuorimuurilla. Sokkelit, ikkunat, räystäät ja parvekekaiteet on uusittu samalla ja rakennettu uusia parvekelinjoja. Liittymädetaljit on suunniteltu huolella, mutta julkisivuväri-ritys ja koko rakennusten detaljimaailma on täysin alkuperäisestä poikkeava, mitään alkuperäisestä ei ole säästetty.

Koy Arentitie 8:n julkisivuissa on käytetty puhtaaksi muurattua punatiiltä sekä keltaista kuultorappausta.



## 5.2.2 Paikalla muuratut julkisivut

Miltei kaikki Malminkartanossa esiintyvät muuratut rakenteet ovat poltetuista tiilistä muurattuja kuorimuureja. Vain As Oy Vaskikartanossa on korttelipihan puolella julkisivuissa käytetty kahitiiliä, samoin joidenkin rakennusten ylimmissä kerroksissa tai punatiilimuurausten välisissä osissa julkisivua. Kuorimuurit ovat kerroksellisia rakenteita, joissa on erillinen muurattu ulkokuori, lämmöneriste sekä erillinen sisäkuori. Sisäkuori voi olla betoni- tai tiilirakenne, ei-kantavilla pitkillä sivuilla myös kevytrakenteinen puu- tai metalliranka ja sisäpinnassa levytys. Kuorimuurin takana on Malminkartanossa yleensä liian pieni ilmarako tai ilmarakoa ei ole lainkaan. Lämmöneristeenä on tyypillisesti 125 millimetrin mineraalivilla. Kuorimuurit on yleensä kannateltu perustuksista, mutta joskus myös kerroksittain ylempää rungosta. Kuorimuuri on sidottu rakennuksen runkoon muuraussitein, joiden tulee nykyisin olla ruostumatonta teräslankaa, muiden tyyppisiltä vaaditaan varmennettu käyttöseloste. Malminkartanossa alkuperäiset pinnat ovat puhtaaksimuurattuja.

Tiilirakenteiden vauriot ja niiden syyt tulee selvittää ennen korjaustavan valintaa. Huokoisina materiaaleina sekä tiilet että muurauslaastit imevät vettä, joka jäätyessään ja laajetessaan voi rikkoa rakenteita ja aiheuttaa pakkasrapautumista. Muuratut rakenteet myös kestävät liikkeitä heikosti, jolloin rakenteessa tapahtuvat liikkeet ja painumat aiheuttavat halkeamia. Tyypillisin halkeamien aiheuttaja on liikuntasauvojen puute. Vesivuodot huonokuntoisten saumausten ja liittymien kautta eristetilaan aiheuttavat pakkasrapautumista, lämmöneristävyyden heikkenemistä ja pahimmillaan homevaurioita. Myös raudotteiden korrosio on kuorimuureissa ollut merkittävä ongelma 1980-luvun loppuun asti, koska raudotteina on käytetty tavallista harjaterästä ja teräkset ovat sijainneet liian lähellä ulkopintaa. Muurauslaastin raudotteita korroosiolta suojaava alkalisuus on hävinnyt karbonatisoitumisen seurauksena nopeasti. Lisäksi rakenteissa saattaa esiintyä asbestia pinnoitteissa tai liikuntasauvojen PCB- tai lyijy-yhdisteitä. Haitta-ainneiden esiintyminen on selvitettävä kuntotutkimuksen yhteydessä.

Kerroksittain kannatelluissa tiilijulkisivuissa ongelmallisia ovat rakenneteknisesti vaikeat kannatuspalkit, joiden mitat

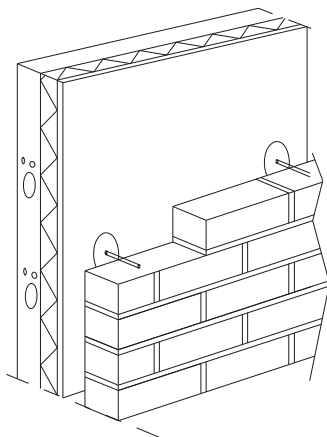
on usein jouduttu puristamaan niin pieniksi, että raudotteet sijaitsevat liian lähellä pintaa alttiina ruostumiselle. Lisäksi kuorimuurin taakse pääsevä sadevesi kertyy palkkien päälle ja ylläpitää siellä vaurioitumiselle otollisia olosuhteita.

Puhtaaksimuurattujen julkisivujen korjaustavat voidaan jaotella rakenteiden vaurioitumisasteen mukaan

- säilyttäviin pinnoitus- ja paikkakorjauksiin
- verhoileviin korjauksiin
- kuorimuurin purkamiseen ja uusimiseen
- halkeamien ja painumavaurioiden korjauksiin.

Paikkaus- ja pinnoituskorjauksissa vanha rakenne säilyy pääosin ennallaan. Vaurioituminen pyritään pysäyttämään rakenteen kosteusteknisen toiminnan parantamisella ja mahdollisesti pinnoittamalla. Laastisaumat korjataan uusimalla rapautuneet saumat 20–40 mm syvyyteen saakka riippuen sauman leveydestä sekä, onko tiilimuuri jälkisaumattu vai ei. Laastisaumojen uusiminen soveltuu käytettäväksi julkisivuissa, joissa saumalaastin tai muuraussauvan pintaosan vaurioituminen on edennyt pitkälle, mutta tiilissä on vain vähän tai ei lainkaan vaurioita.

Huonosti pakkasrasitusta kestävä tiilijulkisivun kosteusrasitustasoa voidaan alentaa vanhan tiilipinnan päälle tehdyllä kolmikerrosrappauksella, joka pinnoitetaan suojaavalla pinnoitteella. Tämä korjaustapa kuitenkin vaikuttaa oleellisesti rakennusten ulkonäköön, eikä sovellu Malminkartanossa käytettäväksi. Myöskään muut edellä käsitellyt verhoilevat korjaustavat muuttavat liaksi muuratun julkisivun



Periaatekuva kuorimuurista./ JUKO -ohjeisto

ulkonäköä, eivätkä sovi Malminkartanon julkisivuissa käytettäväksi.

Kuorimuurin uusimiskorjauksessa vanha tiilimuuri ja laastit puretaan uusittavilta alueilta ja julkisivu muurataan kokonaan uudelleen. Samalla varmistetaan rakenteen kosteustekninen toiminta ja korjataan puutteet korjauksen pitkäikäisyyden varmistamiseksi. Ongelmana on osittain uusituissa julkisivuissa uusien tiilien ja laastin erottuminen vanhasta julkisivumuurauksesta puhtaampana ja erivärisenä tiilen ja laastien väristä riippuen, joten julkisivut tulee muurata kokonaan uudelleen.

## 5.2.3 Metalliverhoillut julkisivut

Malminkartanossa on puurankaan kiinnitettyjä muovipinnoitettuja metalliprofiililevyjä Erskin suunnitteleminen terassi- ja luhtikäytävätalojen julkisivuissa. Terasitaloissa levyjen radan puoleiset profiilit ovat pystysuuntaiset ja muissa sivuissa vaakasuuntaiset. Lisäksi pystysuuntaista muovipinnoitettua profiilipeltiä on As Oy Puustellinrinteen porrashuoneiden julkisivuissa ja muiden rakennusten julkisivujen osina. Radan itäpuolella rakennusten julkisivujen yläosia on verhoiltu konesaumattulla, mustaksi maalatulla pellillä ja rivitalojen erkkeriseiniä muovipinnoitetulla sileällä pellillä. Julkisivupellit ovat melko hyväkuntoisia, jonkin verran on havaittavissa lommoja ja pinnoitteiden kulumista tai hilseilyä.

Metallilevyjen vaurioitumisen syynä on yleisimmin niiden mekaaninen kolhiintuminen. Peltien pinnoite on myös osittain saattanut hilseillä pois tai haalistua ilmastolo-olosuhteiden vuoksi. Mikäli vaurioituminen on vain paikallista tai yksittäisiä levyjä koskevaa, voidaan käyttää pinnoituskorjausta tai levyjen vaihtoa.

Pinnoituskorjauksessa korjatun julkisivun käyttöikään vaikuttavat vanhojen julkisivupintojen puhdistus, uuden pinnoitteen soveltuvuus ja työn laatu. Yleisin pinnoituskorjausmenetelmä on päällemaalaus, jossa pyritään käyttämään samaa pinnoitetyyppiä kuin alkuperäinen pinnoite. Maalatuilla metallilevyillä käytetään dispersio- tai alkydimaaleja, muovipinnoitteilla metallilevyillä dispersiomaaleja.

Paikalliset levyjen uusimiset tehdään alkuperäistä vastaavilla materiaaleilla ja profiileilla. Ennen korjauspäätöstä on syytä selvittää soveltuvien tuotteiden saataavuus, sillä alkuperäistä vastaavia profiilien saanti saattaa olla vaikeaa.

# Ohjeet

- Kokonaan purkavista ja uudelleen rakennettavista korjauksista metalliverhoilluille julkisivuille suositeltava on:

Kaikkien vanhojen julkisivupellitusten poistaminen rankarakenteeseen ja pellitysten uusiminen arkkitehtuuriin sopivalla, alkupe räisen värisellä ja profiilimalliltaan vastaavalla pellillä. Samalla tulee varmistua riittävästä tuuletusraosta.

- Puuverhoiltujen julkisivujen kaikki julkisivusta ulkonevat osat tulee suojata pellityksin ja liittymät tiivistää huolellisesti. Maalipinnan eheyden varmistamiseksi huoltomaalaus on suoritettava 5–15 vuoden välein.

- Puuverhoiltujen julkisivujen uusimisen yhteydessä vaurioitumisen syy tulee poistaa ja parantaa liittymädetaljeja sekä tuuletusta.

- Alkuperäiset puuikkunat ja -ikkunaovet tulee pyrkiä kunnostamaan. Ikkunoita uusittaessa ja rakennusosia vaihdettaessa tulisi suunnitelmissa pyrkiä mahdollisimman lähelle alkuperäisiä yksityiskohtia ja materiaaleja.

- Ikkunoiden korjausten ja uusimisen yhteydessä tulee varmistaa rakennusten riittävä ja hallittu ilmanvaihto.

- HDF-pintaist osat eivät sovi alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Pysypaneloidut ulko-ovet tulee uusita paneelipintaistina.

- Alkuperäiset teräsprofiilit ovat nykyisiä vakioprofileja sirompia ja ne tulee säilyttää.

Levyjulkisivun purkamisen ja uusimisen syynä on yleensä julkisivulevyjen tai alusrakenteen laaja-alainen vaurioituminen. Tällöin kaikki vanhat julkisivupellitukset poistetaan kiinnitykseen käytettyine rankarakenteineen. Uusi julkisivupinta tehdään arkkitehtuuriin sopivilla materiaaleilla, jotka kiinnitetään uuteen rankarakenteeseen. Lämmöneristeen ja levyverhoilun välissä on aina oltava tuuletusrako, jonka kautta rakenteessa oleva kosteus poistuu. Julkisivu on uusimisen yhteydessä myös helppo lisälämmöneristää, mutta on huomioitava sen aiheuttaman seinän paksuuden kasvu ja siitä johtuvat liittymädetaljejen ongelmat. Levyjulkisivun purkaminen ja uusiminen soveltuu käytettäväksi silloin, kun alusrakenteen vaurioituminen on levinnyt jo niin laajalle, ettei pelkkä pinnoitus- ja paikkakorjaus enää riitä. Uusiminen voi olla ainoa vaihtoehto myös, jos julkisivuissa käytettyjä vastavia tuotteita ei ole saatavissa paikallisten vaurioiden korjaukseen. Erskinen terassitalojen itäsivujen näyttävät peltijulkisivut ovat toistaiseksi hyväkuntoiset. Näiden julkisivujen mahdollinen uusiminen tulee suorittaa pieteetillä käyttäen samaa profiilia sekä ehdottomasti samoja värisävyjä ja väripintojen jakoja kuin alkuperäisissä julkisivuissa.

## 5.2.4 Puuverhoillut julkisivut

Malminkartanossa käytetyt puuverhoukset ovat tuulettuvia lauta- tai paneeliverhouksia. Ulkoverhouklautojen samoin kuin tuuletusvälin paksuus vaihtelee. Tuuletusvälin tarpeellisuuteen ja yhtenäisyyteen alettiin enemmän kiinnittää huomiota myöhemmin vasta 1990-luvulla.

Tyypillisiä puu-ulkoverhouksen vaurioita ovat ulkoverhouksen taakse päässeän veden aiheuttama lautojen homehtuminen ja lahoaminen. Kosteusvauriot johtuvat useimmiten rakennusosien liittymädetaljejen epätiiviydestä sekä puutteellisesta rakenteen kuivatuksesta. Kaikki julkisivusta ulkonevat osat tulisikin suojata pellityksin ja kaikki liittymät tiivistää huolellisesti.

Auringon UV-säteilyn aiheuttama maalipintojen rakenteen vaurioituminen on toinen tyypillinen puuverhousten ongelma. Vaurioitunut ja halkeillut maalipinta päästää kosteuden puuhun, jonka kosteusliikkeet vaurioittavat maalipintaa edelleen. Maalipinnan eheys on ainoa vaurioitumista ennalta ehkäisevä korjaus- ja huoltotoimi. Huoltomaalaus on suoritettava 5–15 vuoden välein julkisivuun kohdistuvasta UV-säteilystä ja maalityypistä riippuen.

Pitkälle edenneitä vaurioita korjataan puuosien osittaisella tai koko ulkoverhouksen uusimisella. Uusimisen yhteydessä vaurioitumisen syy tulee poistaa ja pa-

As Oy Toiskantien puuverhoiltuja julkisivuja. Pitkien sivujen rakenne on kevyt puurankainen ulkoseinä, päädysissä kantavana rakenteena on betoni.



rantaa liittämäteljeja sekä tuuletusta. Usein koko puuverhouksen uusimisen yhteydessä asennetaan rakennukseen myös lisälämmöneristys. Tällöin tulee varmistaa rakenteen kuivuminen diffusiivisesti ulospäin. Rakenteen kasvaessa ulospäin ikkunoiden asema julkisivupintaan nähden sekä kaikki liitosdetaljit aiheuttavat runsaasti ongelmia muissa kuin ikkunattomissa julkisivuissa, ja ne tulee suunnitella huolellisesti uudelleen.

## 5.3 Ikkunat ja ovet

### 5.3.1 Puuikkunat ja -ikkunaovet

Alkuperäiset puuikkunat ja -ikkunaovet ovat Malminkartanossa pääosin säilyneet. Kiinteistö-osakeyhtiöissä Pehtoorintie 2, Rautakartano ja Parivaljakontie 2 puuikkunat ja -ikkunaovet on vaihdettu tummanruskeiksi puualumiini-ikkunoiksi ja -ikkunaoviksi. Koy Arentitien ikkunat ja ikkunaovet on kokonaisvaltaisen julkisivukorjauksen yhteydessä vaihdettu vaaleanharmaiksi puualumiini-ikkunoiksi ja -ikkunaoviksi. Asunto-osakeyhtiöissä ainoastaan Puustellinaukion puuikkunat ja -ikkunaovet on vaihdettu puualumiinisiksi, vaaleanruskeiksi ikkunoiksi ja -ikkunaoviksi.

Vanhoiden ikkunoiden lämmöneristävyyttä on useimmiten mahdollisuus parantaa varsin pienillä keinoilla. Jos ikkunoiden peruskunto on riittävä, voi pelkkä tiivisteiden uusiminen tuoda parannusta lämpötalouteen ja asumismukavuuteen. Perusteellisemmassa korjauksessa ikkunan käyntivirheidien oikaisu, heloituksen kunnostus ja asianmukainen tiivistys parantavat ilman- ja vedenpitävyyttä ja eristävyyttä. Ikkunan U-arvoja eli lämmönläpäisevyyttä kannattaa punnita vasta, kun ikkuna on saatu riittävän tiiviiksi. Teknisesti toimivaa ikkunaa ei ole taloudellisesti kannattavaa vaihtaa uuteen pelkästään energiansäästösyistä. Ikkunanvaihdon kokonaisinvestoinnin takaisinmaksuaika pääoman korkokustannuksineen kasvaa niin suureksi, että energian hinnan tulisi moninkertaistua, jotta säästöpotentiaalia syntyisi riittävästi.

Ikkunoita uusittaessa ja rakennusosia vaihdettaessa tulisi suunnitelmissa pyrkiä mahdollisimman lähelle alkuperäisiä yksityiskohtia ja materiaaleja. Ikkunoiden korjausten ja uusimisen yhteydessä tulee varmistaa rakennusten riittävä ja hallittu ilmanvaihto.

### 5.3.2 Puu-ulko-ovet

Puu-ulko-ovia on 1970-luvun lopulla ja 1980-luvulla rakennetuissa Malminkartanon kerrostaloissa vain maanpäällisen kellarikerroksen teknisten tilojen ulko-ovina sekä maantasoauntojen ja rivitalojen ulko-ovina. Porrashuoneiden ovet ovat kaikki teräsprofiilirakenteisia, joskin muutamassa taloyhtiössä profiilirakenteeseen on liitetty paneeloitu umpiovi. Alkuperäiset kellaritilojen pysty- tai vaakapaneelivet sekä joidenkin yhtiöiden vaneripintaiset ulko-ovet ovat pääosin säilyneet. Kellaritilojen umpiovet ovat yleensä väritykseltään puuikkunoiden värityksen lailla valkoisia tai tummanruskeita, mutta myös kirkkaita perusvärejä on käytetty.

Rivitalojen ja kerrostalojen maantasoauntojen alkuperäiset ulko-ovet ovat vaaka- tai pystypaneloituja ovia, joissa on kapea ikkuna-aukko. Kadun puolen ovet ovat puolestaan yleensä umpioivia.

Kaikki uusitut puu-ulko-ovet ovat HDF-pintaisia ovia, joissa on uritus jäljitte-

mässä paneelointia. Uritus on kuitenkin harvajakoinen, eivätkä ovet muutenkaan vastaa ulkonäöltään alkuperäisiä ovia.

Ulko-ovien lämpötalouden kannalta ulko-ovien uusimisella ei ole merkitystä. Ulkonäöllisesti uudet, HDF-pintaiset ovet eivät sovi alkuperäiseen arkkitehtuuriin varsinkaan silloin, kun vain osa ulko-ovista on uusittu. Ulko-ovet on mahdollista uusida myös paneelipintaisina, mikä on suositeltava tapa.

### 5.3.3 Metalli-ikkunat ja ulko-ovet

1970-luvulla porrashuoneiden oviksi vaihtuivat maalatut teräslasiovet ja ikkunoiksi teräsprofiili-ikkunat. Malminkartanossa porrashuoneiden alkuperäiset teräsprofiilivet ja -ikkunat ja liiketilojen näyteikkunat ovat säilyneet lukuun ottamatta Kiinteistö Oy Pehtoorintie 2:n sekä As Oy Puustellinpolku 16 ja Pakarituvanpuiston uusittuja ulko-ovia. Alkuperäiset profiilit ovat nykyisiä vakioprofiileja sirompia ja myös niiden säilyttäminen on tärkeää.

Koy Rautakartanon uusi HDF-pintainen ulko-ovi sekä alkuperäinen teräsprofiiliovi.



# Ohjeet

- Parvekkeiden korjauksissa on huomioitava erityisesti:

Kosteusteknisen toimivuuden varmistaminen sekä hallittu ja riittävä vedenpoisto. Parvekkeiden kosteusteknistä toimivuutta voidaan säilyttävässä korjauksessa parantaa pinnoituksilla, vedenpoistoa parantamalla ja huolehtimalla liitoskohtien toimivuudesta. Parvekkeiden vedenpoisto tulee jatkossa ratkaista ensisijaisesti parvekkeen sisäkautta.

- Mikäli parveke joudutaan uusimaan, se tulee tehdä vanhan parvekkeen mallin mukaisena sekä materiaalien että yksityiskohtien osalta.

- Jos rakennuksessa on kevytrakenteisten parvekekaiteiden materiaalina sekä puu että profiilipelti, voidaan profiilipeltikaiteet vaihtaa alkuperäisten puukaiteiden mallin mukaisiksi puurakenteisiksi kaiteiksi.

- Parvekkeet tulee lasittaa kaikissa rakennuksen parvekkeissa yhdellä kertaa.

## 5.4 Parvekkeet

### 5.4.1 Yleistä parvekkeiden korjaamisesta

Parvekekorjauksissa on otettava huomioon, että parvekkeet koostuvat eri rakeneosista kuten laatoista, kaiteista, pielistä ja pilareista, joiden rasitusolosuhteet ja käytetyt materiaalit sekä käytetyn materiaalin ominaisuudet vaihtelevat. Parvekekorjauksissa voidaankin käyttää erilaisia korjaustapoja eri rakenteisiin. Kullekin parvekkeen rakeneosalle määritellään sovelias korjaustapa kuntotutkimuksen avulla. Suurimman rasituksen parvekkeille aiheuttaa kosteus, joka on osallisena miltei kaikissa turmeltumisilmiöissä. Muita säärasituksia aiheuttavat pakkanen, lämpötilojen vaihtelu, ultravioletti säteily sekä ilmakehässä olevat aggressiiviset aineet kuten hiilidioksidi, joka aiheuttaa betonin karbonatisoitumista ja sen kautta terästen korroosiota.

Kaikissa parvekekorjauksissa tulee varmistua kosteusteknisestä toimivuudesta. Kosteusteknisesti toimivassa parvekkeessa parvekelaatan vedenpoistojärjestelmä on toimiva. Tämä edellyttää riittäviä kallistuksia parvekelaatassa, toimivaa vedeneristystä laatan yläpinnassa tai muuten estettyä veden pääsyä laatalle sekä veden hallittua poistoa laatalta maahan asti. Parvekerakenteiden pinnat on pinnoitet-

tava kosteusteknisesti toimivilla pinnoitteilla; parvekkeen sisäpuoliset pinnat vesihöyryä läpäisevillä pinnoitteilla ja ulkopuoliset pinnat riittävän tiiviillä pinnoitteilla. Parvekerakenteiden liitoskohdat tulee varmistaa tiivistämällä laastisaumat saumausmassoilla ja toteuttamalla pellitykset niin, ettei niiden kautta kulkeudu kosteutta rakenteen sisälle.

Betoniparvekkeiden korjaustavat voidaan jaotella

- parvekkeiden säilyttäviin korjauksiin
- verhoukorkorjauksiin
- osittain purkaviin korjauksiin
- parvekkeiden uusimiseen.

Säilyttävissä korjauksissa parvekkeen kosteusteknistä toimivuutta parannetaan pinnoituksilla, vedenpoistoa parantamalla ja huolehtimalla liitoskohtien toimivuudesta. Toimivalla vedenpoistolla ja parvekelaatan riittäväällä vedeneristyksellä on keskeinen merkitys. Säilyttävät korjaukset voidaan jakaa pinnoitus- ja paikkaustyyppiin korjauksiin sekä raskaampiin valukorjauksiin. Pinnoitus- ja paikkaustyyppisissä korjauksissa vanha rakenne säilyy ennallaan ja vaurioituminen pyritään pysäyttämään vauriokohtia paikkaamalla ja pinnoittamalla rakenne uudelleen. Valukorjauksissa parvekkeen betoniosia korjataan erilaisin valuteknikoin. Valukorjauksien jälkeen rakenne pinnoitetaan pinnoitus-paikkaus-

Koy Naapuripellontien parvekekaiteet ovat vaurioituneet. Vedenpoisto ulosheittäjäputkien kautta on ohjannut valumavedet pitkin kaiteita.



korjausten periaatteiden mukaisesti. Parvekkeen lattia pinnoitetaan vesieristyksellä, joka toimii samalla pintakäsittelyinä, sekä uusitaan vedenpoistojärjestelmä. Parvekkeen betoniset pieliseinät sisäpuolelta ja katto pinnoitetaan vesihöyryä läpäisevällä suojapinnoitteella ja ulkopuoliset osat riittävän tiiviillä suojapinnoitteella.

Verhouskorjaukset soveltuvat lähinnä parvekepielille tai kaiteille, jotka verhoillaan yleensä julkisivulevyillä muun julkisivujen verhouksen yhteydessä. Verhouskorjauksissa vaurioituneita rakenteita ei poisteta. Tätä korjaustapaa ei suositella käytettäväksi Malminkartanossa.

Osittain purkavissa korjauksissa osa parvekkeen rakenteista, esimerkiksi kaiteet, puretaan ja uusitaan, ja osalle rakenteista tehdään kevyempiä korjaustoitteita.

Raskain parvekkeiden korjaustapa on parvekkeen uusiminen, jolloin vanhat parvekkeet puretaan kokonaan ja rakennetaan uudet parvekkeet. Usein uudet parvekkeet tehdään aikaisempia parvekkeita syvemmiksi ja lasitetaan. Parvekkeiden syvyyden muuttamista ei suositella, sillä mitoituksen muutoksen vaikutus arkkitehtuuriin voi olla huomattava. Parvekkeiden lasittaminen tulee toteuttaa yhdellä kertaa kaikissa parvekkeissa.

Parvekkeiden kevytrakenteiset taustaseinät saattavat olla lämmöneristyskyvyttöjä huonoja. Taustaseinien korjaaminen ja lämmöneristävyyden parantaminen voidaan kuitenkin tehdä rakennuksen ulkonäköä olennaisesti muuttamatta tai heikentämättä.

#### 5.4.2 Betonirakenteiset kaiteet

Malminkartanossa yleisin parvekkeiden kannatustapa on betonisten pieliseinien tai pilareiden tai näiden yhdistelmien käyttö. Kantavissa rakenteissa ei yleisesti ole nähtävissä purkamista ja uudelleen rakentamista vaativia vaurioita. Sen sijaan parvekkeiden vedenpoisto on pääosin hoidettu kaiteen läpi viedyn ulosheittäjäputkin. Ratkaisu on virheellinen alas valuvan veden kastellessa parvekelaatan reunoja ja kaiteita Parvekkeiden vedenpoisto tulee jatkossa ratkaista ensisijaisesti parvekkeen sisäkautta.

Mikäli kuntotutkimus osoittaa pinnoitus- ja paikkakorjauksen soveltuvan betonirakenteisten kaiteiden korjaustavaksi on se suositeltavin vaihtoehto ainoana rakennusosien ulkonäön entisellään säi-

lyttävänä korjaustapana. Korjaukseen tulee aina liittää kosteusteknisen toimivuuden lisääminen. Alkuperäisten betoniparvekkeiden kevyimmässä säilyttävässä korjaustavassa voidaan selvittää pelkällä kaiteiden betonikorjauksella ja lattian betoni- ja kallistuskorjauksilla. Mikäli kaide pinnoitetaan päällemaalaamalla, tulee pyrkiä käyttämään samaa pinnoitetyyppiä kuin vanha pinnoite. Ennen pinnoitusta on selvitettävä vanhan pinnoitteen tyyppi joko laboratoriotutkimuksella tai arvioimalla maalinäytteestä maalin sideaine. Jos vanha pinnoite poistetaan, voidaan uusi pinnoite valita vapaammin rasitusolosuhteiden sekä haluttujen suojaus- ja ulkonäkövaikutusten perusteella. Pinnoitettavan alustan tulee olla luja, tasalaatuinen, puhdas ja halkeilematon. Vaatimusten täyttyminen edellyttää käytännössä julkisivupinnan puhdistamista ja heikkolaatuisen aineksen poistamista. Pinnoitteet voidaan levittää telaamalla tai ruiskuttamalla. Kuten edellä betoni-sandwichrakenteisten julkisivujen kohdalla todettiin, tiilipinnoille paikkakorjaus ei sovellu, eikä tiililaattapintaisia parvekekaiteita ole myöskään mahdollista maalata suojaavalla pinnoitteella.

Tavallisin osittain uusiminen on parvekekaiteen uusiminen. Kaide voidaan uusita kokonaan tai siitä voidaan uusita esimerkiksi vain käsijohde. Uusi kaide voidaan rakentaa paikan päällä tai se voi olla valmis rakennejärjestelmä. Kaidetta uusittaessa tulee varmistua parvekkeen kantavuudesta ja jäykkyydestä. Parvekekaiteisiin liittyy myös arkkitehtuurin säilyttämisen kannalta tärkeitä ulkonäkökysymyksiä. Kaiteiden uusiminen tulee tehdä rakennuksen alkuperäisiä detalleja ja mitta- maailmaa kunnioittaen. Maalattuja betonikaiteita on Malminkartanossa vähän ja ne kaikki ovat kunnossa ja huoltomaalattuja. Koy Naapuripellontien tiililaattapintaisissa kaiteissa ja pieliseinissä sen sijaan on nähtävissä vaurioita, jotka vaativat purkamista ja uudelleen rakentamista. Vauriot eivät kuitenkaan koske ainoastaan parvekkeita vaan myös tiililaattapintaisia julkisivuja, joten parvekekorjaus on järkevintä tehdä julkisivukorjausten yhteydessä.

Parvekkeiden uusiminen on mielekästä niin pitkälle vaurioituneissa parvekkeissa, etteivät muut korjaustavat ole teknisesti tai taloudellisesti järkeviä. Esimerkiksi pitkälle edenneet pakkasrapautumavauriot parvekelaatoissa tai -pielissä sekä ulokeparvekkeiden kannatusrakenteiden mer-

kittävät korroosioauriot edellyttävät purkamista. Pelkän kaiteen pitkällekään edenneet vauriot eivät vaadi koko parvekkeen purkamista, vaan kaide voidaan uusita erikseen. Mikäli parveke joudutaan uusimaan, olisi se tehtävä vanhan parvekkeen mallin mukaisena sekä materiaalien että yksityiskohtien osalta. Malminkartanossa raskas parvekkeiden uusiminen on toteutettu ainoastaan Koy Arentitie 8:ssa, jossa osa parvekkeista on purettu ja uusittu sekä rakennettu uusia parvekelinjoja kokonaisvaltaisen julkisivukorjauksen ja -muutoksen yhteydessä.

#### 5.4.3 Kevytrakenteiset kaiteet

Kevytrakenteisia parvekekaiteita on Malminkartanossa runsaasti. Suosituin materiaali kaiteissa on maalattu puu sekä riviettä kerrostalojen kaiteissa. Myös kevytrakenteisiä kaiteita tulisi korjata tai uusita käyttäen mahdollisimman paljon alkuperäisen kaltaisia materiaaleja, yksityiskoh- tia ja mittoja.

Malminkartanossa parvekekaiteet on uusittu alkuperäisistä kaiteista täysin poikkeaviksi kahdessa yhtiössä. Koy Arentitie 8:n puurakenteiset kaiteet on vaihdettu teräsrankaisiksi lasikaiteiksi ja Koy Parivaljakontie 2:n puurakenteiset kaiteet teräsrankaisiksi, muovipinnoitetuin perforoiduin teräslevyin levytetyiksi kaiteiksi.

# Ohjeet

- Uusittaessa vesikattoja varustettiin tulisi noudattaa alkuperäistoteutuksen mukaisia detaljeja, mitoitusta ja väritystä. Jos tasakaton vedenpoiston parantamiseksi tehtyjen lisäkallistusten järjestäminen vaatii katon korottamista, tulee julkisivun korotus tehdä käyttäen julkisivumateriaalia eikä pellitystä tai muuta julkisivusta poikkeavaa materiaalia.
- Sisäänkäyntikatosten ja arkadi-käytävien alkuperäisten rakennusosien, materiaalien, värin ja valaisinten säilyttäminen on tärkeää.
- Alkuperäiset valaisimet tulisi kunnostaa ja säilyttää. Jos valaisimia uusitaan, tulee niiden ulkonäön olla 1980-luvun arkkitehtuuriin sopivia yksinkertaisia kuutioita tai -lieriöitä ja upotettujen valaisinten nelion muotoisia.
- Painuneet jalkakäytävät arkadien kohdilla tulee katujen tai rakennusten kunnostustöiden yhteydessä nostaa, laatoitus suoristaa sekä järjestää esteetön sisäänkäynti liiketilojen ja porrashuoneiden oviaukoille.



As Oy Kuparikartanon ja Hopeakartanon parvekkeita. Monimuotoisuus ja -värisyys ei ole sattumanvaraista, vaan tarkkaan suunniteltua jokaista värisävyä myöten.

Erskinen suunnittelemassa korttelissa puukaiteita on osittain uusittu vanhan mallisina. Korttelin kaikki parveke- ja luhetikäytävien kaiteet ovat puuta. Puuosien mitat ja suunta sekä värit vaihtelevat, mutta alkuperäinen arkkitehtuuri ei ole sattumanvaraista, vaan esimerkiksi värisävyt ovat tarkkaan harkittuja. Kaiteiden uusimisessa on noudatettava alkuperäisten kaiteiden mittoja, muotoja sekä värisävyjä, jotka on tarkasti merkitty alkuperäisiin, rakennusvalvontaviraston arkistosta saataviin pääpiirustuksiin.

#### 5.4.4 Parvekkeiden lasitus

1990–2000-luvulla miltei kaikki Malminkartanon asunto-osakeyhtiöiden asunto-parvekkeista on lasitettu rivitalojen ja muiden kaksikerroksisten pientalojen parvekkeita lukuun ottamatta. Lasitus on perusteltua parvekkeiden ja taustaseinien suojaamiseksi sääräsitukselta sekä toisaalta asumismukavuuden lisäämiseksi. Lasitusten yhteydessä joihinkin yhtiöihin on rakennettu lasikatteita ylimpien kerrosten terassien ja muiden kattamattomien osien kattamiseksi. Lasitukset on useimmiten toteutettu varsin eleettömästi kehyksettömin lasein. Parvekkeita on kuitenkin joissakin yhtiöissä lasitettu osakkaiden ha-

lukuuden mukaan, mikä on johtanut oudon näköisiin tilanteisiin julkisivuissa lasitusten sijaitessa sattumanvaraisissa kohdissa. Vaikka lasi on läpinäkyvä ja kevyt materiaali muuttaa se julkisivujäsentelyä ja näyttää umpinaiselta katselukulmasta ja heijastuksista riippuen.

Kokonaan lasittamatta ovat As Oy Beckerintie 9:n sekä Erskinen korttelin kaikkien neljän asunto-osakeyhtiön parvekkeet. Erskinen korttelin rakennusten länsi- ja eteläsivujen terassien tai parvekkeiden lasitus olisi jo teknisestikin äärimmäisen vaikea tehtävä ja kaupunkikuvalisestisesti tuhoisa.

Kiinteistöyhtiöiden asuttoparvekkeet on lasitettu vain Koy Rautakartanossa ja Koy Arentitie 8:ssa.



## 5.5 Yläpohja ja vesikatot

Malminkartanossa yleisin vesikattomuoto 1970-luvun lopulla ja 1980-luvun alkupuolella rakennetuissa asuinrakennuksissa on tuuletettu tasakatto, jossa betonilaatan päällä on 250–350 mm:n paksuinen tuulettuva kevytsorakerros. Kevyt-soran päällä on yleensä 40 mm paksu betoni- tai kevytbetonilaatta ja sen päällä vedeneristeenä kolminkertainen singelipeitteinen bitumihuopakkerros. Nykyisin huopakatteen iäksi arvioidaan 15–40 vuotta alustamateriaalista riippuen, joten katto- korjaukset ovat pian edessä, ellei niitä ole jo suoritettu.

Tasakattojen korjauksissa yleensä poistetaan vain vanhoja vedeneristeitä suojaava singelikerros ja uusi vedeneristys asennetaan vanhojen kattohuopien päälle. Jos katolle on asennettu jo useita vedeneristyskerroksia, saatetaan vanha kate joutua poistamaan. Mikäli suojakiveystä ei onnistuta poistamaan tai alusta on liian epätasainen, asennetaan uuden kattoon alle ohut mineraalivillalevy laakerointikerrokseksi.

Malminkartanossa on myös muutamia tuulettamattomia tasakattoja, jossa vedeneristys on asennettu suoraan lämmön- eristeen päälle. Näiden kattojen korjauksen yhteydessä kannattaa asentaa lisälämmön- eristys, jos se suinkin on mahdollista.

Tasakattojen vedenpoistoa voidaan parantaa parantamalla kaatoja eli lisäämällä katon kaltevuutta. Korjauksen yhteydessä on varmistettava kattokaivojen, pellitysten ja läpivientien toimivuus sekä mahdollisen lisäkallistuksen tuuletus. Jos katon lisäkallistusten järjestäminen vaatii katon korottamista, tulee julkisivun korotus tehdä käyttäen julkisivumateriaalia eikä pellitystä tai muuta julkisivusta poikkeavaa materiaalia.

Peltikatteisten pulpetti- ja harjakattojen vesikattokorjauksissa tulee tavoitteena olla alkuperäisen kattomuodon sekä räystään alkuperäisen ulkoasun säilyttäminen. Alkuperäisiä vesikattoja ja räystäitä tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää korjaamalla ja säännöllisesti huoltamalla. Suositeltava katemateriaali on pulpetti- ja harjakatoissa pelti joko maalattuna tai maalipinnoitettuna. Kattoja uusittaessa pitäisi pyrkiä järjestämään pääsy katoille sisäkautta ja asentaa katoille koko katon pituinen kattosilta katolla liikkumista helpottamaan.

Uusittaessa vesikattoja varusteineen tulisi noudattaa alkuperäistoteutuksen mukaisia detalleja, mitoitusta ja väritystä.

## 5.6 Sisäänkäyntikatokset ja -syvennykset sekä arkadit

Malminkartanolle tyypilliset, julkisivupin- nassa sijaitsevien ulko-ovien suojana olevat, varsin vaatimattomat sisäänkäyntikatokset ja -lipat ovat pääosin säilyneet alkuperäisinä muodoiltaan ja materiaaleiltaan. Useimpiin porrashuoneisiin on lisäksi toinen sisäänkäynti parvekelinjan, luhtikäytävän tai arkadikäytävän alta. Sisäänkäyntisyvennyksiä ei ole kuin poikkeus- tapauksissa.



Koy Pehtoorintie 2:n sisäänkäyntisyvennykset ovat harvinaisuus Malminkartanossa. Teräsprofiili- ja puu-paneeliovet on uusittu.



As Oy Pienkartanon sirot peltilipat ja pienet kuution muotoiset numerovalaisimet.

Ulkoseinään tai parvekelinjan, luhtikäytävän tai arkadikäytävän kattoon kiinnitetyt numerovalaisimet ovat yleensä yksinkertaisia polykarbonaattikuutioita. Muutamassa kiinteistöyhtiössä numerovalaisimet on uusittu puolipallonmuotoisiksi valaisimiksi. Niiden muotokieli on alkuperäiselle arkkitehtuurille vieras ja niiden käyttöä tulisi välttää.

Arkadikäytävien pilarit ovat säilyneet alkuperäisinä, pääosin betoni- tai tiili- laattapintaisina lukuun ottamatta As Oy Puustellinaukion puulla verhoiltuja pila- reita. Pelti- sekä puuverhoillut katot ovat myös säilyneet alkuperäisinä. Osa varsinkin tummaksi maalatuista paneelikatoista sekä levykatot ovat huoltomaalauksen tarpeessa. Arkadikäytävien kohdilla jalkakäytävät on yleensä päällystetty erilaisin betonikivi- tai -laatoin. Maanpinnan painumisen vuoksi laatat ovat vääntyneet osittain vinoon ja ulko-ovien kynnysten kohdat nousseet luvattoman korkeiksi.

Painuneet jalkakäytävät arkadien kohdilla tulee katujen tai rakennusten kun- nostustöiden yhteydessä nostaa, laatoitus suoristaa sekä järjestää esteetön sisäänkäynti liiketilojen ja porrashuoneiden oviaukoille.



As Oy Puustellinaukion arkadikäytävän pilarit on päällystetty puulla. Ulko-oven kohdalle on maanpinnan painumisen vuoksi syntyneen korkeuseron vuoksi asennettu tilapäiseltä näyttävä luiska.

Arkadikäytävien katoissa tyypillisin valaisin on upotettu ja neliön mallinen. Valaisimia on kiinnitetty myös seinille, jolloin ne ovat samaa tyyppiä kuin numerovalaisimet.

Sisäänkäyntikatosten ja arkadikäytävien alkuperäisten rakennusosien, materiaalien, värien ja valaisinten säilyttäminen on jatkossa suotavaa. Valaisimia uusittaessa tulee niiden ulkonäön olla 1980-luvun arkkitehtuuriin sopivia yksinkertaisia kuutioita tai -lieriöitä ja upotettujen valaisinten neliön muotoisia.

# Ohjeet

■ Tavoitteena on porrashuoneiden alkuperäisen 1980-luvun asun säilyttäminen. Moniväriset, raidoilla tai kukkaboordeilla koristellut seinät eivät sovi aikakauden arkkitehtuuriin. 1980-luvun valaisimet ovat asiallisen yksinkertaisia, romanttiset tai monimuotoiset valaisimet eivät porrashuoneisiin tai sisäänkäynnin yhteyteen sovi.

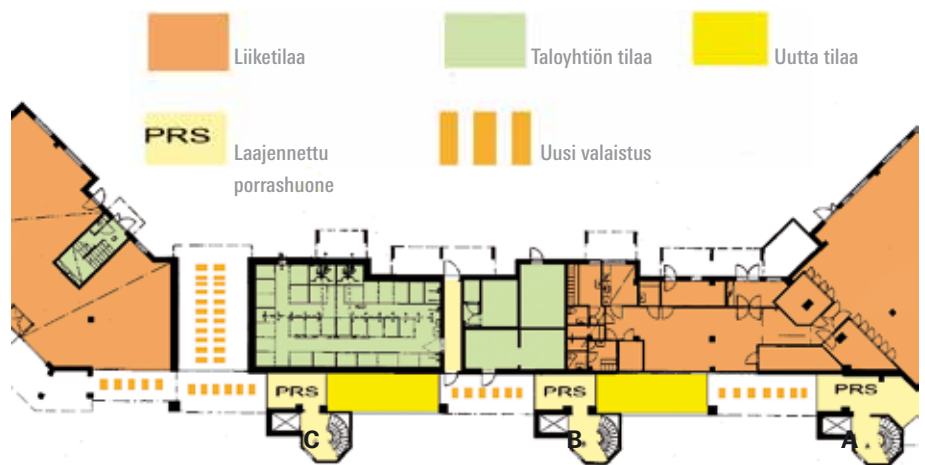
■ Uusien hissien sijoittaminen Malminkartanon erilaisiin porrashuoneisiin tulee ratkaista tapauskohtaisesti. As Oy Tallinmäen sekä Koy Arentitie 8:n ja Koy Pehtoorintie 2:n jälkiasennetut kaitahissit osoittavat, että hyvällä suunnittelulla pienikokoisten hissien liittäminen rakennuksiin onnistuu.

## As Oy Kruununpuustellin arkadi

Puustellinpolun varrella oleva arkadikäytävä Malminkartanonaukiolta lounaaseen koetaan turvattomaksi. Arkadikäytävässä ei ole lainkaan ikkunoita tai lasiovia porrashuoneiden C ja B välillä maanpäällisen kellarikerroksen tilojen vuoksi. Porrashuoneiden A ja B välinen osa liikehuoneiston lasiseinistä on lisäksi teipattu umpeen. Arkadikäytävä on pimeä, eikä lisävalaistuksen suunnittelu ole ollut onnistunutta.

Kehittämisehdotuksena rakennukselle ehdotetaan lisäkerrosalaa maantasokerrokseen. Porrashuoneiden yhteyteen ra-

kennettaisiin lasiseinäistä, hyvin valaistua lisätilaa. Käyttämättömän arkadikäytävän alle voitaisiin sijoittaa taloyhtiötä palveleva tila, esimerkiksi lastenvaunuvarasto, sekä pieni liiketila. Liiketila voisi olla basaarityyppinen, lasiseinäinen tila, jossa myytäisiin vaikkapa hedelmiä ja vihanneksia. Myös taloyhtiön käyttöön tuleva tilan tulisi olla hyvin valaistu ja pääosin lasiseinäinen. Lisäksi rakentamattomien arkadikäytävän osat ja rakennuksen läpikulkukäytävä tulisi valaista tehokkaasti, mutta häikäisemättömästi.



Ehdotus as Oy kruununpuustellin 1. kerroksen uudelleenjärjestelyksi

## 5.7 Sisätilat

### 5.7.1 Porrashuoneet

Porrashuoneet ovat pääosin säilyneet alkuperäisinä. Portaat ovat yleensä kestäväää mosaiikkibetonia ja tasanteet päällystetty kvartsivinyylilaatoilla. Myös sisääntulo-okerroksen alkuperäiset lattiat on tavallisimmin päällystetty vinyylilaatoilla, ainoastaan Koy Kartanonkaaren sisääntuloaulan lattiat ovat tiililaattapäällysteiset. Jalkalistat ovat muovia, yleensä mustia. Kaitteet ovat useimmiten maalattuja metallisia pystypinnakaiteita ja käsijohde muovia. Kierreportaissa on myös maalattuja pyöreitä teräskäsijohteita. Seinät ovat yleensä valkoiseksi maalattuja ja yksivärisiä. Katoissa on erityyppisiä akustiikkaverhoiluja, tavallisimmin valkoiseksi tai harmaaksi pinnoitettuja lasivillalevyjä suoraan kattoon liimattuina tai listakiinnityksellä. Porrashuoneiden alkuperäiset valaisimet ovat yksinkertaisia polykarbonaattilieriöitä tai -puolipalloja.



Koy Sikalanmäen valoistat porrashuoneet on maalattu railakkain väreän.

Luhtikäytävätalojen ulkoportaat ovat betonia, samoin kaiteet As Oy Hopeakartanon ja As Oy Vaskikartanon puukaiteita lukuun ottamatta. Valaisimet ovat yleensä samaa tyyppiä kuin numerovalaisimet. Joissakin luhtikäytävätalossa kuten Koy Sikalanmäessä, on betonirakenteiset ja lämpimät ikkunalliset porrastornit.

Tavoitteena on porrashuoneiden alkuperäisen 1980-luvun asun suosiminen. Moniväriset, raidoilla tai kukkaboordeilla koristellut seinät eivät sovi aikakauden arkkitehtuuriin. 1980-luvun valaisimet ovat asiallisen yksinkertaisia, romanttiset tai monimuotoiset valaisimet eivät porrashuoneisiin tai sisäänkäynnin yhteyteen sovi.

### 5.7.2 Hissit

Suurin osa Malminkartanon 1970-luvun lopun ja 1980-luvun alkupuolen asutuskannasta sijaitsee rakennuksissa, joissa ei ole hissiä. Hissejä on tuolloin kustannussyistä rakennettu vain määräysten sitä ehdottomasti edellyttäessä. Vuoteen 1982 asti Arava-määräykset kielsivät hissien sijoittamisen alle viisikerroksisiin rakennuksiin, kun taas kyseisin vuoden jälkeen Arava-lainoitettua asuntotuotantoa koskevissa suunnitteluohjeissa edellytettiin ehdottomasti hissien sijoittamista nelikerroksisiin tai sitä korkeampiin rakennuksiin. Suunnitteluohje ei kuitenkaan koskenut vapaarahoitteista asuntotuotantoa, eikä nelikerroksisiin asuinrakennuksiin hissejä juurikaan sijoitettu.

Hissittömien asuinrakennusten porrashuoneet ovat tyyppillisesti erittäin tiukasti mitoitettuja. Portaat ovat yleensä suoravartisia kierreportaita tai kaksivartisia suorita portaita, jotka sijaitsevat keskellä runkoa. Kerrostasot on mitoitettu erittäin tiukasti vain asuntojen sisäänkäyntien vaatiman minimitalantarpeen mukaan. Hissitornin sijoittaminen rungon ulkopuolelle ei näihin porrashuoneisiin sovellu, koska kulku hissille vaatisi tilan ottamista porrashuonetta ympäröivistä asunnoista.

Malminkartanossa on myös kaksivartisia suorita portaita, joiden lepotasot sijaitsevat julkisivupinnassa ja porrashuoneissa on tällöin ikkuna. Tämän tyyppisen porrashuoneen yhteyteen on myös mahdollonta asentaa rungon ulkopuolista hissiä, koska puolen kerroksen taasoero jäisi hissillä kuljettaessa kuitenkin noustavaksi, eikä esteettömyys näin toteutuisi.

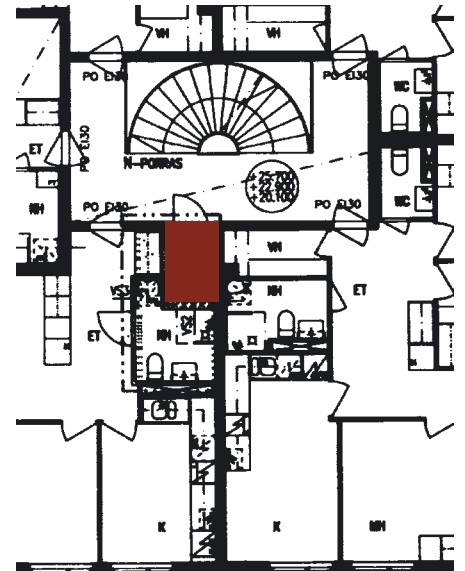
Hissejä voidaan joissakin tapauksissa sijoittaa porrashuoneen sivuun asutuvyöhykkeelle. Malminkartanossa yleiseen porrashuonetyyppiin tämä tapa soveltuu huonosti, koska asuntojen sisäänkäynnit ovat erittäin tiukasti mitoitettuja. Tilan lohkaiseminen asunnosta sulkisi useimmiten yhden sisäänkäynnin, jolloin asuntoja pitäisi yhdistää toisiinsa. Tämä aiheuttaisi asunto-osakeyhtiössä monimutkaisia yhtiöjärjestyksen muutoksia, joita osakkaita ei voine pakottaa hyväksymään. Hissikuilun tarvitsema tila voidaan joskus lohkaista porrashuoneen viereisten asuntojen aputiloista kuten vaatehuoneista, mutta tämäkin voi aiheuttaa asunto-osakeyhtiöissä hankaluuksia. Kiinteistöyhtiöissä, kuten Koy Pehtoorintie 2:n esimerkki osoittaa, tällainen hissien jälkiasennus voi onnistua.

Luhtikäytävätalossa uuden hissitornin rakentaminen rungon ulkopuolelle käytävän yhteyteen on mahdollista, mutta toimenpide saattaa muuttaa arkkitehtuuria varsin paljon.

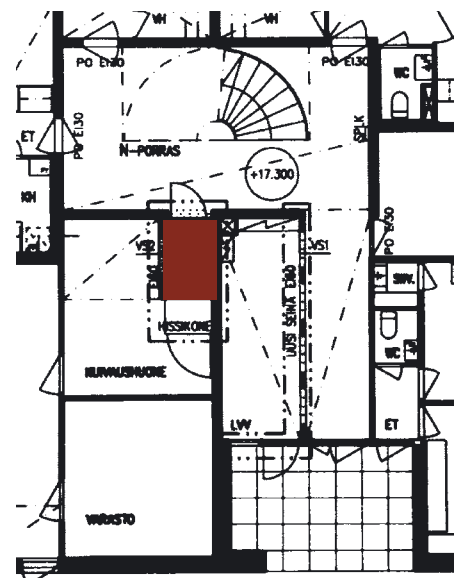
Toimiva ja turvallinen ratkaisu lamelli- ja pistetalossa on uuden hissien sijoittaminen toisen porrassyöksen tai kierreportaan paikalle ja uuden portaan rakentaminen rungon ulkopuolelle. Rakennustoimenpide on kuitenkin raskas ja muuttaa oleellisesti rakennuksen ulkonäköä. Ratkaisu sopii rakennuksiin, joissa on selkeästi toisarvoinen pihan puoli ja varsinainen paraatipuoli, kuten yleensä kantakaupungin vanhoissa umpikortteleissa. Malminkartanossa tällaisia rakennuksia on vain pääjalankulkuraitin varrella, jolloin uusien portaiden rakentamista pihan puolelle voisi tapauskohtaisesti harkita.

Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa G1 on esitetty jälkiasennushissejä koskeva vaatimus, jonka mukaan hissien oven edessä tulee olla tilaa pyörätuolin tai rollaattorin kääntymiselle ja oven avaamiselle. Vaatimuksesta voidaan kuitenkin perustelluista syistä poiketa lähitokohdiltaan hankalien rakennusten kohdalla. Malminkartanossa tyyppillisissä tiukasti mitoitetuissa porrashuoneissa tämän vaatimuksen täyttäminen onkin lähes mahdotonta. Jälkiasennushissit parantavat joka tapauksessa rakennuksen esteettömyyttä, vaikka estetömyys ei kaikkien käyttäjien kohdalla toteutuisikaan, ja siksi niiden rakentaminen on perusteltua. Malminkartanon hissittömät lamellitalot ovat esteettömyyden kannalta hankalia, eikä niitä voi-

da muuttaa esteettömiksi ilman huolellista suunnittelua. As Oy Tallinmäen sekä Koy Arentitie 8:n ja Koy Pehtoorintie 2:n jälkiasennetut kaitahissit kuitenkin osoittavat, että hyvällä suunnittelulla pienikokoisten hissien lisääminen rakennuksiin onnistuu.



Koy Pehtoorintie 2 / N-porras, 2-4. kerros



Koy Pehtoorintie 2 / N-porras, 1. kerros

Kiinteistö Oy Pehtoorintie 2:ssa uusi kaitahissi on asennettu rungon keskelle. Ensimmäisessä kerroksessa tila on otettu kuivaushuoneesta ja aulaan on rakennettu nykyisten palomääräysten mukainen lastenvaunuväestö. Ylemmissä kerroksissa tila hissikuilulle on otettu asunnosta.

# Ohjeet

- Alkuperäisille pihasuunnitelmi-  
le tyypillisiä säilytettäviä piirteitä  
ovat:
  - eriluonteisten pihatoiminto-  
jen ryhmittely
  - kasvillisuuden avulla jaetut ja  
muodostetut pihatilat
  - hiukan kulmikas ja osin suo-  
raviivainen muotokieli
  - yksinkertainen peruskasvila-  
jisto
  - massaistutukset
  - keinotekoiset maastonmuo-  
dot
  - värillisten betonikivien käyttö
  - pihojen monipuolinen kalus-  
taminen
  - pelikentät ja pihapelit.
- Pihojen korjaamisen tavoitteena  
tulee olla asukaslähtöisen ja tar-  
koituksenmukaisen kokonaisuus-  
den aikaansaaminen esteettisellä  
ja paikkaan sopivalla tavalla.
- Hyvän lopputuloksen aikaansaa-  
miseksi pihojen kunnostaminen  
ja monipuolistaminen tulisi tehdä  
harkitusti ammattilaisen laatiman  
kokonaissuunnitelman pohjalta.
- Laajoilla pysäköintialueilla tulisi  
pensasistutukset palauttaa tuuli-  
ja näkösuojiksi. Kestävyyden pa-  
rantamisessa apuna ovat pensas-  
kaistojen leventäminen, reunaki-  
vet ja pysyvät viimeistellyt (met-  
alliset) suoja-aidat yhdessä kes-  
tävän ja voimakkaasti kasvavan  
pensaslajin kanssa.
- Kasvillisuutta pihoiden on jatku-  
vasti hoidettava.
- Kasvillisuutta ei tule istuttaa liian  
lähelle rakennuksia.

## 5.8 Pihojen ja viheralueiden kunnostaminen

### 5.8.1 Yleistä

Jotta asuin ympäristön laadulle alun perin asetetut korkeat tavoitteet tulisivat jatkosakin täytetyiksi, tulee pihojen, viheralueiden ja julkisten ulkotilojen perusparannukset suorittaa aiemmin luvussa 4.8. määritellyt arvot ja ominaispiirteet säilyttäen. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että aina olisi pitädyttävä täysin alkuperäisen tilanteen mukaisessa ratkaisussa. Erityisesti niillä alueilla, joilla käyttötarkoitus on olennaisesti alkuperäisestä muuttunut tai ilmenee tarpeita parantaa alun perin tehtyjä heikosti toimivia ratkaisuja, on perusteltua suunnitella kohde käyttötarkoitusta vastaavaksi. Myöskään tehtyjä virheitä, kuten kasvien istuttamista liian lähelle rakennuksia tai huonosti toteutettuja pihan pintakallistuksia, ei tule toistaa.

Julkisen ulkoympäristön parantamishankkeet tapahtuvat poikkeuksetta ammattitaitoisen suunnittelijakunnan ja rakentajien toimesta. Myös pihojen peruskunnostukset tulisi toteuttaa vastaavalla tavalla. Pihojen viihtyisyys ja kaupunkikuvallinen ilme on asukkaiden hyvinvoinnin kannalta yhtä tärkeitä kuin varsinaisten asuintilojen viihtyisyys ja rakennusten ulkonäkö. Ammattitaitoisen suunnittelijan avustuksella pihojen perusparannukset voidaan myös toteuttaa demokraattisemmin kuin hankkeet, joita suunnitellaan ja toteutetaan yhtiössä omin voimin. Ammattitaitoinen suunnittelija pystyy myös toteuttamaan muutoksia aiemmin mainittu arvot ja ominaispiirteet säilyttäen. Oikein toteutettuna pihakorjaushanke kasvattaa alueen arvoa, eikä pelkästään paikkaa esiintyviä puutteita.

Erityisesti korttelipihojen kunnostaminen tulee toteuttaa siten, että asukkaiden osallistumista oman ympäristönsä hoitamiseen voidaan lisätä. Tämä on Malminkartanon nykytilannetta tarkastellen erityisen tärkeää. Sekä käytön että kunnossapidon kannalta ongelmallisimpia ovat eikenekään-maaksi mielletty, kiinteistöhuollon hoitamattomat yhteiset piha-alueet, joiden suhde asukkaisiin on täysin irrallinen. Tarpeettomiksi käyneet, ränsistyneet leikki-  
paikat tai epävihtyisät, kehnosti kalustetut oleskelupaikat ovat esimerkkejä tästä. Pihan käyttöä aktivoivia keinoja ovat asukkaiden todellisten tarpeiden kartoittaminen ja pihojen parantaminen niiden mu-

kaan. Myös mahdollisuus omien istutusten tekemiseen rajatuilla alueilla, esimerkiksi omilla asukaspihoilla tai viljelypalsata-alueilla, tuo merkittävää oman elinympäristön hallinnan tunnetta. Kun elinpiiri laajenee asunnon seinien ulkopuolelle, myös sosiaalisuus lisääntyy. Sosiaalisuuden lisääntyminen puolestaan vahvistaa yhteisöllisyyden tunnetta alueella. Tämä on ollut yksi Malminkartanon rakentamisen keskeisimpiä tavoitteita.

### 5.8.2 Asuinrakennusten pihatilat ja niiden käyttö

#### Kasvillisuus ja sen hoitaminen

Koko Malminkartanon aluetta leimaa nykyisin kasvillisuuden riittämätön hoito, mikä johtaa pihatilojen umpeutumiseen ja istutusten kunnan heikkenemiseen. Hoitamattomuus näkyy myös kulkureittien ja leikkipaikkojen ruohottuneisuudessa sekä erityisesti katu- ja piha-alueiden rajakohdissa, joissa huoltovastuu ei ole selvä. Erityisen huono seikka on kivetuille alueille ja istutuksiin pesiytynyt rikkakasvusto, joka on paikoin ottanut alkuperäisestä tilanteesta vallan. Riittävä hoito on koko alueen avainsana. Jotta ympäristö säilyisi kauniina, on kasvillisuuden kasvua samaan aikaan sekä rajoitettava että voimistettava.

Alkuperäinen kasvillisuus on joiltakin alueilta hävinnyt todennäköisesti myös alun perin tehtyjen väärin kokonaisratkaisujen vuoksi. Esimerkiksi joiltakin tontteihin liittyviltä pysäköintialueilta alkuperäiset jäsentävät pensasistutukset ovat tuhoutuneet todennäköisimmin riittävän kasvutilan ja suojauksen puuttumisen vuoksi. Pysäköintialueet ovat näin muuttuneet ankeiksi epämääräisiksi kentiksi. Pensasistutukset tulisikin näille alueille palauttaa, koska istutuksilla on edelleen tärkeä tehtävä sekä tuuli- että näkösuojakasveina. Istutukset tulisi suunnitella lumi-kuorma ja huolto huomioiden siten, että niiden kestävyys voidaan aikaisempaa paremmin taata. Apuna olisivat esimerkiksi pensaskaistojen leventäminen, reunakivet ja pysyvät viimeistellyt (metalliset) suoja-aidat yhdessä kestävän ja voimakkaasti kasvavan pensaslajin kanssa.

Rakennusvaiheessa istutettu pihojen alkuperäinen kasvillisuus koostuu pääasiallisesti nurmesta, muutamista kestävästä, pääosin kotimaisista puulajeista ja suhteellisen rajatusta valikoimasta pensaita,

joita on käytetty pihoiden suojaavina maa- ja kasvitieteellisinä. Perennakasveja, sipulikasveja ja köynnöksiä esiintyy pihasuunnitelmissa erittäin vähän. Pihakasvillisuuden uusiminen ja täydentäminen voidaan tehdä joko pihatyön kokonaan alkuperäisen pihasuunnitelman mukaisessa tilanteessa ja lajituksessa tai viihtyisyyden lisäämiseksi lajituksella jonkin verran monipuolista. Kasvivalikoimaan tehtävät lisäykset tulee kuitenkin suunnitella niin, että alueelle tyypillinen lajistojen ja istutusten yksinkertaisuus ja sitä kautta alueelle tyypilliset ominaispiirteet säilyvät. Kuten aiemmin on mainittu, rakennusvaiheessa tehtyjä virheitä ei pidä toistaa, eli kasvillisuutta, etenkin puuta ei tule alkuperäiseen suunnitelmaan vedoten istuttaa liian lähelle rakennuksia.

Julkisten alueiden ja puistojen istutukset ovat alun perin olleet pihajärjestelmien monipuolisempia sekä yleisesti hyvin tarkkaan suunniteltuja. Näillä alueilla tulisi alkuperäisiä suunnitelmia noudattaa ja poiketa niistä vain erittäin perustelluista syistä.



Rikkoutuneet rakenteet, rikkaruohot ja sotkuisuus vähentävät merkittävästi asumisen miellyttävyyttä ja sitä kautta asukkaiden hyvinvointia. Kuvan kaltainen tilanne myös lisää ilkeämielisyyttä. Tilanne tulisikin välittömästi korjata.



Joissakin taloyhtiöissä puuta on alun perin istutettu liian lähelle rakennuksia. Puuta ei tulisi istuttaa kolme metriä lähemmäs seinää, lajista ja kasvutavasta riippuen etäisyys voisi mielellään olla vieläkin suurempi. Rakennuksen routa- ja kosteusvaikutukset tulevat huomioida myös muita istutuksia tehtäessä.



Vaikeasti hoidettavilla kapeilla kaistoilla rakennusten ja katualueen välissä olisi perusteltua käyttää istutusten sijasta esimerkiksi kiveä. Jos tilaa on riittävästi, tulisi istutukset toteuttaa ja hoitaa niin, että niillä on menestymisen mahdollisuudet. Toiskantien lähiympäristön suunnitteluohjeessa vastaavat kapeat alueet on esitetty kivettäväksi mukulakivin.



Rikkonaiset rakenteet, istutuksiin pesiytyneet rikkaruohot ja epämääräiset hoitamattomat välialueet tekevät ympäristöstä ankean. Kuva Vuokraajanpolulta.



Pihan kunnostuksen yhteydessä tulee väärin paikkoihin istutetut puut jättää uusimatta. Seinän vierustojen istutukset tulee kokonaisuutena suunnitella ja uusia siten, ettei rakennukselle aiheuteta haittaa.

# Ohjeet

- Kortteleissa, joissa taloyhtiöt sijoittuvat suuren keskeisen pihan reunoille, olisi taloudellisesti erittäin järkevää yhdistää ja keskittää pihatoimintoja.
- Yhtiöissä, joissa asunnoissa on omia sisäänkäyntejä suoraan pihalta tai kadulta, tulisi ulko-ovien edustat selvästi osoittaa asukkaiden omiksi alueiksi.
- Alkuperäiset pihapelit ja pelikentät tulisi uudistaa tarvetta vastaviksi. Vapaalla pelitilalla on erityisen suuri merkitys lasten kannalta.
- Kiveyksiä korjattaessa tulisi myös niiden pohjarakenteet oikaista ja korottaa tarvittaessa koko aluetta oikeanlaisin kallistuksin siten, että sisäänkäynnit tulevat esteettömiksi.
- Sade- ja sulamisvedet tulee kallistuksin johtaa poistaa pois rakennuksen vierestä ja varmistaa rakennuspohjan salaojituksen toimivuus.
- Rakennuksen rakentamisen ja peruskorjaamisen yhteydessä myös tontin hulevesien käsittelytapa on selvítettävä ja toteutettava määräysten mukaisesti.
- Pihakunnostusten yhteydessä taloyhtiöiden tulee varmistua tarpeellisten pelastusreittien toimivuudesta.

## Pihojen toiminnot

Hyvin monen taloyhtiön pihalla leikki- ja oleskelupaikkoja leimaa käytön puute. Pihoille on toisaalta saatettu tuoda uusia rakennelmia, kuten grillikatoksia ja huvimajoja, jotka selvästi ovat aktiivisessa käytössä, mutta joiden sijoituspaikkaa saati sopivuutta pihan ilmeeseen ei ole millään tavalla harkittu. Pihojen kunnostamisessa tulee kartoittaa taloyhtiön todelliset tarpeet ja mitoittaa toiminnot niiden mukaan. Leikkipaikkojen käyttöaste vaihtelee talon asukkaiden ikärakenteen muuttuessa. Niiden laajuutta ja välinevalikoimaa tulisikin sovittaa tarpeeseen aika ajoin. Erityisesti liian suuret rikkaruohottuneet hiekkalaatikot antavat pihalle ankean, hylätyn leiman. Niissä kortteleissa, joissa taloyhtiöt sijoittuvat suuren keskeisen pihan reunoille, olisi taloudellisesti erittäin järkevää yhdistää ja keskittää pihatoimintoja sen sijaan, että jokainen yhtiö sijoittelee omalle tontilleen lähes samanlaiset varusteet.

Oleskelu- ja grillauspaikkojen laadullinen ja esteettinen parantaminen olisi alueella erittäin perusteltua. Hyvin monen taloyhtiön pihalla on grillauspaikan ympärille ryhmittynyt oleskelupaikka joko alkuperäisen suunnitelman mukaisena tai jälkepäin rakennettuna. Ilmeeltään paikat ovat hyvin usein joko käytössä kuluneita tai ne on rakennettu ilman harkittua viimeistelyä. Pihat ovat yleensä kesäajan oleskeluun ja grillaamiseen hyvin soveltuvia. Yhteisen pihalla tapahtuvan oleskelun mahdollistaminen laadukkailla ja monipuolisilla ratkaisuilta lisäisi merkittävästi viihtyisyyttä.



Jotta oleskelupaikka olisi houkutteleva, sen tulisi olla kaunis ja tarkoituksenmukainen. Kunnolla suunniteltu ja huolellisesti toteutettu oleskelupaikoista muodostuu helposti pihojen vetovoimatekijöitä. Toisaalta, jos tarvetta oleskelupaikan ylläpitämiseen ei ole, ne kannattaisi pihan ilmeen takia poistaa kokonaan.



Yhtenäisen pihan reunoille sijoittuvien taloyhtiöiden olisi kannattavaa hyödyntää piha runsaammin varusteltuna puistomaisena yhteispihana sen sijaan, että jokainen yhtiö sijoittelee omalle tontin osalleen lähes samanlaiset varusteet. Kuvan piha-alueita rajaavat Koy Kartanonkaari, As Oy Tollinpolku ja As Oy Kartanonkaari 22.



Asemakaavan edellyttämät pyykki- ja tomutustelineitä suojaavat aidat eivät kaikin osin enää tunnu tarkoituksenmukaisilta. Kasvillisuuden ja oikean sijoituspaikan avulla telineet saisi asettumaan pihalle huomattomammin.

## Asukkaiden omat alueet

Malminkartanon rakentamiseen liittyy voimakkaasti asukaslähtöisyys ja idylli ihmisläheisestä pikkukaupungista. Niissä taloyhtiöissä, joissa asukkailla on mahdollisuus omaan pieneenkin piha-alueeseen tai jopa omaan viljelypalstaan, ihmisläheisen kaupungin idylli toteutuu parhaiten. Mahdollisuus vaikuttaa varsinaisten asuintilojen lisäksi myös omaan ulkoympäristöön lisää merkittävästi kiinnittymistä omaan asuinalueeseen. Kaikki asukkaat eivät tätä mahdollisuutta kaipaa, mutta niille, jotka haluavat, tulisi mahdollisuuksien mukaan järjestää tilaisuus esimerkiksi palstaviljelyyn. Useissa taloyhtiöissä palstaviljelyalueiden perustaminen olisi tilan kannalta mahdollista. Niissä yhtiöissä, joissa asunnoissa on omia sisäänkäyntejä suoraan pihalta tai kadulta, tulisi ulko-ovien edustat selvästi osoittaa asukkaiden omiksi alueiksi.

## Esteettömyys

Kiveysten painuminen sisäänkäyntien edustoilla on monien taloyhtiöiden piha-alueiden ongelma. Kiveyksiä korjattaessa tulisi myös niiden pohjarakenteet oikea- ja korottaa tarvittaessa koko aluetta oikeanlaisin kallistuksin siten, että sisäänkäynnit tulevat esteettömiksi. Sade- ja sulamisvedet tulee samalla kallistuksin johtaa poistaa pois rakennuksen vierestä ja varmistaa rakennuspohjan salaojituksen toimivuus.



Maan pinnan painuminen saattaa aiheuttaa kulkuvaikeuksien lisäksi myös rakenteellisia vaurioita esimerkiksi salaojitukselle. Painuminen saattaa muuttaa myös pintavesien virtausta epäedulliseen suuntaan. Kuvan kaltaisissa tilanteissa asiaan on syytä kiinnittää huomiota.

## Hulevesien käsittely

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavia sade- tai sulamisvesiä. Helsingin rakennusjärjestys edellyttää hulevesien ja perustusten kuivatusvesien imeyttämistä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat eikä siitä aiheudu rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Lisäksi on huomioitava vesihuoltolain määräykset. Kaupunki on myös sitoutunut noudattamaan erityistä hulevesistrategiaa, jonka tarkoituksena on parantaa hulevesien hallintaa ja lisätä niiden hyötykäyttöä. Rakennuksen rakentamisen ja peruskorjauksen yhteydessä myös tontin hulevesien käsittelytapa on selvítettävä ja toteutettava määräysten mukaisesti. Savipohjaisella alueella, kuten Malminkartanossa, imeyttäminen on haasteellista ja edellyttää huolellista erityissuunnittelua. Jos imeyttäminen osoittautuu mahdottomaksi, on hulevesiä mahdollista hallita ja hyödyntää tontilla myös viivytämällä niitä erilaisten painanteiden ja altaiden avulla ennen pois johtamista.

## Pelastustiet

Pihakunnostusten yhteydessä taloyhtiöiden on syytä varmistua tarpeellisten pelastusreittien toimivuudesta. Pelastustien rakentaminen olemassaolevaan kiinteistöön saattaa aiheuttaa suuriakin muutoksia piha-alueella.



Maantason asuntojen edustat kannattaisi aina hyödyntää kokonaan asukkaiden omina pieninä sisäänkäyntipihoina. Yhtenäiset kiveykset ja arkkitehtuuriin sopivat kevyet jakavat rajaukset kohentaisivat huomattavasti tämänkin alueen kauneusarvoja ja käytävyyttä. Myös esteetön sisäänkäynti asuntoihin olisi luiskien avulla järjestettävissä.



Mahdollisuus pieneenkin oman piha-alueen hallintaan lisää merkittävästi asumisviihtyisyyttä niiden kohdalla, jotka sitä kaipaavat. Usein melko neutraaleille yhteispihoille vastaavan kaltaiset lisäykset tuovat runsaasti lisää kiinnostavuutta. Kuva As Oy Vaskikartanosta.



Viehättäviä sisäänkäyntejä As Oy Naapuripellontie 5:ssä.

# Ohjeet

- Säilyttämisen arvoista ovat harkitut aluekokonaisuudet, kuten katualueiden ja niihin liittyvien tonttialueiden yhtenäiset kiveykset ja rajaukset väreineen sekä katutiloihin rajautuvat istutukset.
- Kalusteet tulisi aina joko uusia kokonaisuutena tai valita olevan kalustuksen mallistoon sopivat uudet kalusteet ja maalata kaikki yhtenäisellä värillä. Kalustuksen tärkeä osa ovat myös roskakorit ja valaisimet, joiden myös tulisi sopia yhteen muiden pihakalusteiden kanssa.
- Pintamateriaalien tulisi tontilla ja kadulla olla samat, mikäli alkuperäinen tarkoitus on ollut tontin ja kadun välisen rajan häivyttäminen. Asfaltti, betonilaatat ja eriväriset betonikiveykset ovat Malminkartanolle tyypillisiä varsin huokeita materiaaleja, joiden uusiminen lähes samanlaisina on edelleen mahdollista.
- Uudet jättesuojat tai jätteiden keräyspisteet tulee suunnitella neutraaleiksi ja sijoittaa sellaisiin paikkoihin, etteivät ne muodostu pihojen tai sisääntuloalueiden pääelementeiksi.
- Katujen ja puistojen korjaukset tulee suunnitella kestäväällä tavalla kuitenkin säilyttäen alkuperäinen väri- ja materiaalivalikoima. Myös uusien ja uusittavien valaisinten tulee sopia 1980-luvun arkkitehtuuriin.

## 5.8.3 Pihojen rakenteet, kalusteet ja valaisimet

Alueen ulkoympäristölle ovat ominaisia sekä tarkoin suunnitellut säilyttämisen tai uusimisen arvoiset kokonaisuudet että edullisen hinnan sanelemat tai jopa väliaikaisiksi tarkoitettut ratkaisut, jotka eivät ole uusimisen arvoisia. Säilyttämisen arvoista ovat harkitut aluekokonaisuudet, kuten katualueiden ja niihin liittyvien tonttialueiden yhtenäiset kiveykset ja rajaukset väreineen sekä katutiloihin rajautuvat istutukset. Piholla paljon käytetyt viimeistelemättömät painekyllästetyt puurakenteet, reunukset ja aidat eivät ole säilyttämisen arvoisia. Niiden tilalle olisi perusteltua suunnitella kestävämpiä, kauniimpia ja ympäristöystävällisempiä ratkaisuja.

Puu on piharakenteiden lisäksi myös oleskelu- ja leikkipaikkojen kalusteiden päämateriaali Malminkartanon alueella. Viimeisteltynä ja huolellisesti pintakäsiteltynä puu on kalusteissa miellyttävä ja lämmin materiaali, joka antaa ympäristölle luonnonmukaisempaa ilmettä, kuin esimerkiksi teräksiset ja muoviset urbaanimat kalusteet. Pihakalusteissa puun käyttäminen on edelleen perusteltua. Kalusteiden pääasialliseen alkuperäiseen mallistoon kuuluvia ja siihen soveltuvia tuotteita on edelleen helposti saatavissa. Kalusteet tulisi aina joko uusia kokonaisuutena tai valita olevan kalustuksen mallistoon sopivat uudet kalusteet ja maalata kaikki yhtenäisellä värillä. Kalustuksen tärkeä osa ovat myös roskakorit ja valaisimet, joiden myös tulisi sopia yhteen muiden pihakalusteiden kanssa.

Katualueiden sekä niihin liittyvien tontin osien alkuperäiset pintamateriaalit ovat useassa paikassa hyvin nähtävissä. Erittäin katualueisiin liittyvien osien korjaamisessa tulee huomioida katutilan yhtenäisyys. Pintamateriaalien tulisi tontilla ja kadulla olla samat, mikäli alkuperäinen tarkoitus on ollut tontin ja kadun välisen rajan häivyttäminen. Asfaltti, betonilaatat ja eriväriset betonikiveykset ovat Malminkartanolle tyypillisiä varsin huokeita materiaaleja, joiden uusiminen lähes samanlaisina on edelleen mahdollista. Materiaaleina liuskekivet ja luonnonkiveykset ns. seulanpääkiveyksiä lukuun ottamatta eivät ole alueelle tyypillisimpiä. Katualueilla sen sijaan on paikoin käytetty graniittisia reunakiviä.

Asukaspihoja rajaavien aitojen tulisi aina olla ulkonäöltään yhtenäisiä ja arkki-

tehtuuriin sopivia. Persoonallisuus voi hyvin näkyä pihan muissa ratkaisuisissa, kuten istutuksissa ja kalusteissa. Asukaspihojen rajausten yhtenäistäminen on helppoa silloin, kun se tehdään taloyhtiön toimesta ja yhtiö myös vastaa niiden kunnossapidosta.



Asukaspihoja rajaavien aitojen mallit ja värit vaikuttavat merkittäväällä tavalla koko pihan ilmeeseen. Aitatyypin tulisi olla yhtenäiset ja arkkitehtuuriin sopivat. Kehittämistä kaipaava esimerkki HOAS Viljelijäntieltä.



Vastaavasti onnistuneempi esimerkki HOAS Arentikujalta.



Ulkotilojen rajauksilla on suuri merkitys. Huolittu tilanne As Oy Toiskantieltä





Kestävästä materiaalista huolellisesti tehdyt tarkoituksenmukaiset rajaukset antavat pihalle huolittelun leiman.



Painekyllästetystä puusta tehdyt suoja-aidat on yleensä tarkoitettu väliaikaisiksi, mutta ne jäävät varsin usein poistamatta. Niiden pihaa rumentava vaikutus on merkittävä. Istutusten suojaamisen tarve tulee tarkasti harkita. Jos tarve jatkuvaan suojaamiseen on olemassa, tulee suoja-aidat suunnitella huolellisesti pysyväksi ja kauniiksi osaksi pihatilaa. Suojausten tulisi olla luonteeltaan ilmavia ja huomaamattomia.



Rajausten tulisi olla mielekkäitä ja huolittuja. Kuvan tilanne kaipaisi toimenpiteitä.

#### 5.8.4 Jättesuojat

Jättesuojien kunnostamisessa tulee ensisijaisesti huomioida asemakaavamääräykset, jotka varsin usein edellyttävät jättekotoksen tai korkealla umpiaidalla suojatun jäteaitauksen rakentamista. Aiemmin mainitut syväjäteastiatkin voidaan sijoittaa aitaukseen ja näin tulee tehdä, jos asemakaava edellyttää jäteaitauksen rakentamista. Ellei kaavassa ole jättesuojia koskevaa määräystä, voidaan jätejärjestelyt suunnitella vapaammin. Jäteastioiden uudelleensijoittelua suunniteltaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon palomääräykset ja ilmanvaihdon vaatimukset. Oli jäteastia sitten millainen hyvänsä, normaali irtostasia tai syväjätessäiliö, tulee astiat rakennusjärjestyksen mukaisesti ympäröidä vähintään istutuksin. Jos pihalla halutaan käyttää syväjätessäiliöitä, ovat neliömäiset siistiin riviin sijoitettavat mallit sekä tilan käytön että ympäristön kunnossapidon kannalta parempia kuin pyöreät. Uudet jättesuojat tai jätteiden keräyspisteet tulee suunnitella neutraaleiksi ja sijoittaa sellaisiin paikkoihin, etteivät ne muodostu pihojen tai sisääntuloalueiden pääelementeiksi.



Epämääräinen ja hallitsematon jättesuojan, tomusaitauksen ja postilaatikkokatoksen yhdistelmä ei pihaa kaunista.



Syväjätessäiliöiden ympäriltä puuttuu aita, eikä kartongille ole keräyssäiliötä. Tilanne on asemakaavan ja rakennusjärjestyksen vastainen.

#### 5.8.5 Julkisten rakennusten lähiympäristö

Olisi tärkeää että julkisten rakennusten pihat ovat edustavia ja hyvin hoidettuja. Istutusten ja kalusteiden tulisi olla tarkoituksenmukaisia. Valaistuksen tulisi olla hyvällä tavalla, joka lisää turvallisuuden tunnetta julkisilla alueilla. Kalustuksen yhtenäisyys ja valaisinten soveltuvuus muuhun kaupunkikuvaan tulisi varmistaa pihanparannustöitä suunniteltaessa. Julkisten rakennusten pihojen korjaamisessa tärkeintä on tehdä korjaustyöt laadukkaasti kestäväällä tavalla. Kuluneet rakenteet, huonosti menestyvä kasvillisuus ja huono hoito luovat ympäristöön ankean leiman, mikä puolestaan lisää välinpitämättömyyttä ja ilkeävaltaa. Yleisen viihtyisyyden lisäämisessä julkisten rakennusten ympäristöt ovat avainasemassa.

#### 5.8.6 Kadut ja puistot

Puistojen ja katuviheralueiden hoidosta ja kunnostamisesta vastaa rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, jonka toimeksiannosta on jo laadittu suunnitelmia katujen ja aukoiden perusparannustöitä varten. Korjaukset tulee suunnitella kestäväällä tavalla kuitenkin säilyttäen alkupeäinen väri- ja materiaalivalikoima. Myös uusien ja uusittavien valaisinten tulee sopia 1980-luvun arkkitehtuuriin.



Syksyinen näkymä Renginpolulta.

# Osa 6 Lähiöiden korjaus ja energiatehokkuus

Yhteinen huoli ilmastonmuutoksesta on saanut usean tahon miettimään ratkaisuja ongelmaan. Merkittävimmät kasvihuonekaasujen aiheuttajat ovat fossiilisia polttoaineita käyttävät liikenne ja energiantuotanto. Rakentaminen ja asuminen vaikuttavat energiankulutukseen monella tasolla. Rakennusten lämmittämisen lisäksi myös rakennusmateriaalien valmistus kuluttaa energiaa, joten pitkäikäiset, huollettavat ja korjattavat ratkaisut ja materiaalit ovat energiatehokkuuden kannalta paras vaihtoehto. Hyvä huolenpito omasta asuinympäristöstä ja rakennuksista lisää viihtyvyyttä ja vähentää suurten peruskorjausten tarvetta.

Ympäristöministeriön keväällä 2005 asettaman työryhmän tehtävänä on ollut korjausrakentamisen strategian valmistelu. Strategiatyön päätavoitteiksi asetettiin ennakoivan kiinteistönpito- ja korjauskulttuurin edistäminen sekä rakennuskannan sopeuttaminen muuttuviin tarpeisiin. Strategia on laadittu ympäristöministeriön vetämänä ja laajassa yhteistyössä alan keskeisten toimijatahojen kanssa. Korjausrakentamisen strategia sisältää toimenpiteitä ja kehittämissuunnitelmat vuoteen 2017. Läpimenevinä teemoina strategiassa korostuvat asukas- ja käyttäjälähtöisyys, kestävä kehityksen mukainen säästävä korjaaminen, sekä rakennuksen ominaispiirteiden huomioon ottaminen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Korjausrakentamisen visio vuoteen 2017 täsmentää strategian tavoitteita:

- Omistajat ja käyttäjät tiedostavat rakennusten ylläpito-, korjaus- ja kehittämistarpeet ja -mahdollisuudet sekä rakennusten ominaispiirteiden merkityksen.
- Ylläpitoa, kehittämistä ja korjaamista varten on tarjolla monipuolisia ja laadukkaita palveluja ja tuotteita, luotettavaa tietoa sekä toimiva viranomaisohjaus.
- Rakennuskantaa ylläpidetään, kehitetään ja korjataan asiantuntevasti.

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi syyskuussa 2010 Helsingin kaupungille uuden rakennusjärjestyksen, joka astui voimaan 1.11.2010. Uudessa rakennusjärjestyksessä on helpotettu luvanvaraisuutta yleisesti kaikilla tonteilla ja erityisesti pientalotonteilla. Rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaisesti on erinäisiä toimenpiteitä vapautettu toimenpideluvan hakemisesta. Näihin toimenpiteisiin kuuluvat myös ilmalämpöpumpun tai aurinkokeräimen sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle. Tällä linjauksella halutaan rohkaista taloyhtiöitä pohtimaan mahdollisuuksia hyödyntää mm. aurinkoenergiaa.

Lähiöiden korjaus- ja täydennysrakentaminen on lähitulevaisuuden rakentamisen vaativin urakka, jolle myös tiukentuvat energiatehokkuuden vaatimukset asettavat haasteita. Elementtirakenteiden lisääminen lämmöneristämisen vaatii tutkimuksia, samoin lämmön talteenotto, tuuli- ja aurinkoenergian hyödyntäminen ja muut uudet tekniikat. Väestörakenteen muutokset edellyttävät uusien asuntotyyppien ja esteettömien asuntojen lisäämistä olemassa oleviin rakennuksiin. Näillä toimenpiteillä, samoin kuin täydennysrakentamisella, on myös huomattavia vaikutuksia lähiöiden ilmeeseen ja arkkitehtuuriin.

## Korjaushankkeisiin tervettä harkintaa ja suunnittelua

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n rahoittamissa, Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtuurin laitoksen ja rakennustekniikan laitoksen suorittamissa ENTELKOR- ja EVAKO-tutkimusprojekteissa kehitetään yhteisvoimin innovatiivisia ratkaisuja suomalaisten lähiöiden energiatehokkaaseen korjaamiseen. ENTELKOR-hankkeessa energiatehokkuuteen liittyviä uusia tekniikoita sekä muita lähiöiden korjaus- ja täydennysrakentamiseen liittyviä teemoja tutkivat sekä kokeineet suunnittelijat ja tutkijat että opiskelijat. Uudentyyppinen korjaaminen edellyttää uusia menetelmiä myös elinkaari-kustannusten hallintaan. Jotta vuokratalo- ja asunto-osaakeyhtiöiden päätöksenteko olisi tehokasta ja kustannustietoista, EVAKO-hankkeessa kehitetään menetelmiä, joilla suunnittelijat ja päättäjät voivat arvioida eri vaihtoehtoja.

Tekes, ympäristöministeriö ja Sitra toteuttavat vuosina 2009–2012 kiinteistö- ja rakennusalan kanssa Tee parannus! -viestintäohjelman, jonka tavoitteena on edistää käyttäjälähtöistä ja suunnitelmallista, kustannus- ja energiatehokasta korjausrakentamista ja perusparantamista taloyhtiöissä. Ohjelman avulla taloyhtiöille välitetään tietoa oikeista ja hyväksi koetuista korjaustavoista, uusista ratkaisuksista ja palvelukonsepteista sekä rahoitusmahdollisuuksista. Korjausrakentamisen ammatillaisia kannustetaan rohkeaan ja käytännönläheiseen kehitysohjelmaan ja käytännönläheiseen kehitysohjelmaan sekä tulosten toteuttamiseen käytännössä.

## EU:n energiadirektiivin vaikutus korjausrakentamiseen

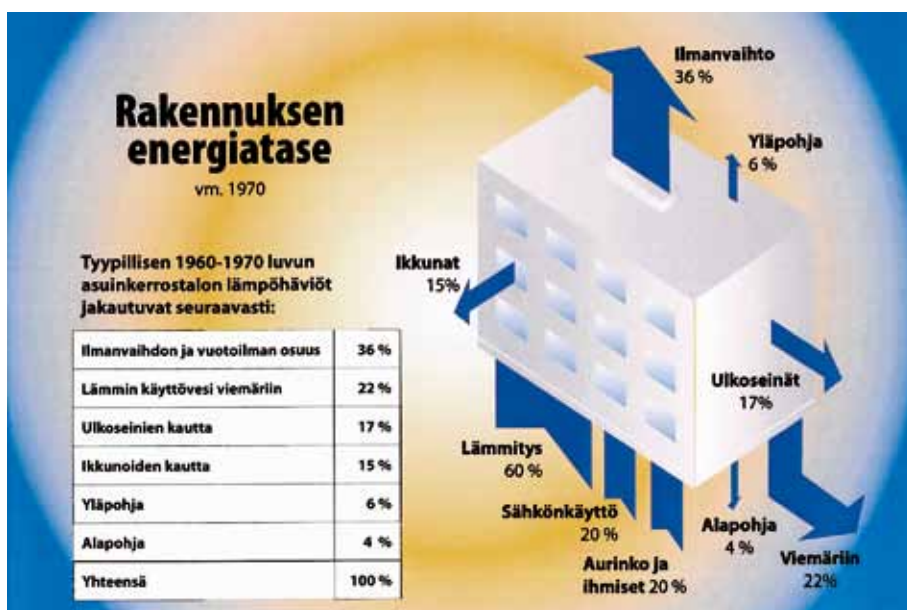
EU:n energiatehokkuusdirektiivin mukaan rakennusten laajamittaisissa korjaushankkeissa tulee parantaa energiataloutta. Korjausten laajuuden määrittämisen perustana voidaan käyttää joko prosentiosuutta rakennuksen vaipan neliöstä tai rakennuksen arvoa. Direktiivissä kuitenkin edellytetään myös, että energiatalouden parantaminen on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Kustannustehokkuuden vuoksi energiatehokkuutta koskevia määräyksiä tulee voida rajoittaa koskemaan toimenpiteitä, joilla on suurin merkitys rakennuksen energiatehokkuuden kannalta. Ympäristöministeriössä valmistellaan ehdotusta direktiivin soveltamisesta Suomessa. Ehdotuksen on määrä valmistua vuoden 2012 heinäkuuhun mennessä. Valmisteluissa avainsanoja ovat energiankäytön vähentäminen, kustannustehokkuus, rakennusten ominaispiirteiden huomioiminen, kustannusten optimaalisuus sekä uusiutuvan energian käytön lisääminen. Ohjauskeinona voi olla kokonaisenergiankulutus tai korjattavaan rakennusosaan, esimerkiksi ikkunoihin kohdistuva vaatimus. Energia-vaatimuksia voidaan asettaa myös teknille järjestelmille.

Taulukossa on esitetty lämpöhäviöiden jakauma, joka osoittaa talotekniikan hallitsevan osuuden energiataseen parantamisessa. / Tee parannus! Talotekniikkalähteistä

Korjausrakentamisessa ei tarvitse tulevaisuudessakaan soveltaa uudisrakentamisen määräystasoa ja kustannusten optimointi edellyttääkin harkintaa. Muusta rakennuksen ylläpidosta ja korjaamisesta erillisenä toimenpiteenä varsinkaan vaipan energiakorjauksiin ei kannata ryhtyä.

Yhteenvedona voidaan todeta, että energiatehokkaaseen korjausrakentamiseen tarvitaan

- tietoa toimenpiteiden vaikuttavuudesta
- tietoa toimivista teknisistä ratkaisuksista, kuten seuraavista:
  - vaipan eristävyys ja tiiveys
  - ilmanvaihto ja lämmön talteenotto
  - lämmitysjärjestelmä
  - sähkölaitteet
- tietoa ratkaisujen, materiaalien ja energialähteiden ympäristövaikutuksista
- palvelukonsepteja rakennusten käyttäjille
- hankintamenettelyjä omistajille
- tehokasta ohjausta.



## Lähiöarkkitehtuuri ja rakennustekniikka

- Neuvonen, Petri toim., 2006. Kerrostalot 1880–2000 – arkkitehtuuri, rakennustekniikka, korjaaminen. Helsinki: Rakennustietosäätiö RTS, Rakennustieto Oy.
- Kautto, Jussi et al., 1990. Suomalais-ta kaupunkiarkkitehtuuria. Finnish town planning and architecture. Helsinki: Suomen rakennustaiteen museo.

## Malminkartanoa koskeva lähdeaineisto

- Malminkartano. Koerakentamiskilpailu: palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja 5.12.1978. Helsingin asu- tuotantotoimikunta 1978.
- Tolsa, Heimo, 1987. Asumistavoitteiden toteutuminen Malminkartanon koerakentamisessa: KEKO-projekti. Valtion teknillinen tutkimuskeskus, Helsingin kaupunginkanslia, 1987:5.
- Kautto, Risto, 2003. Malminkartano, luutnantin puustelli: Lehtiä Malminkartanon historiasta. Helsingin kaupunginmuseo.
- Raijas, Lauri, 1983. Asukkaiden osallistuminen suunnitteluun: Malminkartanon Erskine-kortteli. Helsinki: Kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto. Julkaisu AB, 1983:8.
- Määttä Sami, 1985. Malminkartanon suunnittelutavoitteet: yhdyskuntarakenteen eheyttäminen erityisesti pienteollisuuden ja asumisen sekoittamisella. Helsinki: Kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto. Julkaisu AB, 1985:4.
- Määttä Sami, 1985. Malminkartano: tutkimukset ja selvitykset. Helsinki: Kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto. Julkaisu AB, 1985:5.
- Perhonen, Pirjo, 1987. Malminkartanon toteutumisen seuranta: Toimintojen sekoittuminen yritysten, työnte- kijöiden ja asukkaiden näkökulmasta. Helsinki: Kaupunkisuunnitteluvirasto. Julkaisu YB, 1987:3.
- Tiili nro 4/79: Malminkartano–Kataja- nokka-erikoisnumero.
- Malminkartanon maiseman kulttuuri- historiallinen selvitys ja kehittämisspe- riaatit. – Helsinki: Suunnittelukes-

kus Oy. Kaupunkisuunnitteluvirasto ja rakennusvirasto, 2001.

- Kaarelan aluesuunnitelma, osa-alue 1: Malminkartano, kadut ja viheralueet. Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisu 2008.
- Kortteleiden 33220-33225 asemakaava- selostus. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston julkaisu B 21/74, 1974.
- Kortteleiden 33226-33233 asemakaava- selostus. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston julkaisu AB 7/76, 1976.
- Malminkartano, kortteleiden 33266-33268 sekä Toiskantien ja Taitajanpolun lähiympäristön suunnitteluohje. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto, 1982.

## Katu- ja puistoalueiden luokittelua koskeva kirjallisuus

- Katu- ja puisto-osaston hallinnassa olevien arvoympäristöjen määrittely ja toimintaohjeet. Tiina Perälä, Jere Saarikko, Eeva Ruoff, Näkymä Oy. Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisuja 2008:8. (ISBN 978-952-223-249-9)

## Yleistä julkisivukorjauksiin liittyvää kirjallisuutta

- Conservation and Maintenance of Concrete facades – Technical possibilities and Restriction. työryhmä Saija ja Varjonen, Jussi Mattila, Jukka Lahdensivu; Matti Pentti. Tampere University of Technology 2006.
- Neuvonen, Petri, 2009. Kerrostalon julkisivukorjaus. Julkisivun ominaispiirteet ja korjaustavan valinta. Helsinki: Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 37 / 2009.
- Hagan, Harri, 1996. Lähiökorjauksen arkkitehtoniset vaikutukset. Suomen ympäristö 9. Helsinki: Ympäristöministeriö.
- Hannula, Piritta – Salonen, Marja, 1999. Elementtikerrostalon uusi elämä- 1990-luvun julkisivukorjauksia Helsingissä. Helsingin kaupunki, rakennusvalvontavirasto.
- Heimala, Aimo, Punakallio, Eero,

Vuosina 1965–1980 rakennettujen asuinkerrostalojen betonirakenteisten julkisivujen korjaustarve ja -mahdollisuudet. Asuntohallitus 5:1993.

- KTTY:n Talonrakennustekniikan, Julkisivuyhdistys ry:n ja VTT:n JUKO – ohjeistokansio julkisivukorjausten läpivientä varten. [Http://www.julkisivuyhdistys.fi](http://www.julkisivuyhdistys.fi)
- Kankainen, Jouko – Junnonen, Juha-Matti, 2002. Asuntoyhtiö korjaustyön tilaajana. Helsinki, Rakennustieto.
- Rappauskirja 2005. BY 46. Helsinki: Suomen Betoniyhdistys r. y., 2005.
- Sistonen, Esko – Mänttari, Jari – Huovinen, Seppo – Söderlund, Jan, 1999. Laajentava laadukas peruskorjaus. Espoo, Teknillinen korkeakoulu Talonrakennustekniikka.
- Suonto, Yrjö, 1995. Varjele modernia! Modernin arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyttämisen puolesta rakennuksia korjattaessa. Helsinki: Rakennustaiteen seura.
- Tuominen, Laura, 1992. 1900-luvun rakennusperintö. Luettelointi- ja suojelukysymyksiä. Selvitys 8/1992. Ympäristöministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto.

## Korjaustapaohjeita

- Roihuvuori. Alueen arvot ja ominaispiirteet. Rakentamistapaohjeet. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:6.
- Ruskeasuo. Rakennetun ympäristön arvot ja ominaispiirteet, korjausrakentamisohjeet. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004.
- Pihlajamäen korjaustapaohjeet. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2007:11.
- Siltamäen kontaktikaupunki. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2009:3.
- Keski-Vuosaari. Korjaustapaohjeet. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2010:3.

## KH- ja RT-kortisto

- Asbesti, asbestikartoitus ja siitä aiheutuvat toimenpiteet. KH 90-00181 / RT 08-10521 (1993)

- Asuinkiinteistön kuntoarvio. Esimerkiraportti. KH 90-00295 / RT18-10794 (2003)
- Asuinkiinteistön kuntoarvio. Laajennettu energiatalouden selvitys. KH 90-00314 / RT 18-10785. (2002)
- Asuinkiinteistön kuntoarvio. Tilaajan ohje. KH 90-00293 / RT 18-10760. (2001)
- Asuntoyhtiön ikkunoiden uusiminen. KH 92-00342. (2004)
- Asuntoyhtiön korjaushankkeen kulku. KH 90-00322 / RT 18-10780. (2002)
- Betonijulkisivut. Korjausrakentaminen. KH 92-00221 / RT 82-10604. (1996)
- Julkisivun korjaustarpeen arviointi. Korjausrakentaminen. KH 92-00220 / RT 82-10603. (1996)
- Julkisivun uudelleenverhoaminen. Korjausrakentaminen. KH 92-00229 / RT 82-10614. (1996)
- Kiviaineisten julkisivuelementtien saumausten korjaus ja uudelleen tiivistäminen. KH 92-00191. (1994)
- Korjauskustannusvastuu asunto-osakeyhtiössä -kirja. KH 80058. (2001)
- Puuikkunat. korjausrakentaminen. KH 94-00329 / RT 41-10726. (2000)
- Rapatut julkisivut. Korjausrakentaminen. KH 92-00228 / RT 82-10612. (1996)
- Muuratut julkisivut. Korjausrakentaminen. KH 92-00227 7 RT 10608. (1996)

### Rakennusten energiatehokkuuteen liittyviä julkaisuja ja linkkejä

- Suomalaisten rakennusten energia-korjausmenetelmät ja säästöpotentiaalit. Riikka Holopainen, Martti Hekkanen, Kari Hemmilä, Markku Norvasuo. VTT tiedotteita 2377, 2007 (ISBN 978-951-38-6908-3)
- ToVa-käsikirja. Rakennuksen toimivuuden varmistaminen energiatehokkuuden ja sisäilmaston kannalta. Jorma Pietiläinen, Timo Kauppinen, Keijo Kovanen, Veijo Nykänen jne. VTT tiedotteita 2413, 2007 (ISBN 978-951-38-6969-4)
- Energiatehokkuus kansainvälisesti. Iiro Vehviläinen, Mikko Halonen, Ja-

ri Hiltunen, Jakob Kjellman et al, Sitra, raportti 83

- Rakentamisen energiatulevaisuus-Seppo Junnila, toim., Sitra, raportti 84
- Ilmastonmuutos ja kulttuuriympäristö. Tunnistetut vaikutukset ja haasteet Suomessa. Jonna Berghäll, Minna Pesu. YM, Suomen ympäristö 44/2008
- Pitkän aikavälin ilmasto- ja energiasstrategia, Ympäristöministeriön sektoriselvitys. Ympäristöministeriön raportti 19/2008
- Korjausrakentamisen strategia 2007–2017. Linjauksia olemassa olevan rakennuskannan ylläpitoon ja korjaamiseen. Ympäristöministeriön raportti 28/2007
- Hyvä asuminen 2010. Askelmerkkejä asumisen mallimaahan. Juha Salmi, Vilma Nurmi, toim. Kehitysohjelman loppuraportti, 2007 (www.asunto2010.fi)

### Hankkeita, tutkimuksia

- Kestävä yhdyskunta 2007–2012. Rakennettu ympäristö 2009–2014, (Tekes)
- Lähiöiden kehittämissuunnitelma 2008–2011 (YM, OPM, STM, TEM)
- Energiatehokkuustoimien mahdollisuudet -vertailuselvitys 2008 (Gaija Consulting Oy, Sitra, TEM, YM)
- Energiaohjelma 2008–2012 (Sitra)
- Asumisen uudistaminen -projekti 2009–2012 (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA)
- Tee parannus -viestintäohjelma (Tekes, Sitra, YM, kiinteistö- ja rakennusalan toimijat)
- EcoDrive – ekotehokkaasti uusiutuva yhdyskunta (VTT, TKK, HY)
- KIMU – Kerrostalon ilmastonmuutos 2009–2011 (TKK, VTT, Kiinteistöliitto)
- KesEn – kestävä energia 2008–2010 (TKK, Helsingin Energia ja HKR-Rakennuttaja)

### Helsingin kaupungin energialinkkejä

- www.hel.fi/energiatehokas (rakennusvalvontavirasto)
- www.energianeuvoja.fi (Helsingin Energia, Motiva)

- www.hel2.fi/esnk (energiansäästö-neuvottelukunta)
- www.rakentajanekolaskuri.fi (ekotie-topaketti ja hankelaskuri, Rakvv)

### Muita energia- ja korjauslinkkejä

- www.motiva.fi (energiatodistus, ESCO-palvelu, ikkunaluokitus ym. ohjeita energian säästämiseen)
- www.ymparisto.fi (korjausstrategia, lähiöohjelma, energiatehokkuusmääräykset)
- www.sitra.fi (energiaohjelma, pilotit)
- www.ara.fi |
- www.teeparannus.fi (korjaamiseen tietopiste)
- www.energiatehokaskoti.fi (TEM, YM, Motivan ylläpitämä sivusto)
- www.taloyhtio.net (Kiinteistöliiton neuvontasivut)
- www.korjaustieto.fi (Ympäristöministeriön korjaustieto-palvelu)

### Julkaisun valokuvat

Päivi Hellman ja Pia-Liisa Orrenmaa, ellei toisin mainita

### Kartat ja muut piirrokset

Päivi Hellman, ellei toisin mainita

### Alkuperäiset piirustukset

Helsingin rakennusvalvontaviraston arkisto



---

**Tekijät**

Päivi Hellman, Pia-Liisa Orrenmaa

---

**Nimike**

MALMINKARTANO – RAKENNUSTEN JA LÄHIYMPÄRISTÖN  
KORJAUSTAPA-OHJEET

---

**Sarjan nimike**

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2011:4

---

Sarjanumero	2011:4	Julkaisu-aika	21.6.2011
Sivuja	102	Liitteitä	0
ISBN	978-952-272-038-2 (nid.) 978-952-272-039-9 (PDF)	ISSN	0787-9024
Kieli koko teos	FIN	Yhteenveto	FIN

---

**Tiivistelmä**

Malminkartanon rakennusten ja niiden lähiympäristön korjaustapaohjeiden laatimisen tavoitteena on ohjata alueen 1970–80-luvun asuinrakennusten, pihojen ja julkisen lähiympäristön tulevia korjauksia alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita kunnioittaen.

Julkaisussa tarkastellaan alueen syntyä, ominaispiirteitä ja rakentamisen taustoja. Niiden avulla tuodaan esiin alueen arvot sekä tutkitaan, miten alkuperäiset, 1970–80-lukujen kaupunki- ja rakennussuunnittelun periaatteet ovat säilyneet korjauksia toteutettaessa.

Ohjeissa esitetään suositeltavat korjaustavat asuinrakennusten ulkovaipan, pihojen ja lähiympäristön sekä niihin liittyvien rakennelmien ja pintojen korjaamiselle. Tavoitteena on, että korjaus- ja kehittämistavoista valitaan rakennusten, pihojen ja alueen alkuperäisen ilmeen säilyttävät vaihtoehdot. Alueen kaupunkikuvallisesti arvokkaan luonteen säilyttämiseksi on myös tärkeää, että samankaltaiset rakenteet korjataan alueellisesti yhtenäisellä ja kestäväällä tavalla.

---

**Asiasanat**

HELSINKI, MALMINKARTANO, 1970–80-LUKU, LÄHIÖIDEN KORJAUS, PIHAT, SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE, KORJAUSRAKENTAMINEN







Sarjassa aikaisemmin julkaistu:

- 2011:1 Kaupunkisuunnitteluviraston  
toimintasuunnitelma 2011–2013,  
Toiminnan perusta ja keskeiset  
tehtävät
- 2011:2 Lähiöprojektin toimintakertomus 2010
- 2011:3 Klassismin hengessä – Elisabeth  
Kochin siirtolapuutarha Vallillassa

ISSN 0787-9024

ISBN 978-952-272-038-2 (NID.)

ISBN 978-952-272-039-9 (PDF)

