



Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

lähtötietoja

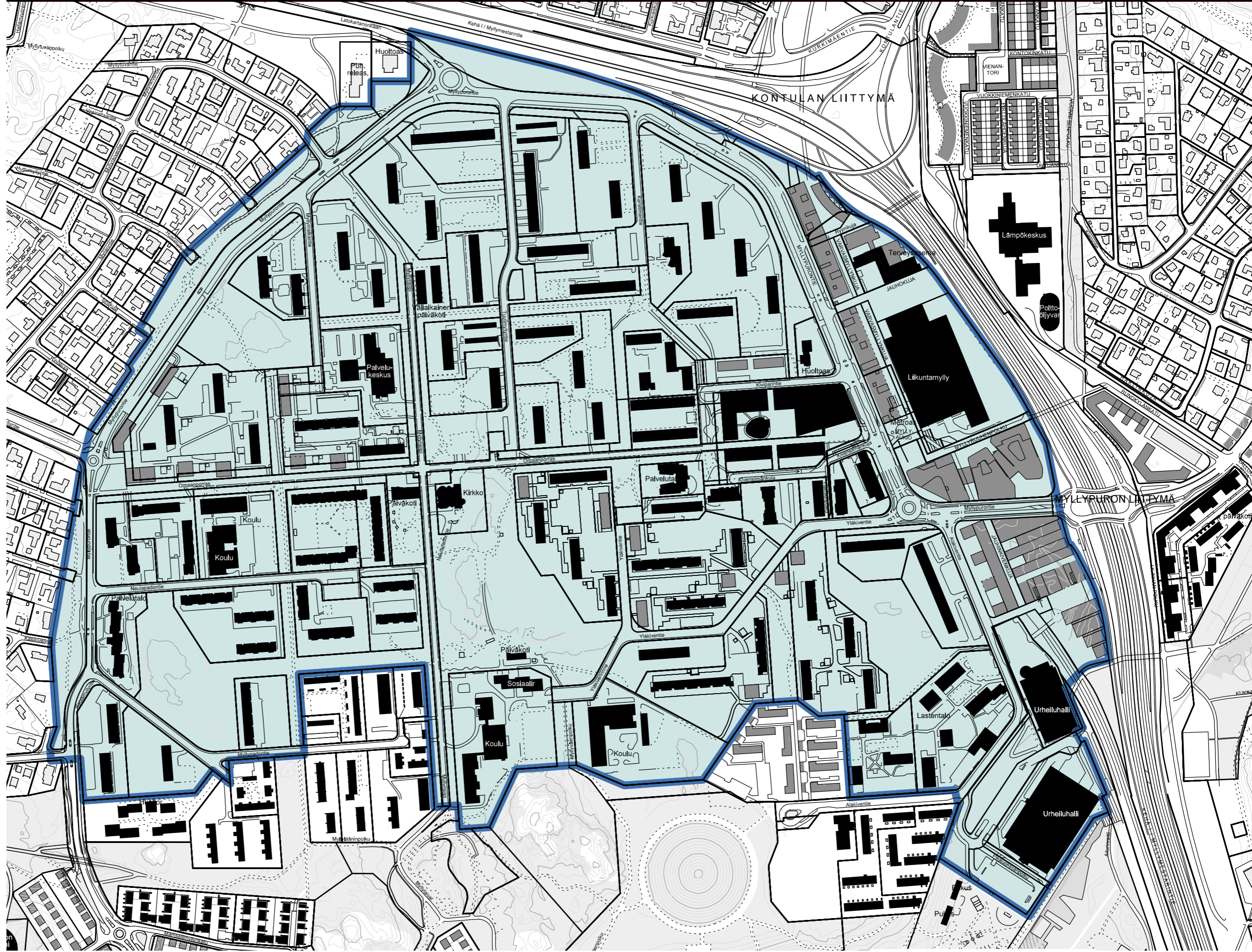
10.11.2015



Suunnitteluperiaatteiden valmistelu

Helsingin kaupunki
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Mikko Näveri
toimistopäällikkö Anri Linden
liikenneinsinööri Jussi Jääskä (liikennesuunnittelu)
diplomi-insinööri Raila Hoivanen (teknillistaloudellinen suunnittelu)
maisema-arkkitehdit Mari Soini (ympäristö)
suunnitteluavustaja Jaana Collanus



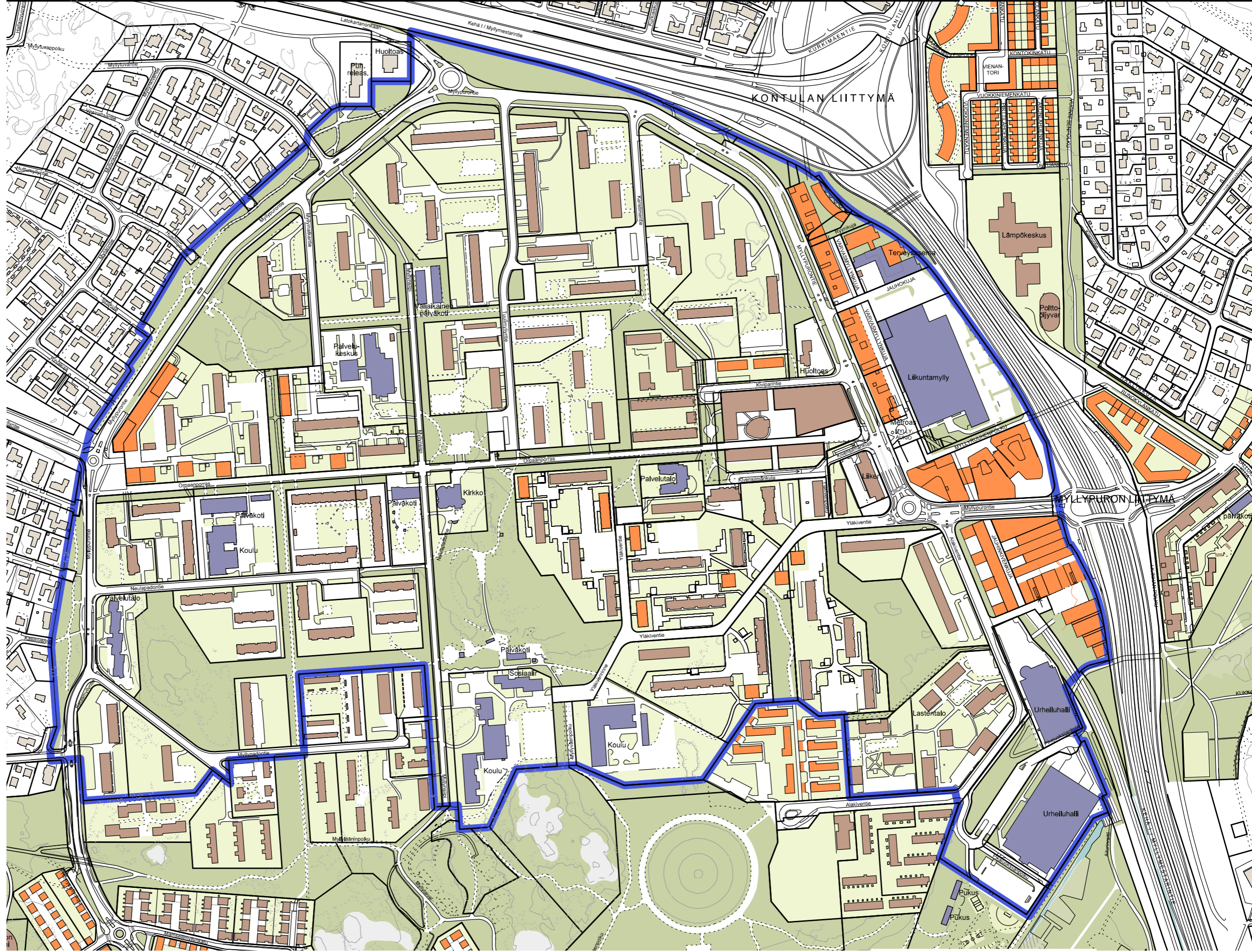
kartta esittää alueen nykytilanteen lisäksi voimassa olevissa tai vireillä olevissa kaavoissa suunniteltuja, mutta vielä rakentamattomia rakennuksia

- oleva yleinen rakennus**

- muu oleva rakennus**
 
- suunniteltu rakennus**

- tontit**

- yleinen viheralue**

TIIVISTELMÄ

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet, osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita nykyisten tonttien ulkopuolelta ja linjaavat mahdollisia käytötarkoitusten muutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Suunnitteluperiaatteet koostuvat kahdesta erillisestä dokumentista: lähtötiedoista sekä varsinaisista suunnitteluperiaatteista.

JOHDANTO

Miksi täydennysrakentamista?

Täydennysrakentamisen etuja voidaan tarkastella kolmella eri mitakaavatasolla.

Kaupungin tasolla tarkasteltuna täydennysrakentamisen hyödyt ovat kiistattomat: alueilla on jo infrastruktuuri, palvelut ja yhteydet, joten rakentamisesta syntyy vähemmän yhdyskuntataloudellisia kustannuksia – toisin kuin kokonaan uusilla alueilla. Täydennysrakentamisikään ehtineillä asuinalueilla on yleensä etuna hyvät perustamisolosuhteet sekä puhdas maaperä. Täydennysrakentamalla voidaan kohentaa alueiden imagoa ja turvata niiden elinvoimaisuutta, samalla vähentäen painetta rakentaa viheralueille.

Kaupunginosatasolla tarkasteltuna täydennysrakentaminen ylläpitää asukasmäärää ja palveluita. Täydennysrakentaminen saa parhaimmillaan aikaan merkittävää väestökehitystä ja toivottua dynamiikkaa etenkin esikaupunkialueilla. Täydennysrakentamisen avulla voidaan säilyttää lähipalvelut sekä monipuolistaa alueen asuntokan-

taa. Uudistuva rakennuskanta myös lisää alueen ajallista kerroksellisuutta.

Taloyhtiötasolla tarkasteltuna lisärakentamisella voidaan rahoittaa esimerkiksi korjaamiskustannuksia. Asukkaat voivat osallistua täydennysrakentamishankkeeseen hyvinkin konkreettisesti. Täydennysrakentamisella voidaan toteuttaa esim. haluttuja ullakkoasuntoja, suurempia perheasuntoja tai vaikkapa parvekkeellisia yksiöitä. Asuntojen ja pihajärjestelyiden esteettömyyteen voidaan kiinnittää erityistä huomiota. Yleinen asumistaso nousee samalla kun rakennusten energiatehokkuus paranee. Palvelujen saavutettavuuden kannalta täydennysrakentamisen hyödyt ovat kaksitasoiset: entisten asukkaiden palvelut säilyvät uusien asukkaiden myötä ja uudet asukkaat pääsevät heti palveluiden äärelle.

Täydennysrakentaminen on yksi valmisteilla olevan yleiskaavan tärkeistä teemoista. Yleiskaavan tavoitteena on tasapainoinen kaupunkikehitys. Kaavan mitoitus sallii kaupunkirakenteen täydentymisen jatkosuunnittelun kautta kaikilla alueilla. Strategian mukaan täydennysrakentamista tulisi painottaa erityisesti sellaisiin paikkoihin, jossa ne hyötyvät tehokkaista joukkoliikenneyhteyksistä ja lisäävät paikallisten palveluiden kysyntää. Tiivis, joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne on yksi yleiskaavan lähtökohdista. Karkean arvion mukaan noin 1/3 ennustetusta kaupungin väestönkasvusta tulisi pyrkiä toteuttamaan täydennysrakennuskohteina. Niinpä valmisteilla olevassa yleiskaavassa on aikaisemmista yleiskaavoista poiketen mitoittavia merkintöjä ja määräyksiä. Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet pyrkivät vastaamaan valmisteilla olevan yleiskaavan asettamiin odotuksiin ja haasteisiin.

Suunnittelun haasteita Myllypurossa

Myllypuron kaltainen, aikansa modernististen suunnitteluoppien mukaan rakennetun lähiön oli suunnitteluhetkellään tarkoitus olla lopulliseen muotoonsa hiottu vastaus käsillä olevaan 15000 asukkaan asuttamiseen liittyvään kysymykseen. Avoin ja rakentamaton, kasvillisuuden peittämä tila kappalemaisten rakennusten välissä ei

ollut 1960-luvulla työskennelleiden suunnittelijoiden mielessä potentiaalista, näköpiirin ulkopuolella olevan tulevaisuuden täydennysrakentamisen aluetta. Niinpä alueelle ominainen rakeisuus ja monin paikoin "irrationaalinen" kiinteistörajojen sekamelska tuntuu vastustelevan kaikkia täydentämisen yrityksiä. Alueen täydentämistä ja tiivistämistä ei ole sen helpompaa lähestyä akateemisena, kaupunkirakennustaiteellisena pulmana kuin asukkaiden välittömiin olosuhteisiin vaikuttavana käytännön haasteena. Myllypuron kerrostaloalueen vihreään viihtyisyyteen ja maisemalliseen kohteeseen liittyvät arvot ovat kiistattomia.

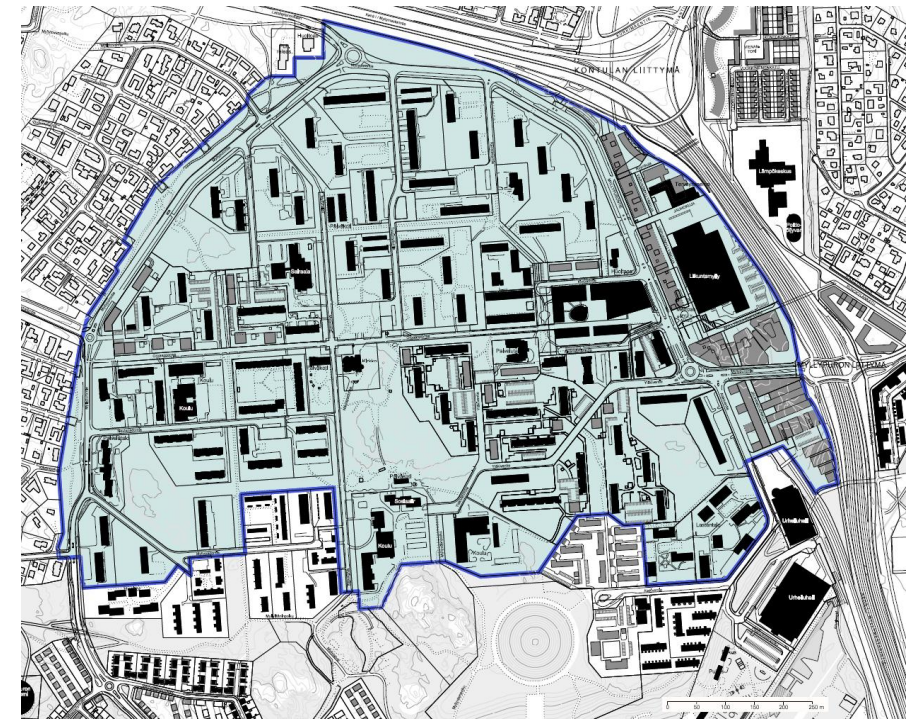
1960-luvun optimiajattelusta on sittemmin irtauduttu ja kaupungin orgaaninen kasvu ja sisältä päin tiivistyminen nähdään jälleen mahdollisena ja jopa ihanteellisena. Merkittävistä haasteista huolimatta Myllypurossa on ostoskeskuksen alueen viimeaikaisen rakentamisen kautta osoitettu, että lähtökohtana olevaa väljyyttä voidaan hyvällä suunnittelulla hyödyntää alueen elinkelpoisuutta kehittäväan ja monella tasolla taloudellisesti järkevään täydennysrakentamiseen kadottamatta alkuperäisiä arvoja uusien rakennusten alle.

Suunnitteluperiaatteissa esitetään alueen kaavallisen perusrakenteen eli suorakulmaisen kerrostalojen rasterin tiivistämisen lisäksi uusi kaupunkirakenteellinen elementti: urbanisoitu Myllypurontie. Ajatus Myllypurontien muuttamisen nykyisestä, maantiemäisestä ympäristöstä kaupunkimaiseksi, rakennusten rajaamaksi kaduksi haastaa alkuperäisen asemakaavan yhden perusajatuksen. Suunnitteluperiaatteita laadittaessa on katsottu, että noin puoli vuosisataa Myllypuron kerrostaloalueen suunnittelun ja rakentamisen jälkeen merkittäviäkin, tämän päivän suunnitteluihanteita edustavia ajallisia kerrostumia voidaan esittää. Arkkitehtuurin "rehellisyttä" ja aikakauden hengen seuraamista korostaneet 1960-luvun suunnittelijat allekirjoittaisivat tämän periaatteen.

LÄHTÖTIE TOJA

Suunnittelualue

Suunnittelualue kattaa 1960-luvulla rakennetun kerrostaloalueen, keskuksen toimitila-alueineen sekä Myllypurontien ja sen ulkokehällä sijaitsevat viheralueet. Alueen eteläosan rivitalo-alueet on rajattu tämän suunnitelman ulkopuolelle, mikä ei kuitenkaan tarkoita, että täydennysrakentamiseen tähtäviä aloitteita ei näiltäkin alueilta otettaisi tulevaisuudessa käsittelemään.



suunnittelualueen rajaus

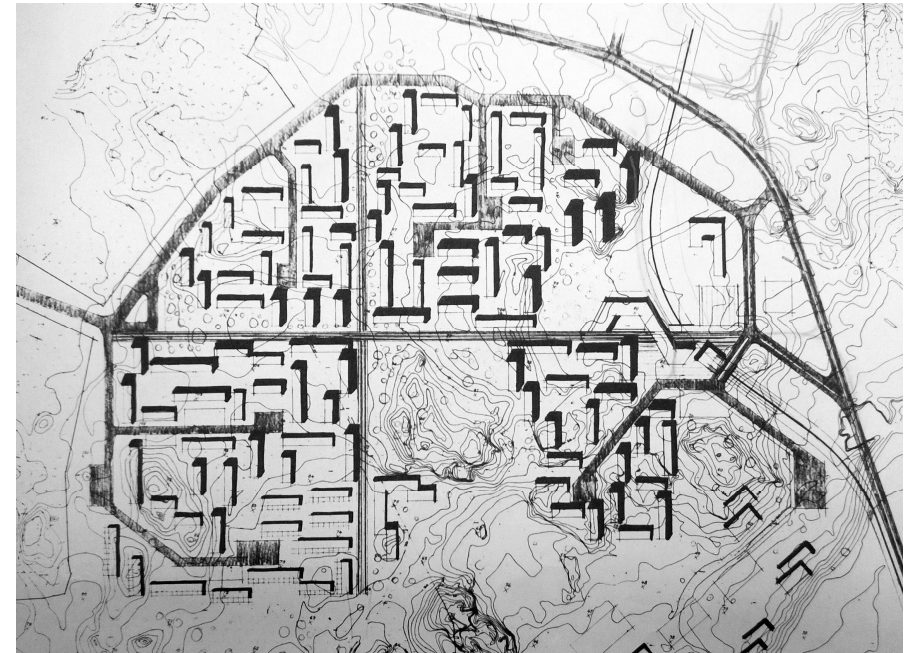
Kaavoituksellinen historia

Myllypuron kerrostaloalueen kaavoituksellinen historia alkaa Helsingin yleiskaavasta vuodelta 1960. Tässä voimakkaan lähiorakentamisen liikkeelle syänneessä yleiskaavassa Myllypuro on yksi itäisen esikaupunkiradan varrelle sijoitetuista, vihervyöhykkein ja liikenneväylin toisistaan erotetuista asuinlähiöistä. Asuntoalueeksi osoitettu osa nykyistä Myllypuroa oli tässä vaiheessa pääosin rakentamaton metsää, jota muutamat ensimmäisen maailmansodan aikaiset maalinnoitusketjujen jäänteet halkoivat. Alueen länsiosassa levisi aluillaan oleva omakotitalojen alue.



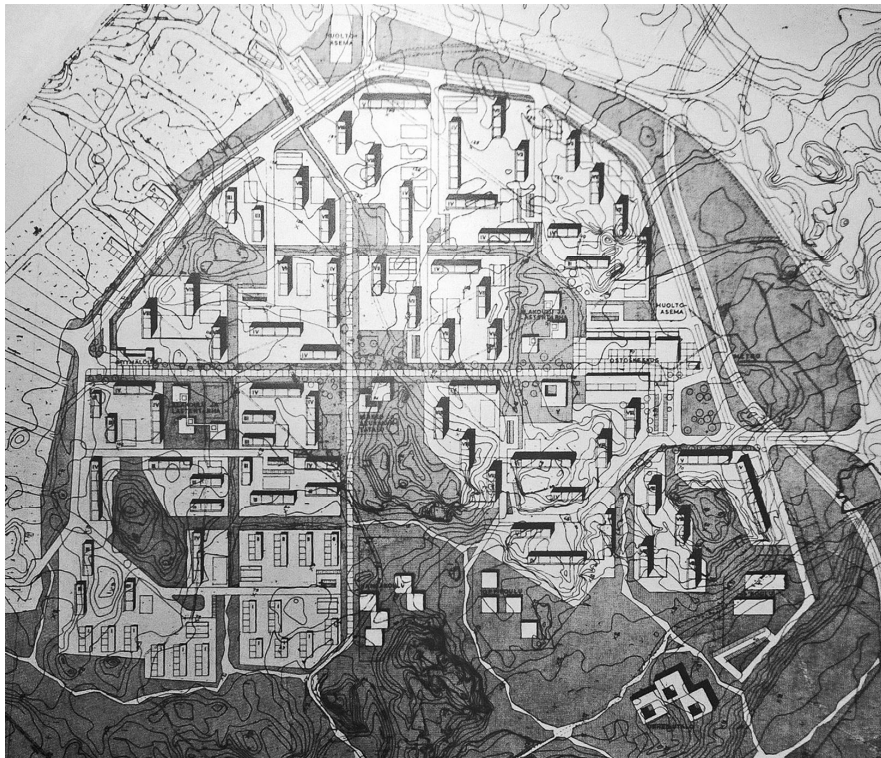
Aholan toimiston laatima luonnos vuodelta 1961 näyttää kaaviomaisesti Myllypuron kerrostaloalueen liikenneverkon ja kaupunkirakenteen perusratkaisun. Lähde: Suomen rakennustaiteen museo

Myllypuron asemakaavan suunnittelijaksi valittiin arkkitehtuuri-toimisto Pentti Ahola, joka oli juuri suunnitellut eteläisen naapurilähiön asemakaavan nykyisen Puotinharjun alueelle. Ensimmäiset luonnokset valmistuivat vuonna 1961. Niissä hahmoteltiin aikansa kaupunkisuunnittelun oppeja uskollisesti noudattava suur rakenne, joka perustui asuntoaluetta ympäröivään kehämäiseen kokoojakaatuun ja siitä erkaneviin asuntokatuuihin. Ne päättyivät erillisiin, viheralueiden ympäröimiin asuinsoluihin. Alueen halki jo varhaisimmissa luonnoksissa linjattiin luotisuorat kevyen liikenteen akselit. Samaa alueen läpäisevää suorakulmaista koordinaatistoa noudatettiin myös rakennusten sijoittelussa hierarkkisen liikenneverkon ja paikoin kallioisen maaston lomaan.



Aholan toimiston laatima luonnos vuodelta 1962. Tässä versiossa asuintalot on ryhmitelty lopullisesta kaavasunnitelmasta poiketen melko tiiviiksi ryhmiiksi. Ryhmittely muistuttaa tuulimyllykorttelia – korttelirakennetta, joka alkoi yleistyä joitakin vuosia myöhemmin, kun kompaktikaupungista tuli Suomessa vallitseva kaupunkisuunnittelun tavoite vastareaktiona aikaisempien vuosikymmenten avoimelle ja väljälle metsäkaupungille. Lähde: Suomen rakennustaiteen museo.

Aholan toimiston laatimien luonnosten perusratkaisut siirtyivät myös vuonna 1962 hyväksytyyn asemakaavaehdotukseen, joka piirrettiin puhtaaksi kaupungin asemakaavaosastolla. Ehdotusvaiheen merkittävimpiin muutoksiin kuului rakennusmassojen lyhentäminen ja toisaalta kerroslukumäärien kasvattaminen ja rakennusten välisten etäisyyksien tasaaminen. Asemakaavaosastolla tehtyjen muutosten perusteena todennäköisesti oli kustannustehokkaamman toteutuksen edistäminen ja kooltaan vaihtelevien tonttien muodostamisen helpottaminen, mikä liittyi erilaisten asuntorakentamisen rahoitusmuotojen tarpeisiin.



Lopullisen asemakaavan havainnekuva vuodelta 1962. Lähde: Suomen rakennustaidemuseo.

Kerrostaloalueen toteutussuunnittelu alkoi välittömästi asemakaavan valmistuttua ja ensimmäiset rakennukset valmistuivat jo vuonna 1964. Valtaosa alueesta rakennettiin vuosien 1965 ja 1966 aikana. Kerrostaloalue täydentyi eteläosassa, kun 1970-luvun puolivälissä laaditun kaavan mukaiset kerrostalot valmistuivat Alakiventien varrelle. Uudet korttelit eivät edustaneet enää alkuperäisen kaupunkisuunnitelman virtaviivaista funktionalismia.



Myllypuron keskuksen havainnekuva vuodelta 2004

Seuraava merkittävä vaihe Myllypuron kaupunkisuunnittelun ja rakentamisen historiassa alkoi vuosituhaten vaihteen tienoilla. Uusia suunnitelmia laadittiin niin olevalle kerrostaloalueelle kuin välittömästi sen ulkopuolelle. Noin 25 vuotta valmistumisensa jälkeen Alakiventien päässä sijaitseva, ongelmajätteitä sisältävän kaatopaikan päälle rakennettu kerrostalokortteli oli purettava. Kunnostavien toimenpiteiden yhteydessä Alakiventien varrelle kaavoitettiin purettavaa kerrosalaa korvaavia rivitalokortteleita, joiden toteuttaminen on edelleen kesken. Samanaikaisesti ryhdyttiin metroaseman ja ostoskeskuksen ympäristön voimalliseen kehittämiseen. Myllypuron keskuksen asemakaavamuutokset, jotka valmistuivat vuonna 2004, ovat johtaneet 1960-luvulla rakennetun ostoskeskuksen pur-

kamiseen ja korvaamiseen uudella asumisen ja kaupankäynnin yhdistävällä korttelilla, joka alkuperäistä asemakaavaa kunnioittaen luo toiminnallisen ja arkkitehtonisen portin alueen päärailille – tosin kuin purettu ostoskeskus, joka käänsi umpinaisen selkänsä Orpaanportaan suuntaan. Myllypuron Ostarin ympärille on kaavoitettu ja toteutettu täydentävää, alkuperäiseen kaavaan verrattuna tiiviimpää, mutta samalla ympäristöönsä sopeutuvaa asuntorakentamista. Myllypuron keskuksen kehittämiseen liittyy myös metrora- dan päälle ja sen itäpuolelle asemakaavoitettu toimitilavaltainen alue, josta terveysasema on toteutettu ja Metropolian kampus on matkalla kohti toteutusta.

Kerrostaloalueen ja keskuksen ulkopuolella käynnistettiin 2000-luvun alussa matalaan ja tiiviiseen rakentamiseen tähtäävät kaava- hankkeet Puu-Myllypurossa, Lallukantien alueella ja Myllypuron voimalan alueella. Kaikki edellä mainitut alueet ovat edelleen rakennusvaiheessa.

Alueella on tällä hetkellä vireillä kolme täydennysrakentamiseen tähtäävää kaavamuutosta, joista merkittävimmät ovat kaupungin vuokrataloteille sijoittuvat Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8 sekä Mylly- matkantie 6 ja Myllypurontie 22 asemakaavan muutokset.

► Ks. karttaliite 02, "havainnekuvayhdistelmä".

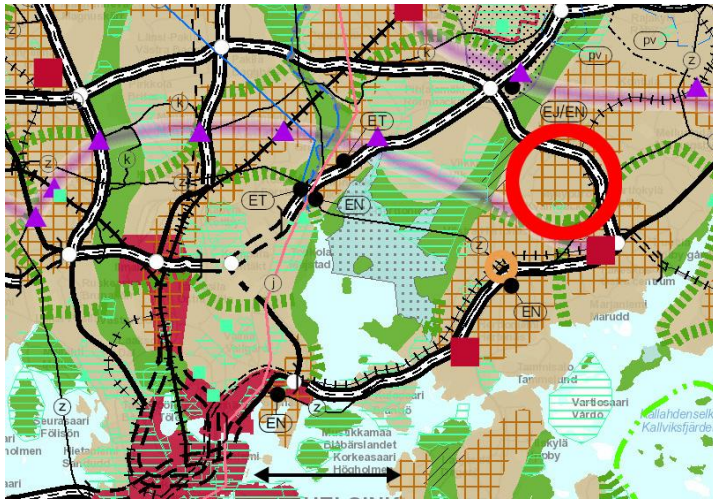
Alueen kaupunkirakenne ja sen suhde suunnittelu- historiaan

Viime vuosien aikana täydennysrakentamisen kohteena olleen Myllypuron keskuksen ulkopuolella kerrostaloalueen kaupunkirakenne on edelleen pääosin 1960-luvulla rakennetussa, niin sanotussa alkuperäisessä tilassa. Paikoin puistomaisen ja paikoin metsäisen, vuosien varrella rehevään kokoon kehittyneen ja koko alueen kattavan viherympäristön sekaan on ankkuroitu tasarakeinen, horisontaalisten linjojen ja rationaalisen arkkitehtuurin leimaama asuinker- rostalojen laivasto.

Laiva- ja merimetafora on alueen kuvailussa sikäli sopiva, että Myllypuron kaupunkisuunnitelman ideologiset ja esteettiset vaikutteet ovat vaivattomasti jäljitettävissä aikansa funktionalistisen kaupunkisuunnittelun kansainvälisiin ja kotimaisiin töihin ja teorioihin. Niissä korostui rakennusten itsenäinen ja veistoksellinen suhde ympäristöönsä, jonka optimitilanteessa tuli olla korkeintaan kevyesti hoidettua luontoa. Asukas kotinsa parvekkeellaan on tällöin ikään kuin valtamerilaivan kannelta maisemaan tähyvä matkustaja. Funktionalistisen ihanteen mukaisessa kaupungissa laveat näkymät ja avoimen tilan tuntu oli tärkeämpää kuin rakennuksen ulkopuolella mahdollisesti koettu satunnainen sosiaalinen elämä.

Myllypurossa Pentti Aholan ulkomaisilta idoleiltaan, kuten aikansa vaikutusvaltaisimmalta arkkitehdiltä, Le Corbusierilta omaksumat opit sekoittuivat kotimaiseen metsälähiöiden nuoreen perinteeseen, jossa tärkeää oli mm. fyysisesti ja toiminnallisesti toisistaan eriytettyjen alueiden koon optimointi ja kuhunkin rakennuspaikkaan sovitettut, valon ja väljyyden lakeja noudattavat massoitellun yksilölliset ratkaisut. Nämä suunnitteluhistoriaan ja -ihanteisiin liittyvät taustat tekevät Myllypuron, kuten minkä tahansa muun vastaavan 1960-luvun lähiön täydentämisen haastavaksi, sillä alueen ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa suunnittelijat eivät luoneet kehyksiä ajan saatossa kehittyvälle kaupunkikudelmalle vaan hioivat kaikista nurkistaan viimeisteltyä, pienen yhdyskunnan kokoista sommitelmaa, joka valmistuttuaan olisi myös lopullinen.

Maakuntakaava



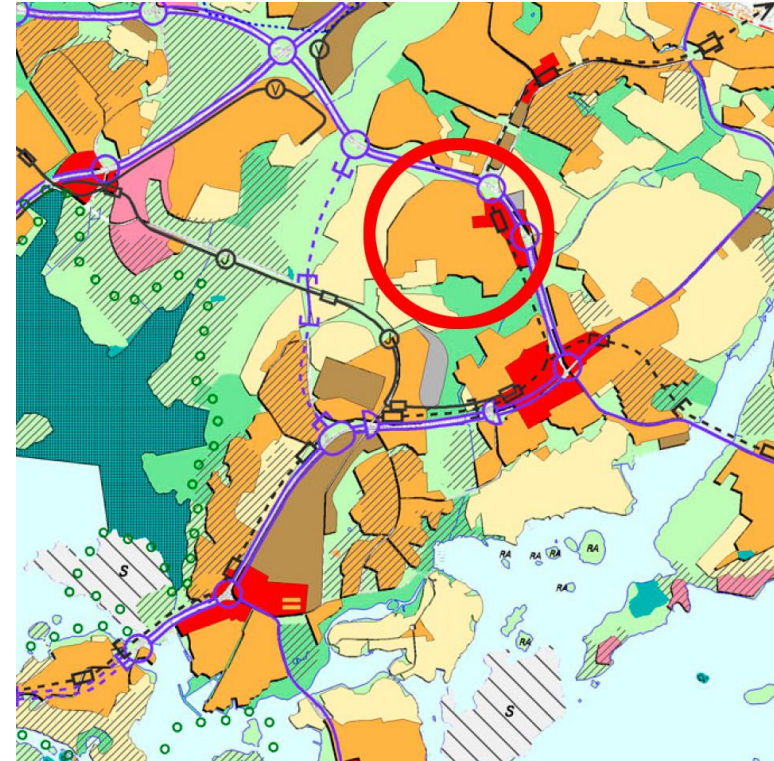
Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää taajama-aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava 2002

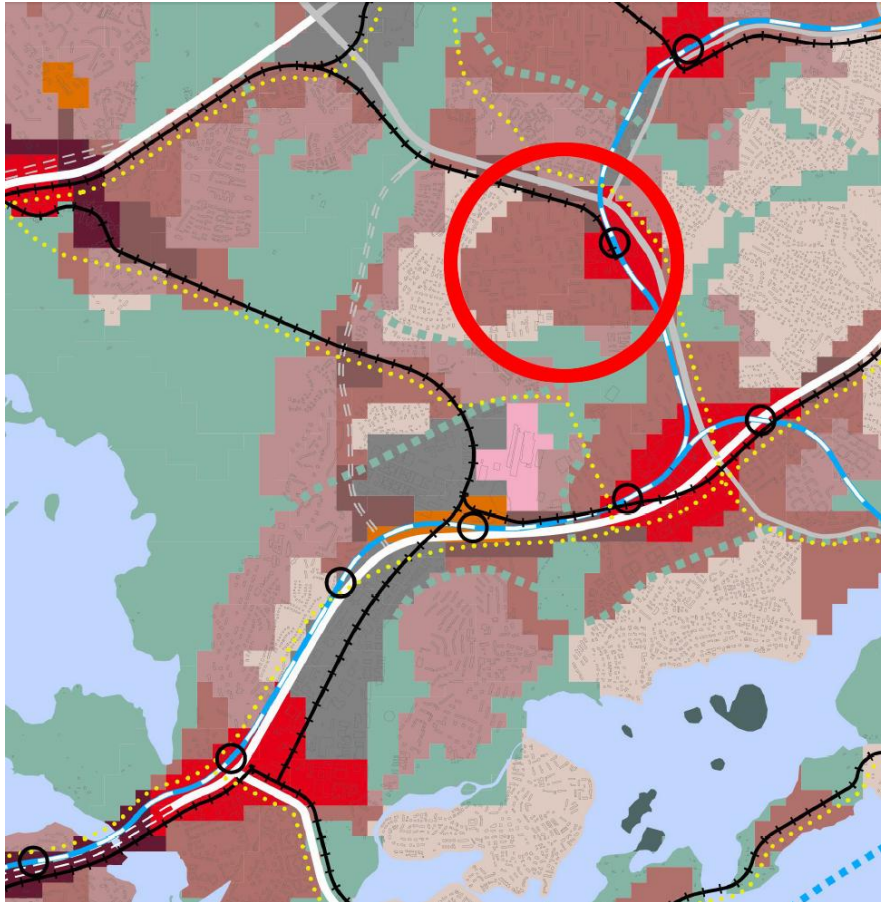
Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asumisen/toimitilojen aluetta. Metroaseman ympäristö on keskustatoimintojen aluetta.



Ote yleiskaava 2002:sta

Valmisteilla oleva yleiskaava

Helsingissä on käynnissä uuden yleiskaavan suunnittelu. Yleiskaavaehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä vuoden 2015 lopulla ja kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuoden 2016 aikana.



Ote yleiskaavan ehdotuksesta 6.10.2015

6.10.2015 päivätyssä yleiskaavan ehdotuksessa suunnittelualaue on valtaosin asuntovaltaista aluetta A2. Suunnittelualan pohjoisosa, joka rajoittuu Kehä I:een, on asuntovaltaista aluetta A1. Myllypuron pientaloalue kuuluu asuntovaltaiseen alueeseen A4. Kaikkia asuntovaltaisia alueita kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Alueella A1 korttelitehokkuus on pääasiassa yli 1,8, alueella A2 pääasiassa 1,0–2,0 ja alueella A4 pääasiassa alle 0,4.

Metroaseman seutu on palvelu-, liike ja toimitilapainotteista keskusta- aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Keskusta-alue on kävelypainotteista, se erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja monipuolisena ja liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää.

Kehä I on merkitty valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeäksi tieksi eritasoliittymineen – toisin sanoen Kehä I:stä ei esitetä kehitettäväksi kaupunkibulevardina. Nykyisen metron lisäksi alueelle on merkitty Viikin suunnasta saapuva, Myllypuron metroasemalle päättyvä pikaraitiotie tai bussein liikennöitävä joukkoliikenteen runkoyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa noin 20 eri asemakaavaa. Kerrostaloalueen ensimmäinen asemakaava vuodelta 1962 (nro 5205) on edelleen voimassa laajalla alueella. Metroaseman ja ostarin alueen kaavat ovat peräisin 2000 luvun alkupuolelta. 1960-luvun kaavoissa asuintonttien rakennusoikeiden määrää ei ole osoitettu täsmällisillä kerrosalalukemilla eikä edes tehokkuuslukemilla vaan rakennusalueen rajoilla ja enimmäiskerroslukemäärillä, joiden perusteella rakennusoikeuden määrä on tarkkojen mittojen puuttuessa likimääräisesti laskettavissa.

► Ks. karttaliite 03, "alueiden käyttötarkoituksia".

Maanomistus ja asuinkiinteistöjen hallinta

Vain paria kiinteistöä lukuun ottamatta alueen asuintontit ovat kaupungin omistamia ja pitkäaikaisesti vuokraamia. Myös toimitilatontit ostoskeskusta lukuun ottamatta ovat kaupungin omistamia. Valtaosa alueen asuintonteista on yksityisten taloyhtiöiden hallinnassa. Kaupungin hallinnoimilla asuintonteilla Yläkiventien varrella

ja Orpaanportaan pohjoispuolella on parhaillaan vireillä täydennysrakentamiseen tähtäävät asemakaavan muutokset.

- ▶ Ks. karttaliite 04, "maanomistus".
- ▶ Ks. karttaliite 05, "asuinkerrostalotonttien hallinta".

Kaavoitettu ja rakennettu tehokkuus

1960-luvulla kaavoitetulla alueella asuinkerrostalotonttien keskimääräinen kaavoitettu ja rakennettu tonttitehokkuus on hieman alle $e=0,7$. Pääasiassa 2000-luvulla rakennetulla ostoskeskuksen alueella asuinkerrostalotonttien tehokkuus nousee monitoimintainen ja tehokkaimmin rakennettu ostarin kortteli huomioiden keskimäärin yli luvun $e=1,3$.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä noin 330 000 k-m² rakentamista ja noin 7200 asukasta.

- ▶ Ks. karttaliite 06, "kaavoitettu tonttitehokkuus".
- ▶ Ks. karttaliite 07, "rakennettu tonttitehokkuus".

Rakennuskanta

Myllypuron kerrostaloalue rakennettiin nopeasti kaavoittamisensa jälkeen. Niinpä valtaosa rakennuskannasta on peräisin 1960-luvun puolivälin tienoilta ja alueen arkkitehtoninen ilme on varsin yhtenäinen: Aikakaudelle tyypillisesti selkeät ja ulokkeettomat rakennusmassat, horisontaalit julkisivulinjat ja vaaleat värisävyt hallitsevat arkkitehtonista maisemaa. Ostoskeskus ja sen naapurusto edustavat 2000-luvun rakentamista, mutta pyrkivät pikemminkin sopeutumaan ympäröivään vanhempaan rakennuskantaa kuin erottumaan siitä.

Tässä työssä ei ole tavoitteena olevan rakennuskannan inventointi tai mahdollisten rakennussuojelullisten kysymysten arviointi. Alueella on suoritettu rakennusinventointi vuonna 1998 (Myllypuron

rakennusinventointi 1998, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu).

Ympäristö

Myllypuron kerrostaloalue on rakentunut maastonmuodoiltaan tasaiselle kitkamaaselänteelle, jota rytmittävät kallioiset lakialueet. Maaston korkeimmat kohdat muodostavat alueen kautta kulkevan vedenjakajan ja suurin osa kerrostaloalueesta sijoittuu Mustapuronlaakson valuma-alueelle. Kerrostaloalueen luoteiset osat kuuluvat Viikinojan valuma-alueeseen. Myllypuron viheralueet muodostuvat pääosin kaupunkimetsistä ja rakennettuja viheralueita kerrostaloalueella on niukasti.

Pihatiloissa ja korttelien välisillä puistovyöhykkeillä on vaihtelua paikoin metsäisistä alueista jyrkkäpiirteisiin avokallioihin, leikkipihoihin ja nurmikenttiin. Tonttien ja yleisten alueiden rajoja ei juuri havaitse alueella liikkuesa. Korttelialueiden väliin sijoittuvat viheraluekaistat ovat kaavoitusaikakaudelle tyypillisiä. Monet näistä ovat luonteeltaan metsäisiä, mutta kerrostaloalueen yleisilme on kuitenkin suurelta osin puistomainen ja alueen sisäiset näkymät ovat pitkiä, sillä keskeisillä puistoalueilla ja pihoilla aluskasvillisuus on vähäisempää ja valtapuuna ovat mänty ja erilaiset lehtipuut. Joillekin korttelien välisistä viheralueakseleista on linjattu alueen sisäiset jalankulun ja pyöräilyn raitit, joista kaupunkirakenteen keskeisen rungon muodostavat etelä-pohjois-suuntainen Myllynsiiven raitti ja itä-länsi-suuntainen Orpaanportaan raitti. Rakennusvirasto on luokitellut Orpaanportaan aikakaudelleen tyypilliseksi arvoympäristöksi, jonka arvot ovat kaupunkirakenteellisia, kaupunkikuvallisia ja maisema-arkkitehtonisia.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan Myllypuron kerrostaloalueelle sijoittuu muutamia arvokkaaksi inventoituja luontokohteita, kuten osittain säilynyt Orpaanportaan katkaisema pieni harju. Harju poikkeaa geologisesti ympäristöstään ja muodostaa pienialaisen arvokkaan kasvillisuus- ja kasvistokohteen. Lisäksi Neulapadontien ja Myllypadontien välille ja Yläkiventien ja Alakiventien korttelien välille sijoittuvat metsäiset kallioalueet, jotka on

alueen luonnonhoidon suunnittelun yhteydessä inventoitu ns. Met-sokriteerein metsäluonnon monimuotoisuuskohteiksi.

Suunnittelualueeseen kuuluvilla Myllypurontien reuna-alueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä ei Helsingin kaupungin luontotiejärjestelmän ole arvokkaaksi inventoituja tai suojeltuja luontokohteita.

Liikenne

Alueen liikenteelliset perusratkaisut ovat alkuperäisen kaava- ja liikennesuunnitelman mukaisia: Asuntoalueen sisäisessä liikenteessä moottori- ja jalankulkuliikenne on erotettu selkeästi toisistaan. Jalankulun pääväylät, Orpaanporras ja Myllynsiipi, muodostavat kaksi toisiaan vastaan kohtisuorassa olevaa akselia. Ajoneuvoliikenteen sisääntulo alueelle tapahtuu ulkoreunaa kiertävältä kokoojakadulta eli Myllypurontieltä.

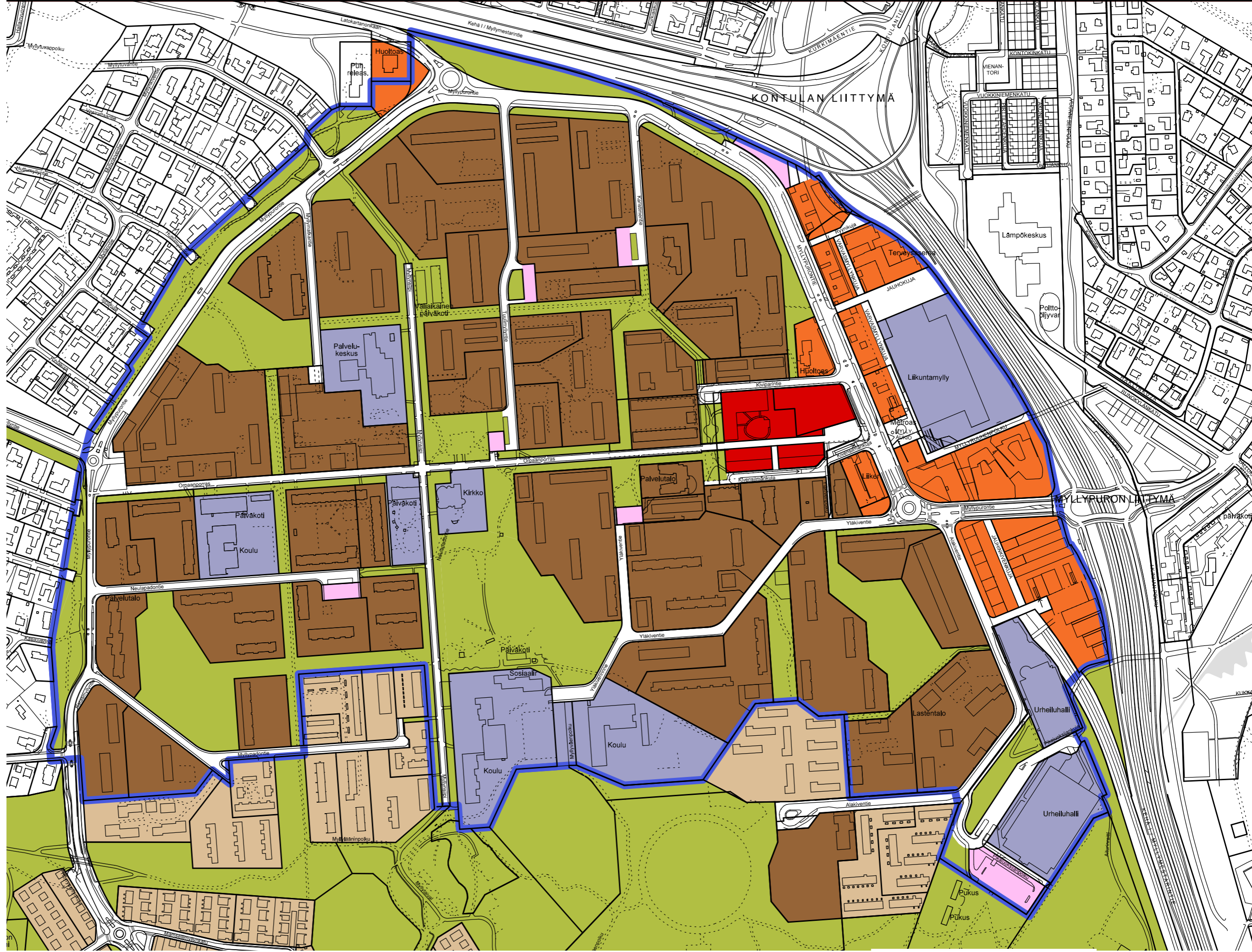
Joukkoliikenteen rangan muodostaa metro. Sen lisäksi aluetta palvelee 3 bussilinjaa, joista yhden reitti ulottuu Myllypurontien lisäksi asuntokaduille.

Asemakaavojen edellyttämät pysäköintipaikat sijoittuvat kortteli-alueille ja sen lisäksi asuntokaduilla on pysäköintimahdollisuuksia, joita osalla kaduista on ajallisesti rajoitettu. Sen lisäksi alueella on joitain satunnaisia paikkoja osoitettu erityisin rajoituksin pelkästään asiointiin. Paikoitellen kadulle pysäköintiä on kielletty myös liikenteellisin perustein.

Alueen pohjoislaidalla on rakenteilla osana Kivikontien ja Kehä I:n uuden eritasoliittymän rakennustöitä Myllypurontien ja Latokartanonkaaren välinen kiertoliittymä. Myllypurontien ja Kehä I:n eritasoliittymän rakentaminen tapahtunee tämän vuosikymmenen loppuun mennessä.

**KAVALLISIA
KÄYTTÖTARKOITUKSIA**

- asuinkerrostalo
- rivitalo
- asuin- ja liiketiloja
- toimitila, liiketila
- yleinen (koulut, liikunta jne)
- pysäköintitontti
- puisto ja suojaviheralue

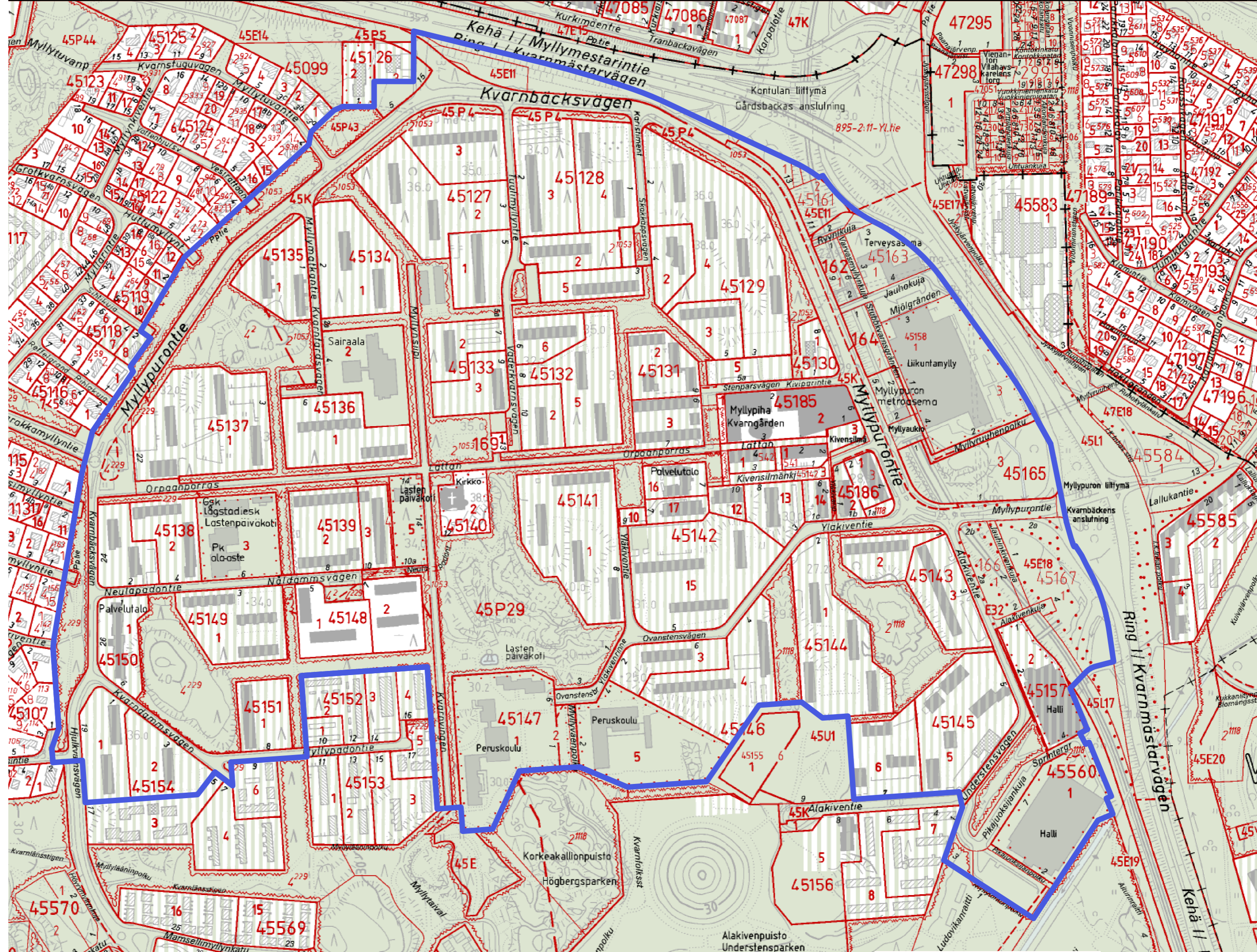


KARTTAMERKINNÄT

Kaupungin omistuksessa:
vaalea vihreä

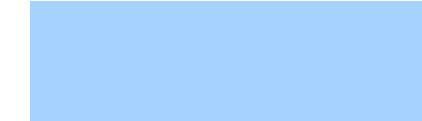
Kaupungin omistama ja pitkäaikaisesti vuokrattu:
vaalea vihreä ja valkoinen raidoitus

Yksityinen omistus:
valkoinen



KARTTAMERKINNÄT

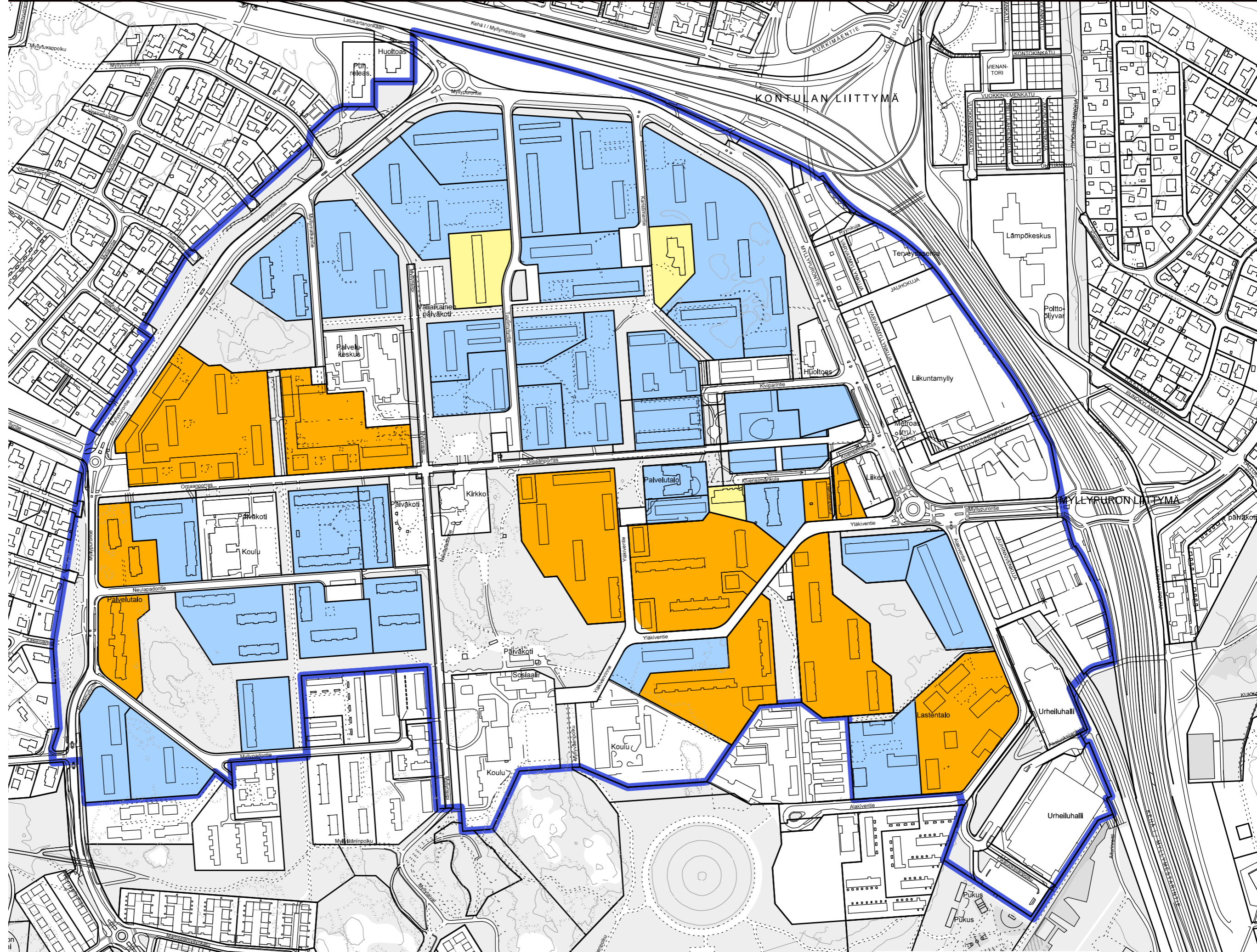
yksityinen asunto oy



yleishyödyllinen omistaja



kaupungin vuokrayhtiö



TONTTITEHOKKUUS

e = alle 0,5



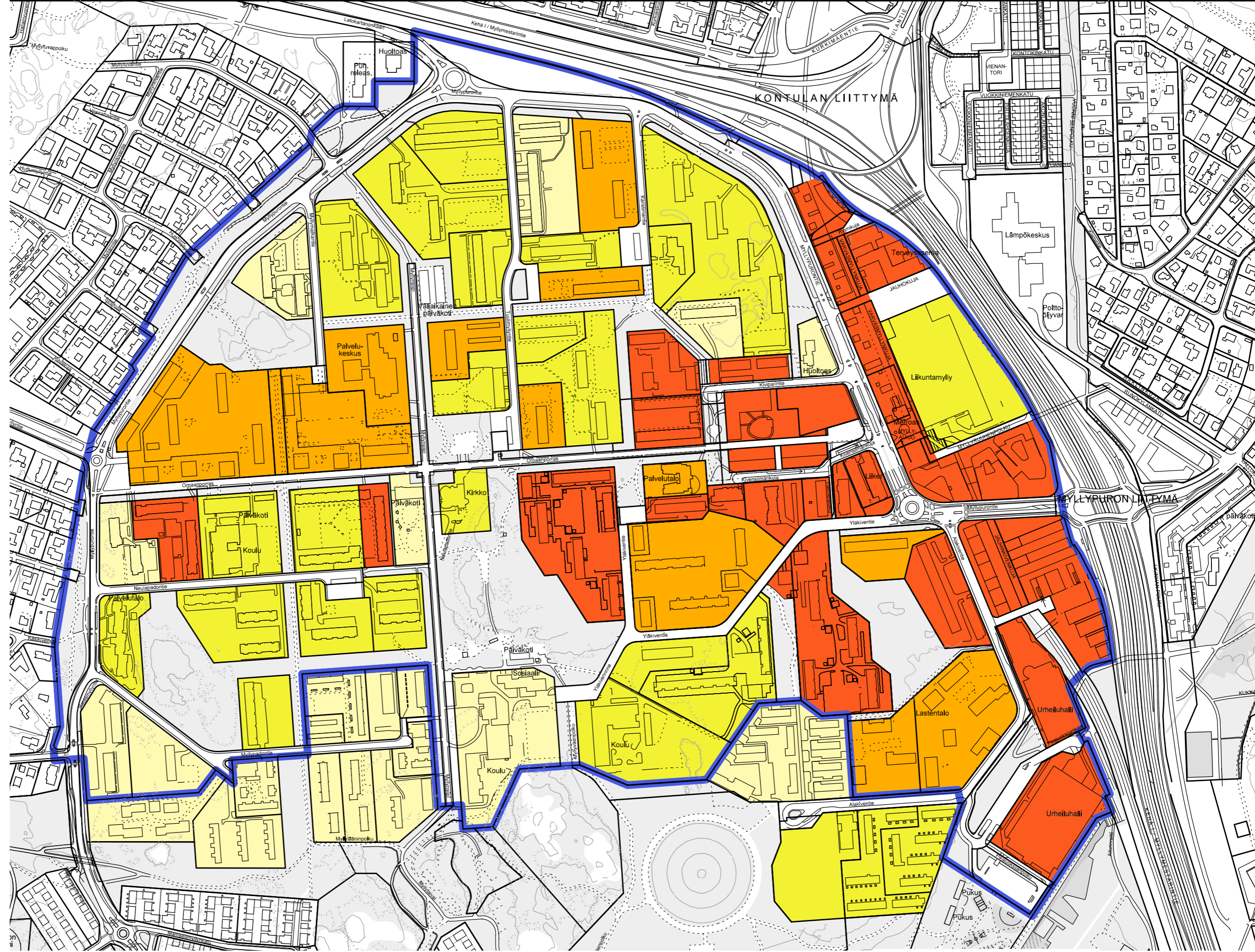
e = 0,5 - 0,74



e = 0,75 - 1,0



e = yli 1,0



TONTTITEHOKKUUS

e = alle 0,5



e = 0,5 - 0,74



e = 0,75 - 1,0



e = yli 1,0

