HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS

KAAVANRO 12813

MYLLÄRINTIE 10

45.KAUPUNKIOSA VARTIOKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan selostus

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

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä)
korttelin 45110 tontteja 9 ja 10 sekä puistoaluetta

Kaavan nimi:
Myllärintie 10

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

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

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

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Laura Hietakorpi, arkkitehti, Anri Linden, yksikön päällikkö, Anu Kuutti, tiimipäällikkö
Kaavapiirtäminen: Katri Ruut, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu: Jussi Jääskä, liikenneinsinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti
Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti
Teknistaloudelliset asiat: Tomi Varjus, diplomi-insinööri
Yleiskaavoitus: Tapani Rauramo, arkkitehti
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Arto Korkeila, tontti-asiamies

Asuntotuotanto: Jorma Tissari, rakennuttaja-arkkitehti

Rakennusvalvontapalvelut: Anne Vähätalo, arkkitehti
Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen, tutkija, kaupunginmuseo
Kaupunginkanslia: Ritva Tanner, projektinjohtaja

Hakijataho

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Hankesuunnittelu

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä 6
Asemakaavan kuvaus 6
Tavoitteet 6
Mitoitus 8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 8
Liikenne 11
Palvelut 13
Esteettömyys 14
Luonnonympäristö 14
Ekologinen kestävyys 15
Suojelukohteet 17
Yhdyskuntatekninen huolto 18
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 18
Pelastusturvallisuus 19
Vaikutukset 19
Toteutus 26
Suunnittelun lähtökohdat 26
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet 28

Liitteet

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat
- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 26.10.2022
- Maaperäkartta
- Pihan yleissuunnitelma, Ramboll Oy, 31.10.2022
- Tasaussuunnitelma, Ramboll Oy, 31.10.2022
- Hulevesisuunnitelma, Ramboll Oy, 31.10.2022
- Viherkerroinlaskelma, 31.10.2022
- Varjostusanalyysi 31.10.2022
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Kuvaliite suojelukohteista

4 Viitesuunnitelma, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 26.10.2022
5 Rakennushistorian selvitys, Arkkitehtitoimisto Hyvärinen & Co 10.5.2019

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Oy 28.2.2017
- Heka Myllypuro Myllärintie 10, peruskorjauksen rakennustekninen hankesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky / A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 22.3.2017

Tiivistelmä

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

Kaavaratkaisu mahdollistaa, että 24:n 2-3-kerroksisen asuinrakennuksen kokonaisuudesta puretaan 19 rakennusta ja suojellaan ja peruskorjataan viisi rakennusta. Purettavien rakennusten tilalle rakennetaan yhdeksän viisikerroksisista asuinkerrostaloa piharakennuksineen. Säilyvät rakennukset ympäristöineen ja istutuksineen ovat Myllärintien puolella ja ne pehmentävät siirtymää pientalomaisesta ympäristöstä kohti tehokkaammin rakennettua kerrostaloympäristöä.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että täydennysrakentaminen tapahtuu alueen kaupunkikuva, kulttuuriarvot ja maisema huomioiden samalla Raide-Jokerin lähivyöhykkeen rakentamista tehostetaan ja saadaan uusia asukkaita valmiiseen ympäristöön.

Uutta asuntokerrosalaa on 8 350 k-m^2 ja asukasmäärän lisäys on noin 200 asukasta (1 as./40 k-m^2).

Suunnittelualueen pinta-ala on 36 202 m^2 ja asuintonttien pinta-ala on 22 209 m^2.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen asukasmäärä kasvaa ja asuntokanta monipuolistuu. Kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi, kun osa Myllärintie 10:n rakennetusta kokonaisuudesta korvautuu tehokkaammalla rakentamisella. Myllypuron palvelujen väestöpohja kasvaa. Edellytykset poikittaiselle ekologiselle viheryhteydelle paranevat.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

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

on sovittaa kaavaratkaisu lähiympäristöönsä, kaupunkikuvaan ja maisemaan.

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

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

Kaavaratkaisu on tehty, koska Myllypuroon halutaan lisää asukkaita hyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Lisäksi kaikkien nykyisten rakennusten korjaaminen ei olisi taloudellisesti järkevää ja olisi teknisesti haastavaa. Myllärintien varren rakennusten säilyttäminen pehmentää liittymistä pientalovaltaiseen ympäristöön ja säästää osan julkisivupalkinnon saaneesta rakennuskokonaisuudesta. Kaavaratkaisu toteuttaa Helsingin liikkumisen kehittämisohjelmaa. Tontilla on hyvä saavutettavuus kestävillä kulkutavoilla kävelyä, pyöräilyä ja tulevaa Raide-Jokeria käyttäen ja ne vähentävät liikennejärjestelmän aiheuttamia haittoja asukkaille keventyvän autoilutarpeen kautta.

Hiilineutraali Helsinki- päästövähennysohjelman tavoitteiden mukaisesti tavoitteena on ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista edistävä kaavaratkaisu. Kaavaratkaisulla edellytetään energiatehokasta rakentamista, hulevesien hallintaa tonteilla, viherkertoimen käyttöä ja viherkattojen rakentamista. Asuinrakennusten julkisivuissa edellytetään joko tiilen, tiilen päälle tehdyn rappauspinnan tai puun käyttöä. Lisäksi on sallittu aurinkoenergiaa keräävien materiaalien käyttö katoilla. Kaavaratkaisu edellyttää ennen purku- ja rakentamistöihin ryhtymistä selvitystä rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

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

Kaavaratkaisun myötä tontin ulkorajaa muutetaan niin, että tontin eteläpuolelta kulkeva Viikki-Kivikko-vihersormen ja Myllypuron liikuntapuiston välinen poikittainen viheryhteys saa enemmän tilaa. Lähivirkistysalueelle tulee ekologinen yhteys -merkintä, joka varmistaa viheralueen jatkosuunnittelussa ja hoidossa uusien puiden

istuttamisen, monimuotoisuuden lisäämisen ja alueen puustoisuuden säilyttämisen. Samalla tonttia laajennetaan pohjoisosistaan vähäisesti puistoalueelle.

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

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 36 202 m^2 ja asuintonttien pinta-ala on 22 209 m^2.

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

Kaavaratkaisun korttelitehokkuus on e = 0,65. Uudisrakennettava osa korttelialueesta on tehokkaammin rakennettua kuin säilyvä osa.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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

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

delle maantasopysäköintialueelle tontin etelä- ja pohjoisosaan lähelle Myllärintietä.

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

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

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee arkkitehti Raimo Teränteen suunnittelema Myllärintanhuan pienimittakaavaista kerrostalorakentamista edustava, Tiilikeskus Oy:n suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen mukaan samoin vuonna 1987 rakennettu kokonaisuus.

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

Asuinrakennusten korttelialue (A)

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

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

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

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

Kaavakartassa on esitetty maanpinnan likimääräiset korot. Maasto laskee kohti viheraluetta erityisesti korttelialueen länsireunalla, joten tälle alueelle sijoittuvat uudisrakennukset ovat rinneratkaisuja. Lisäksi kaksi alueen keskellä olevaa rakennusta o rinneratkaisu. Tavoitteena on rakennusten sovittaminen rinteeseen mahdollisimman hienovaraisesti ja alueen sisäiset kulkuyhteydet huomioiden. Maantasokerroksen julkisivu eli myös kellarikerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi. Tonttien keskiosaan tuleva leikkialue on samassa kohdassa kuin nykyisin, ja sen eteläpuolelle jäävä koivikko säilyy ja täydennysistutetaan, jos se on toteutussuunnittelun mukaan mahdollista. Alue pyritään pitämään mahdollisimman vehreänä, joten puilla istutettavien alueiden lisäksi rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on säilytettävä luonnonmukaisena. Elinvoimainen puusto tulee säilyttää ja suojata työmaa-aikana. Tonttien reuna-alueilla nykyistä puustoa säilytetään mahdollisimman paljon. Liittyminen puistoon tulee toteuttaa saumattomasti.

Hulevesien viivytyspainanteet on suunniteltu hulevesisuunnitelmassa. Tonteilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja hulevesiä tulee viivyttää tontilla. Tontin vihertehokkuuden tulee lisäksi täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Lähivirkistysalue (VL)

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

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

Kaava-alueen länsipuolelta alkava Hallainvuori on yksi osa koillisesta lounaaseen johtavasta metsäselänteestä. Aluetta hallitsevat jyrkät kalliot ja mäntyvaltaiset kangasmetsät, joita pienialaiset kalliosuot pilkkovat. Aivan Viikintien reunassa on pienialainen, luontotyyppinä suojeltu pähkinälehto. Alueen kaakkoiskulman kallioiden väleissä kasvaa kuusivaltaista, kosteahkopohjaista kangasmetsää. Suuren ulkoilijamäärän vuoksi Hallainvuorella risteilee tiuhaan polkuja ja kallioalueiden kasvillisuus on paikoin hyvin kulunut. Alueen metsälinnusto on selvästi edustavampi kuin puistojen ja puistometsien. Alueesta 20 hehtaaria on mukana Helsingin luonnonsuojeluohjelmassa 2015–2024 (Erävuori ym. 2015).

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

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

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

Pyöräliikenne

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

Julkinen liikenne

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

Autoliikenne

Lähialueen vilkkaimmat kadut ovat Myllärintie, jonka liikennemäärä on nykyisin noin 1200 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja Kolsintie, jonka liikennemäärä on noin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Molemmat kadut ovat siis varsin vähäliikenteisiä.

Pysäköinti

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

Kaavaratkaisu

Jalankulku

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

Jalankulkuyhteyksiin tonttien ulkopuolelle ei ole tulossa muutoksia.

Pyöräliikenne

Pyöräliikenteen yhteyksiin ei tule muutoksia.

Julkinen liikenne

Kaava-alue ei aiheuta muutoksia joukkoliikenteeseen. Oletetta-

vasti Raide-Jokeri on korvannut linjan 550 asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuduttua.

Autoliikenne

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

Pysäköinti

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

Huoltoliikenne

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

Palvelut

Lähtökohdat

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

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

Karhukallion tuleva asuinalue sijaitsee noin 200 metriä kaava-alu-

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

Esteettömyys

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

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

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

Hallainvuoren alue on osa Viikki-Kivikon vihersormea. Metsä- ja puustoisen verkoston selvityksessä (2019) tontin eteläpuolinen VL-alue on osa itä-länsisuuntaista alueellista yhteyttä ja tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston (VISTRA) osalta viherlinjan puistoa, joka on poikittainen pääviheryhteys Helsingissä.

Kaava-alueelta on hyvät yhteydet ympäröivään viher- ja virkistyspalveluverkostoon. Lähin leikkipaikka on kaava-alueella ja Leikkipuisto Myllynsiipi sijaitsee noin kilometrin päässä idässä. Myllypuron liikuntapuisto on 1,5 kilometrin etäisyydellä.

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

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

Myllärintien 10:n tontti on vehreä ja pienipiirteinen. Korttelialueen

sisällä kulkee mutkitteleva reitistö ja rakennusten yhteydessä on terasseihin sekä sisäänkäynteihin liittyviä puutarhamaisia alueita. Istutukset ovat pääosin pensaita ja puita, joista osa on alkuperäistä luonnonpuustoa. Pihan rakennetuilla alueilla on myös pienialaisesti leikattua nurmea. Rinteissä ja luiskissa on niittymäistä kasvillisuutta ja erityisesti tontin pohjoisreunalla kalliopaljastumia. Tontin keskiosassa on yhteiskäyttöinen leikkialue.

Kaavaratkaisu

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

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

Asemakaava-alueella olevat luontotietojärjestelmän arvokkaiksi todetut luontoarvot säilyvät viheralueena tai sijoittuvat tonttien reuna-alueelle, johon ei ole tulossa muutoksia rakentamisen vuoksi.

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

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

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueen sijainti mahdollistaa ekologisesti kestävät liikkumismuodot. Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet. Pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaan Myllärintie on pyöräilyn

pohjois-etelä -suuntainen pääreitti. Alue sijaitsee lähellä hyviä joukkoliikenneyhteyksiä. Viilarintiellä on tällä hetkellä lähin bussipysäkki noin 200 metrin päässä ja Ratasmyllyntiellä noin 400 metrin päässä. Jatkossa Raide-Jokeri pysähtyy Viilarintien pysäkillä.

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

Lähivirkistysalueen luontoarvoista kerrotaan kohdassa Luonnonympäristö.

Kaavaratkaisu

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

Rakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle vähentää autoriippuvuutta ympäristöohjelman tavoitteiden mukaisesti. Tulevaisuudessa joukkoliikenneyhteydet alueella parantuvat entisestään suunnitellun Raide-Jokerin myötä. Laadukkaiden joukkoliikenneyhteyksien varrelle rakentaminen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä ja täydennysrakentamista vahvistaen siten myös ekologisesti kestävää kaupunkirakennetta. Autojen pysäköinnin sijoittaminen kahteen keskitettyyn pysäköintilaitokseen kannustaa asukkaita joukkoliikenteen käyttämiseen.

Kaavaratkaisu perustuu siihen, että valtaosa tontin olemassa olevista rakennuksista puretaan. Kaavaratkaisulla edellytetään purkukartoituksen laatimista ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä. Valtaosa tontin nykyisestä puustosta joudutaan kaatamaan rakentamisen takia, Myllärintien lähivyöhykkeellä ja viheralueiden rajoilla kaavassa edellytetään säästämään nykyinen puusto. Tonteille istutetaan runsaasti maanvaraisia puita ja pensaita. Talousrakennusten katot toteutetaan viherkattona. Tonteilla rakennetaan energiatehokkaasti.

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

Asuinkerrostalojen korttelialueella edellytetään käyttämään Helsingin viherkerrointa työkaluna riittävän vihertehokkuuden ja resilienssin saavuttamiseksi. Viherkerroin on suhdeluku tontin pai-

notetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä. Painotettu viherpinta-ala koostuu erilaisten viherkerroinelementtien (esim. nurmi, viherkatto, istutettava puu) painotetusta laskennallisesta summasta. Laskennassa käytettävät elementtien painotukset on määritelty ekologisuuden, toiminnallisuuden, maisema-arvon ja kunnossapidon näkökulmasta. Laskennan tavoitteena on saavuttaa moniarvoisesti kestävä korttelirakenne.

Valtaosa tontin kalliopaljastumista on määrätty säilytettäväksi puineen.

Kaavaratkaisu ohjaa kestäviin energiaratkaisuihin. Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

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

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

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

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

asuntojen sisällä näkymät ovat vaihtelevia.

Kaavaratkaisu

Myllärintie 10:n kokonaisuutta ei ole ajantasa-asemakaavassa suojeltu. Kaavamuutoksen myötä suojellaan ja peruskorjataan lähimpänä Myllärintietä sijaitsevat viisi asuinrakennusta ja myös niiden lähiympäristö puustoineen ja muine istutuksineen. Myllärintie 10:n reunan suojeltava ja säilytettävä kokonaisuus toimii pehmentävänä siirtymävyöhykkeenä lähiympäristön pientaloalueiden ja suunnittelualueen uudisrakentamisen välillä.

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

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korko vaihtelee tasoilla +20,7…+35,0, maan viettäessä pohjoisesta kohti etelää. Tontin pohjois- ja länsiosissa on runsaasti avokalliota. Myös tontin kaakkoislaidalla on kalliopaljastuma. Tontin eteläosassa on 0,5-2 metriä paksuinen savikerros. Tontin keski- ja itäosissa on sijainnut 1940-luvulla sorakuoppa, joka on päästetty metsittymään, ja myöhemmin 1970- luvun lopulla ja 1980-luvun alussa kuoppa on täytetty ja tasattu. Täyttöä on paksuimmillaan 5 metriä, eikä sen laadusta ei ole varmaa tietoa. Vanhan suunnitelman mukaan täyttö on tehty louheesta ja kivistä, mutta myöhemmin tehtyjen tutkimusten mukaan täyttö sisältää myös pehmeätä maa-ainesta, kuten humusta, silttiä, savea

sekä hiekkaa ja soraa. Täytössä olevan humuksen ja hienojakoisen maa-aineksen tiivistyminen on aiheuttanut painumia. Alueella on odotettavissa jatkossakin maan painumista sekä siitä johtuvia vaurioita rakenteisiin. (Geo, Helsingin kaupunki, 2016).

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

Kaavaratkaisu

Uusien rakennusten perustamisratkaisu sekä täyttökerrosten maanvahvistustoimenpiteiden toteuttamistapa selvitetään jatkosuunnittelun aikana.

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

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Nykyisistä rakennuksista pelastautuminen tapahtuu omatoimisesti.

Kaavaratkaisu

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

Lopulliset varatieratkaisut suunnitellaan rakennusluvan yhteydessä.

Säilyvistä rakennuksista pelastautuminen tapahtuu jatkossakin omatoimisesti.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Viitesuunnitelma, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 26.10.2022

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

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia viheralueiden kunnostamistöistä. Nämä kustannukset esitetään tarkistetun ehdotuksen yhteydessä.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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

Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistykseen

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

Ympäröivien metsien, istutettavan puuston ja muu kasvillisuuden arvioidaan osittain lieventävän muutosta ja peittävän uutta rakentamista erityisesti lounaasta ja lännestä Hallainvuoren VL-alueen suunnasta. Hallainvuoren metsäinen selännealue rajaa kaava-aluetta lännen puolella korkeimmillaan noin +45 m mpy korkeuteen. Korkeimman uuden kerrostalon korkeus on rajattu +48 m mpy korkeuteen, joten vaikutuksia kaukomaisemassa Viikin suuntaan ei arvioida olevan. Rakentamisen korkeus jää siis selvästi matalammaksi kuin metsäselänteen korkeimman kohdan puuston korkeus.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tärkeän itä-länsisuuntaisen viher- ja virkistysyhteyden säilymisen ja kehittämisen. Erityisesti metsä- ja puustoisen verkoston yhteys ja poikittainen pääviheryhteys vah-

vistuu ja levenee kaavaratkaisun myötä, kun nykyinen tontin pysäköintialue muutetaan istutettavaksi alueeksi.

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

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

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

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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

Kaava luo edellytykset yhdyskuntateknisen huollon järjestämiselle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Myllärintie 10:n rakennushistoriasta on tehty selvitys. Myllärintie 10:n tontilta puretaan 19 asuinrakennusta ja niiden varastorakennukset ja korttelin rakentamisen tehokkuus nykytilanteesta. Helsingin kaupunginmuseon näkemyksen mukaan ”Myllärintie 10:n kokonaisuus, alueen rakennukset, rinnemaasto, polveilevat reitit ja kasvillisuus muodostavat mittakaavaltaan inhimillisen kokonaisuuden, joka omalla tavallaan kertoo 1980-luvun asuntorakentamisen tavoitteista ja ratkaisuista. Kokonaisuuden arvot ovat erityisesti tontin vehreässä ja pienimittakaavaisessa miljöössä, asuinrakennusten taitavassa maastoon sijoittelussa ja rakennusten julkisivujen sommittelussa sekä asuntojen pientalomaisessa luon-

teessa omine pihoineen.” ”Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta on erittäin tärkeää, että Myllärintie 10:n kokonaisuudesta saadaan asemakaavan muutokselle asetettujen tavoitteiden mukaisesti säilymään lähimpänä Myllärintietä sijaitsevat viisi asuinrakennusta ja myös niiden lähiympäristö puustoineen ja muine istutuksineen.” Kaavaratkaisulla turvataan Myllärintie 10:n rakennuskokonaisuuden kaupunkikuvallisesti merkittävimmän osan, viiden rakennuksen ja niiden lähiympäristön, säilyminen.

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

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

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

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen valmiin kaupunkirakenteen sekä kunnallisten verkostojen piirissä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Kaavamuutosalue on linnuntietä 200 metrin päässä tulevalta Raide-Jokerin Myllärintien pysäkiltä. Hyvä sijainti vähentää osittain tarvetta yksityisautoiluun.

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

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

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

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

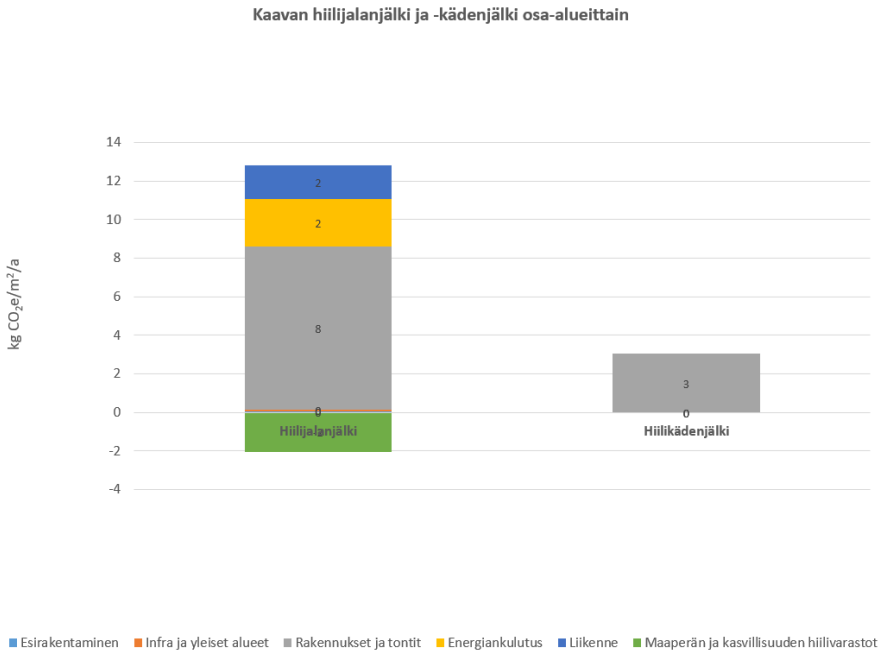
Myllärintien varrella ja tonttien viheralueen puoleisilla sivuilla nykyinen puusto tulee säilyttää. Lisäksi puustoa istutetaan lisää tonttien keskiosiin. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on säilytettävä luonnonmukaisena tai istutettava.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

Kaavaratkaisulle on laadittu arvio Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmällä (Hava) päästöjä tuottavana hiilijalanjälkenä ja päästöjä sitovana hiilikädenjälkenä. Tulosten mukaan syntyvät kokonaispäästöt suhteutettuna kerrosalaan sijoittuvat vertailujoukon alapäähän (11 kg CO2e/k-m2/a) ja on suhteutettuna asukkaisiin melko alhainen (485 kg CO2e/asukas/a). Laskelmassa ei kuitenkaan ole otettu huomioon esirakentamisen päästöjä, koska niitä ei ole ollut tiedossa. Vertailuvaihtoehtona on tilanne, jossa ei tehdä mitään, eli nykytilanteen kaltainen.

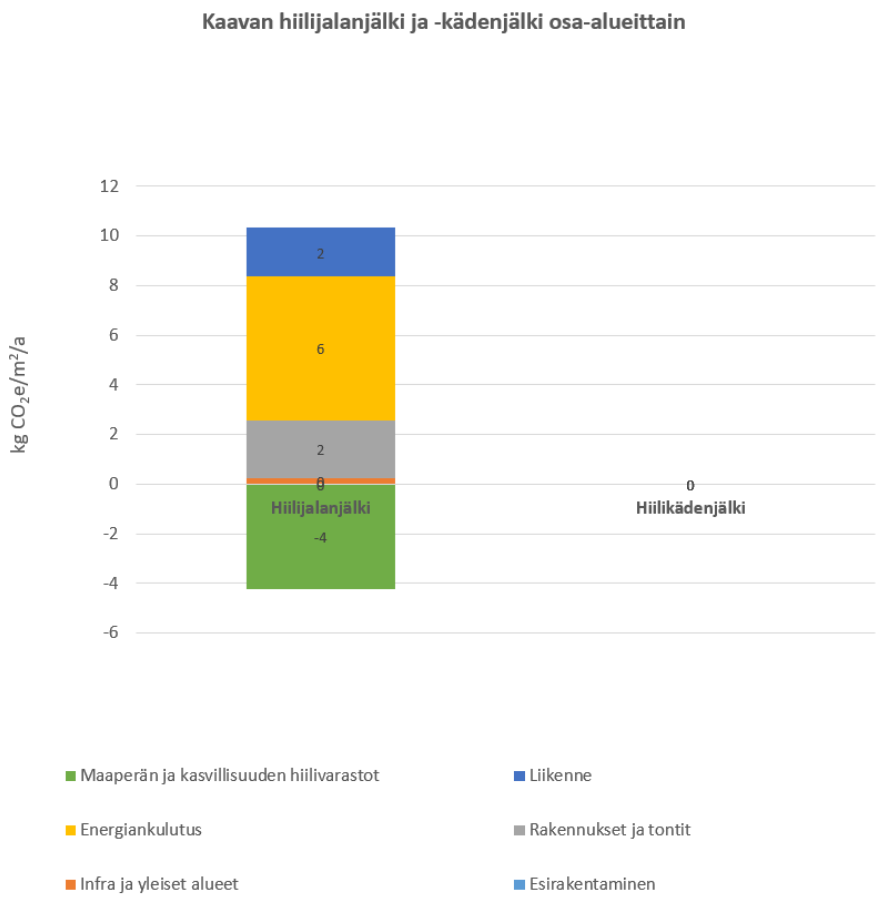
Kun tarkastellaan kokonaispäästöjä 50 vuoden ajanjaksolla muodostuu kaavaratkaisun mukaisessa vaihtoehdossa noin 39 500 t CO_2e hiilidioksidiekvivalenttia ja nykyisen kaltaisessa vaihtoehdossa noin 14 400 t CO_2e hiilidioksidiekvivalenttia. Kun tarkastellaan päästöjen muodostumista asukasta kohden, erot tasoittuvat, mutta hiilijalanjälki kasvaa uudisrakentamisen määrän myötä. Laskurin mukaan kaavaratkaisun mukaisessa vaihtoehdossa muodostuisi asukasta kohden vuosittain noin 274 kg CO_2e hiilijalanjälki, eikä merkittävästi hiilikädenjälkeä. Nykyisen kaltaisessa tilanteessa syntyisi asukasta kohden vuosittain noin 100 kg CO_2e hiilijalanjälki eikä merkittävää hiilikädenjälkeä.

Vertailun avulla voidaan todeta, että asemakaavan hiilijalanjälki kasvaa etupäässä uudisrakentamisen määrän kasvaessa. Koska kaavaratkaisu sijoittuu olemassa olevan infrastruktuurin äärelle, ei

laskelmassa näy suuria esi- tai infrarakentamisen päästöjä. Kaupunkirakenteelliset arvot, asumisen kerrosalatavoitteet ja asemakaava-alueen kulttuuriympäristö huomioiden kaavaratkaisu tuottaa tutkituista laskennallisista vaihtoehdoista tasapainoisimman kokonaisuuden.



Kaavaratkaisun mukainen HAVA-laskelma.



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

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

Asuntotuotannon rakennusten purkamisen kiertotalousperiaatteet huomioiva ohjeistus valmistuu 2023 vuoden alkuun mennessä. Ohjeiden pohjana käytetään Helsingin kaupungin Tilat-palveluiden purkuhankkeiden ohjeita, joita on heidän toiminnassaan jo 2021 alkaen käytetty. Ohjeissa kuvataan laadukkaan purkusuunnittelun, purku-urakan valvonnan, purkujätteiden hallinnan, purkubetonimurskeen valmistuksen ja hankekohtaisten kiertotalousvaatimusten asettamisen käytännöt.

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

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

Kaavaratkaisun mukainen täydennysrakentaminen monipuolistaa alueen asuntokantaa erikokoisilla ja tarvittaessa eri hallintamuotoja olevilla asunnoilla Helsingin kaupungin AM-ohjelman mukaisesti.

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

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

Toteutus

Viheralueen toteutus

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

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

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on

erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunkiseuduilla
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdissa Tavoitteet ja Vaikutukset.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

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

Asemakaavat

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

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maapohjan.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin haltijan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 9.5.–30.5.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 11.5.2022 Uutta Itä-Helsinkiä-verkkotilaisuudessa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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

- asemakaavakartassa on merkitty suojelumerkinnöin viisi säilyvää rakennusta Myllärintien varressa ja niitä ympäröivä puusto ja istutukset.

- kaavassa on määrätty uudisrakennusten kerrosluku, sijainti, rakennusrungon maksimimitat, räystäskorkeus, kattomuoto, maantasokerroksen aukotus ja julkisivumateriaali.

- tontin vehreys ja puusto säilytetään kaavamääräyksin siellä, missä maastoa ei jouduta muokkaamaan. Muualla kaavassa on määrätty istutettavaksi puin ja pensain alueita, joiden nykyinen puusto ei tule säilymään. Tontille jäävät kalliopaljastumat on määrätty säilytettäväksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

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

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

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

- rakennusten kerroslukua on tarkennettu rinneratkaisuissa IV½ kerrokseen.

- viisi Myllärintietä lähinnä olevaa nykyistä rakennusta suojellaan asemakaavassa.

- tontin koillisnurkan pistetaloa on siirretty kauemmas tontinrajasta.

- korttelin 45110 koilliskulmasta on laadittu varjostusanalyysi

- kaavaan on lisätty määräys ”parvekkeet eivät saa muodostaa laajaa yhtenäistä lasipintaa”.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 36 päivän ajan. Asemakaavoitus-palvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävil-läolon jälkeen.

Helsingissä, 5.12.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	27.10.2022
Kaavan nimi	Myllärintie 10, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6202	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,6202

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,6202**	**100,0**	**14510**	**0,40**	**2,2136**	**8350**
A yhteensä	2,2209	61,3	14510	0,65	2,0804	8350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3993	38,7			0,1332	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,6202**	**100,0**	**14510**	**0,40**	**2,2136**	**8350**
A yhteensä	2,2209	61,3	14510	0,65	2,0804	8350
A	2,2209	100,0	14510	0,65	2,2209	14510
AKR					-0,1405	-6160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3993	38,7			0,1332	
VL	1,3993	100,0			0,1332	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Helsinki

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Myllärintie 10, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 12.4.2022

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

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

Tiivistelmä

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

Suunnittelun tavoitteet ja alue

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

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

kaavan tiivistämisvyöhykkeellä. Täydennysrakentaminen raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä on Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 mukaista.

Osallistuminen ja aineistot

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

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

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

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

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

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 30.5.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

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

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

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

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

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

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

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, (Helsingin kaupunki, 2015)

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

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

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

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

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö
Laura Hietakorpi, arkkitehti, p. (09) 310 28753,
laura.hietakorpi@hel.fi

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

Teknistaloudelliset asiat
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, p. (09) 310 26530,
tomi.varjus@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema
Marko Ahola, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37868,
marko.ahola@hel.fi

Rakennussuojelu
Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,
sakari.mentu@hel.fi

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

Helsingissä 12.4.2022

Anri Linden
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

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

▼

OAS

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

▼

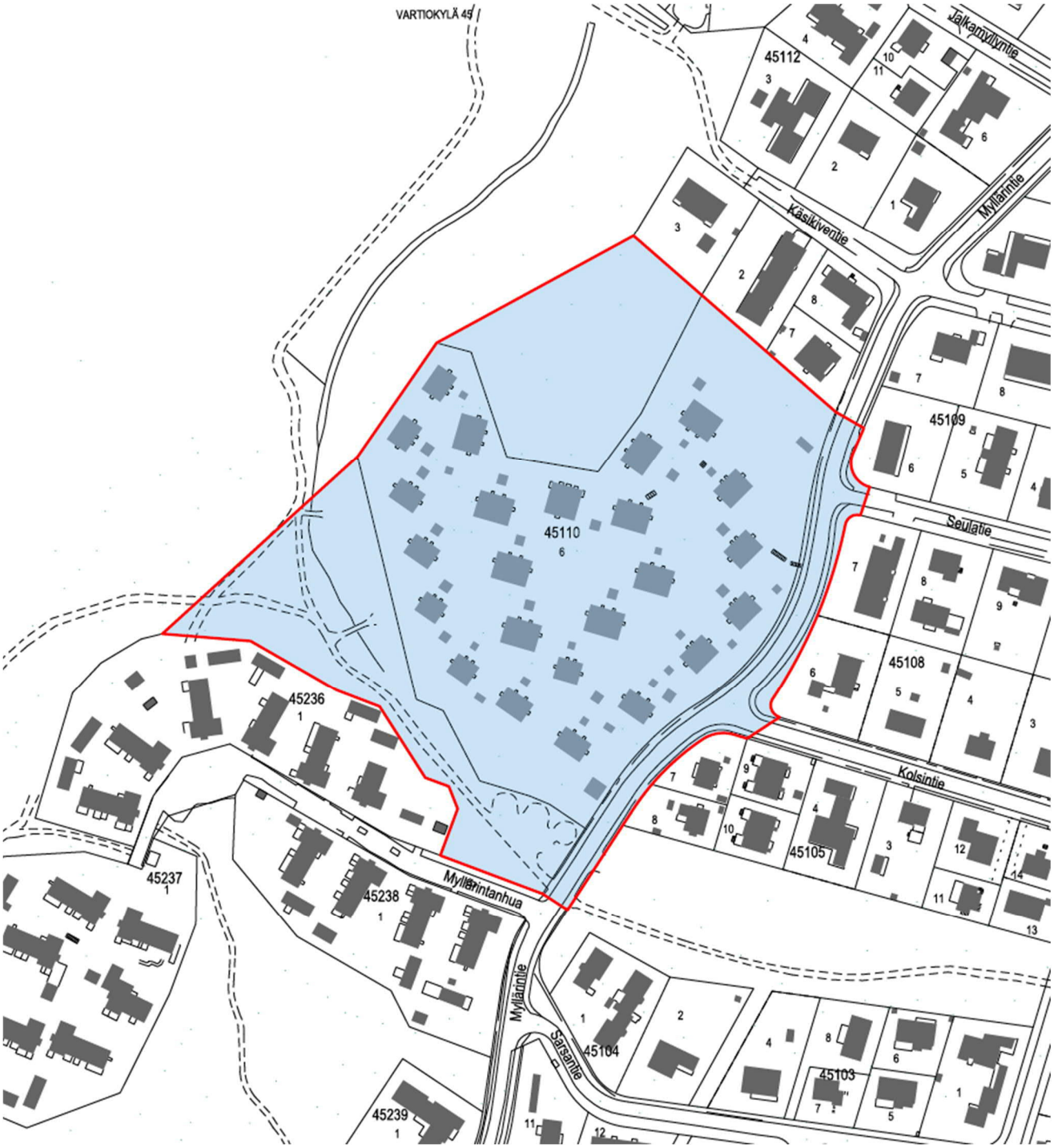
Ehdotus

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

▼

Hyväksyminen

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

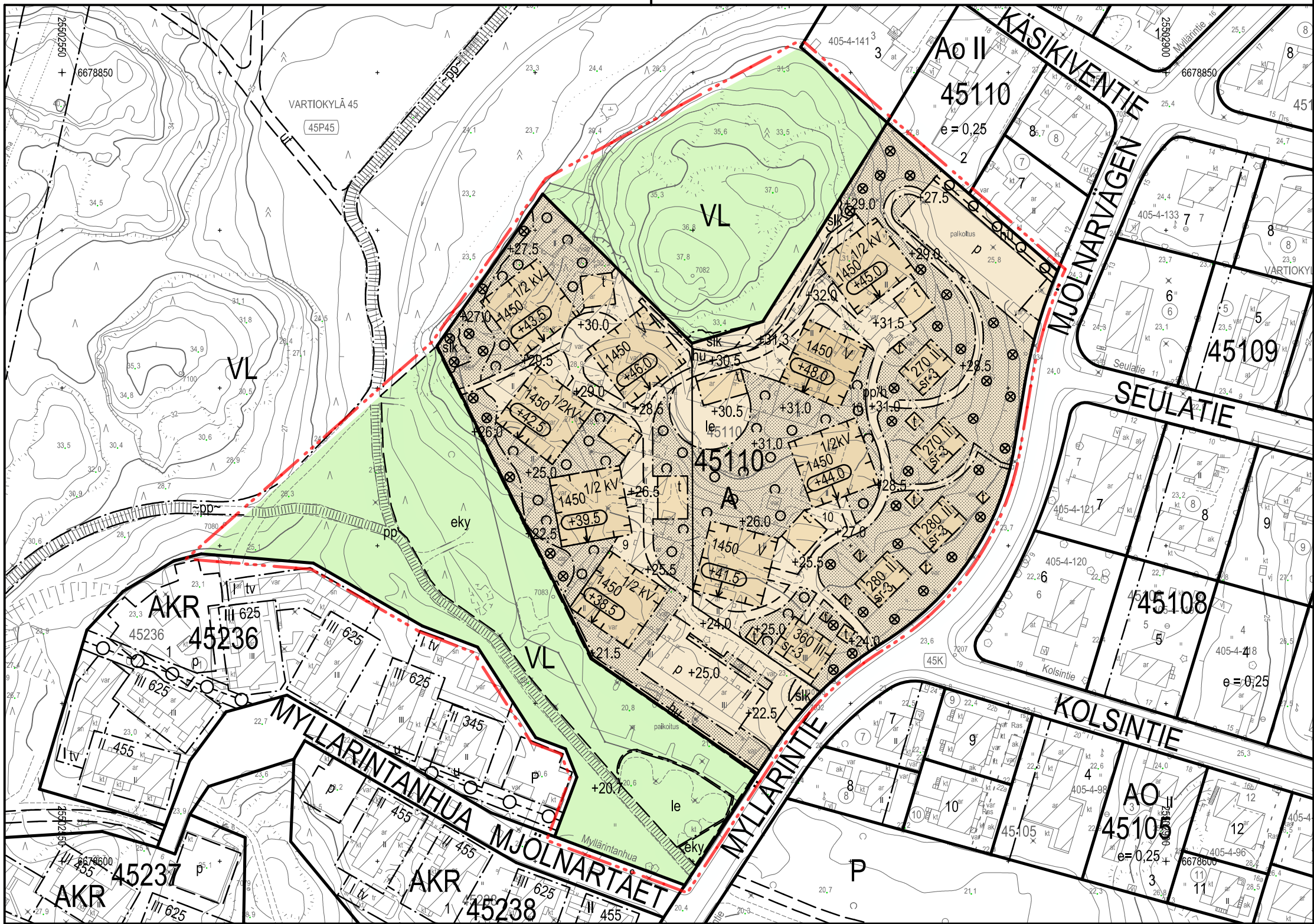


Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Myllymestarintie
Ladugårdsbågen
Myllytuvantie
Vesi-rattaant
Huttumyllynt
Mjölnarvägen
Hallonbergsv
Hallainvuorentie
Harakkamyllyntie
Vesimyllynt
Jalkamyllyntie
Käsikiventie
Seulatie
Tamppit
Myllärintie
Kolsintie
Kolsiv
Halistentie
Sarsantie
Myllärin-
Kivikontie
Viilarintie
Filarvägen
Hjulkvarnsvägen
Ratasmyllynt
Mamsellimyllynkatu
Kauppa-myllynt
Myllypadontie
Neulapadontie
Orpaanporras
Mylly-purontie
Myllymatkant
Kvarnvägen
Sairaala
Kvarnlänsst
Myllyläänipolku
Vesitorni
Valssi-parinkj
Sopulitie
Lemmelv
Sopulirinne
Igelkottsvägen
Kärppäkj
Koiraps
Leikkips
Viikintie
Sissosentie
Kitusentie
Höökintie
Karhunkaatajantie
Karhunkaatajan-puisto
Ajopolku
Björn-jägarv
Holkvägen
Holkkitie
Roihupelto
Kasåkern
Tulppatie
Tulppakj
Pulttitie
Bultv
Pluggvägen
Putkitie
Laippatie
Laippakj
Levytie
Levyp
Varikkokj
Vartiokylän varikko
Botby depå
Metro-varikonkj
Viilarinkuja
Viikin puisto-silta
Viikinojanraitti
Von Daehnin k
Von Daehns g
Nils Westermarckin kuja
Stensböle
Kattaloinkka
Viikki
Viik
Viikinojanpuisto
Viksbäcksparken
Maneesi
Hallainvuori
Hallonberget
Mäntykukan-metsä
Kurkimäentie
Kivi-kont
Tähti-saranp
Mäntykukant
Koulu
Halli
P.koti
Viksbäcken
Kvarnbäcken
Myllyn-puisto
Myllyn-kuja
Myllyn-kaari
Myllyn-kuja
Myllyn-kaari
Myllyn-kuja
Myllyn-kaari

Ilmakuva
Myllypuro, Myllärintie 10

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus


KÄSIKIVENTIE
MJÖLNARVÄGEN
SEULATIE
KOLSINTIE
MYLLÄRINTIE
MYLLÄRINTANHUA MJÖLNARTÄET
VARTIOKYLÄ 45
45P45
Ao II
45110
e = 0,25
45109
45108
AO II
45105
e = 0,25
AKR
45236
AKR
45237
AKR
45238
VL
P
eky
le
pp
ut
pp/h
slk
hu
paikoitus
Myllärintanhua
Seulatie
Kolsintie
Myllärintie
45K
1/2 kV
1450
270 II
280 II
360 III
sr-3
+27.5
+29.0
+32.0
+31.5
+28.5
+45.0
+48.0
+44.0
+41.5
+43.5
+46.0
+42.5
+39.5
+38.5
+30.0
+31.3
+30.5
+31.0
+28.6
+26.5
+26.0
+25.0
+22.5
+21.5
+20.7
+24.0
+25.5
+27.0
+22.5
+25.0
+24.0
+25.0
+22.5
+29.5
+29.0
+27.5
+26.0
+25.5
+24.0
+25.0
+22.5
+20.7
+25.0
+22.5
+25.5
+24.0
+25.0
+22.5
+25.5
+24.0
+25.0
+22.5
+25.5
+24.0

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A — Asuinrakennusten korttelialue.

VL — Lähivirkistysalue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän postamista.

45110 — Korttelin numero.

9 — Ohjeellisen tontin numero.

1200 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

1/2 kV — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalan laskettavaksi tilaksi.

+ 11.1 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+11.1 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.

Rakennusala.

t — Talousrakennuksen rakennusala.

le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

hu — Hulevesien hallintaan varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Istutettava alueen osa.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

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

Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

sr-3 — Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.

slk — Alueen osa, jolla avokallio ja kasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena.

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

pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

pp/h — Polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu, sijainti ohjeellinen.

p — Pysäköintipaikka.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

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

Talosaunan yhteyteen tulee toteuttaa siihen liittyvä ulkotila.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaava-karttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ullakkoa ei saa rakentaa.

Talousrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Asuinrakennuksen rungon mitat voivat olla korkeintaan 18,5 metriä kertaa 19 metriä.

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

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

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

Säilyvien rakennusten ja uudisrakennusten tulee muodostaa arkkitehtoninen kokonaisuus.

Rakennuksissa on oltava harja- tai aumakatto.

Parvekkeet eivät saa muodostaa laajaa yhtenäistä lasipintaa.

Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Jätetila tulee sijoittaa talousrakennukseen.

Pihat ja ulkoalueet

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

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

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

Ympäristötekniikka

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

Ilmastonmuutos - hillintä ja sopeutuminen

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

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

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen määrät ovat:
-asuinkerrostalot 1 ap/ 130 k-m² asuinkerrosalaa

Pyöräpaikkojen määrät ovat:
- 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa.
-Pyöräpaikoista vähintään 75% on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoilu-välinevarastossa.

Jos toteutetaan enintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos pysäköintipaikkoja toteutetaan yli 200, vähentää saa 15%.

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

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

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

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

Jos taloyhtiö osoittaa vaadittua suuremman ja laadukkaamman pysyvän polkupyörien pysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärää voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Rakennusoikeus: yht. 14 510 k-m2
- uudisrakennukset 13 050 k-m^2
- peruskorjattavat 1 460 k-m^2

Autopaikkatarve: yht. 92 ap
- uudisrakennukset Haso 56 ap
- uudisrakennukset Heka 29 ap
- peruskorjattavat 7 ap

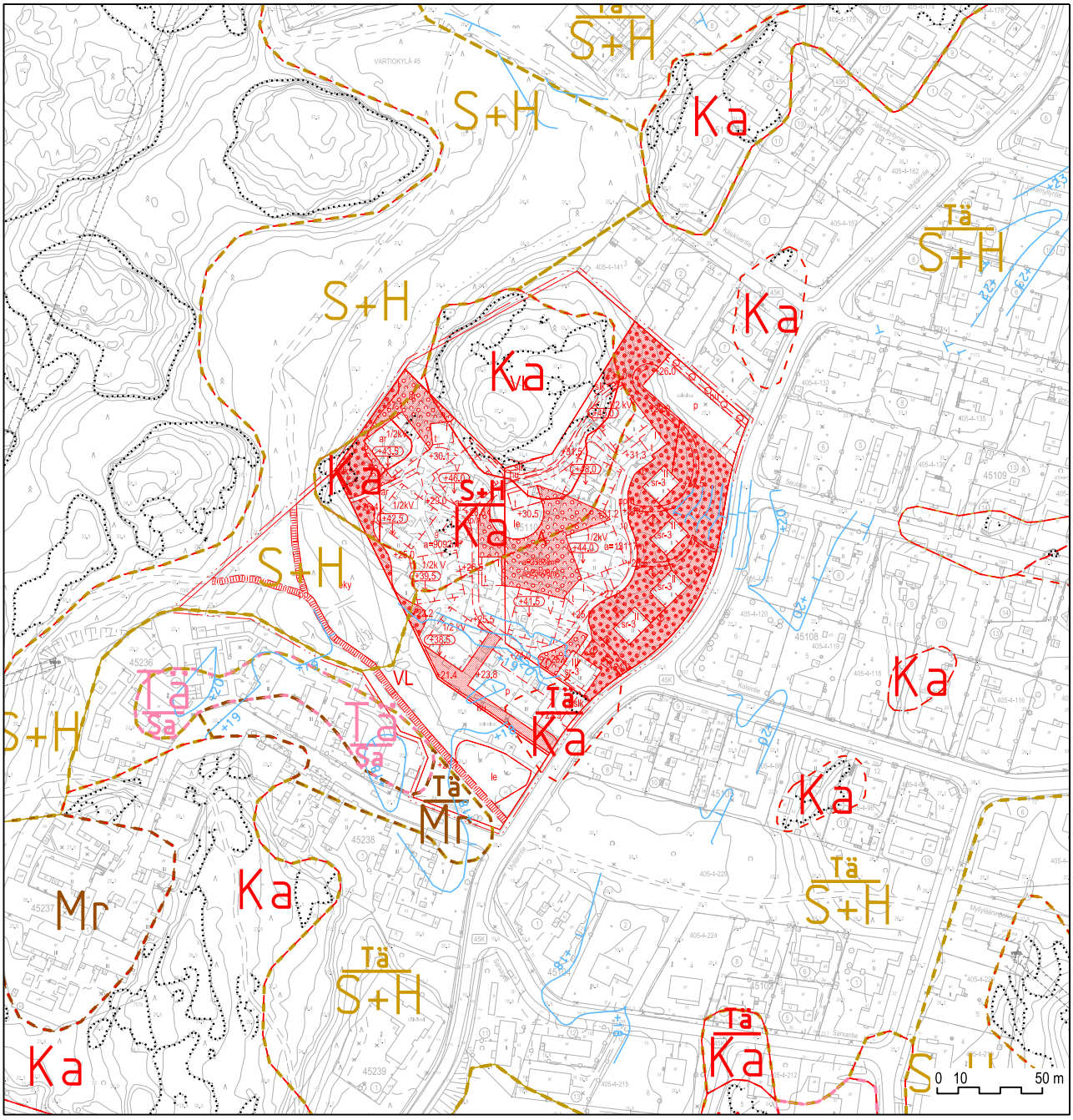
Ap-mitoitus: -1 ap/130 k-m^2 / Heka huojennukset 35%

Korttelitehokkuus: 0,65

5 10 25 50m

Myllärintie 10
Havainnekuva
26.10.2022
1:1000

AA&R



Myllärintie 10
Maaperä

1 : 3000

Kalliopaljastuma

Maalajialueen raja

—5— Saven alapinnan arvioitu taso

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

Mr Moreenikerroksen paksuus ≥ 3m.
Moreeni ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

S+H Siltti+hiekkakerroksen paksuus on ≥ 3m
ja se ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä / Sa Savikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on> 3m.
Savikerroksen paksuus on 1-3m.
Täyte on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.

Tä / S+H Siltti+hiekkakerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Siltti+hiekkakerroksen paksuus on ≥ 3m.
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä / Mr Moreenikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Moreenikerroksen paksuus on ≥ 3m.
Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

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

HELSINGIN KAUPUNKI / MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITTELU /
TEKNISTALOUDELLINEN SUUNNITTELU / Tomi Varjus / Sanna Ihantola / 2022 /

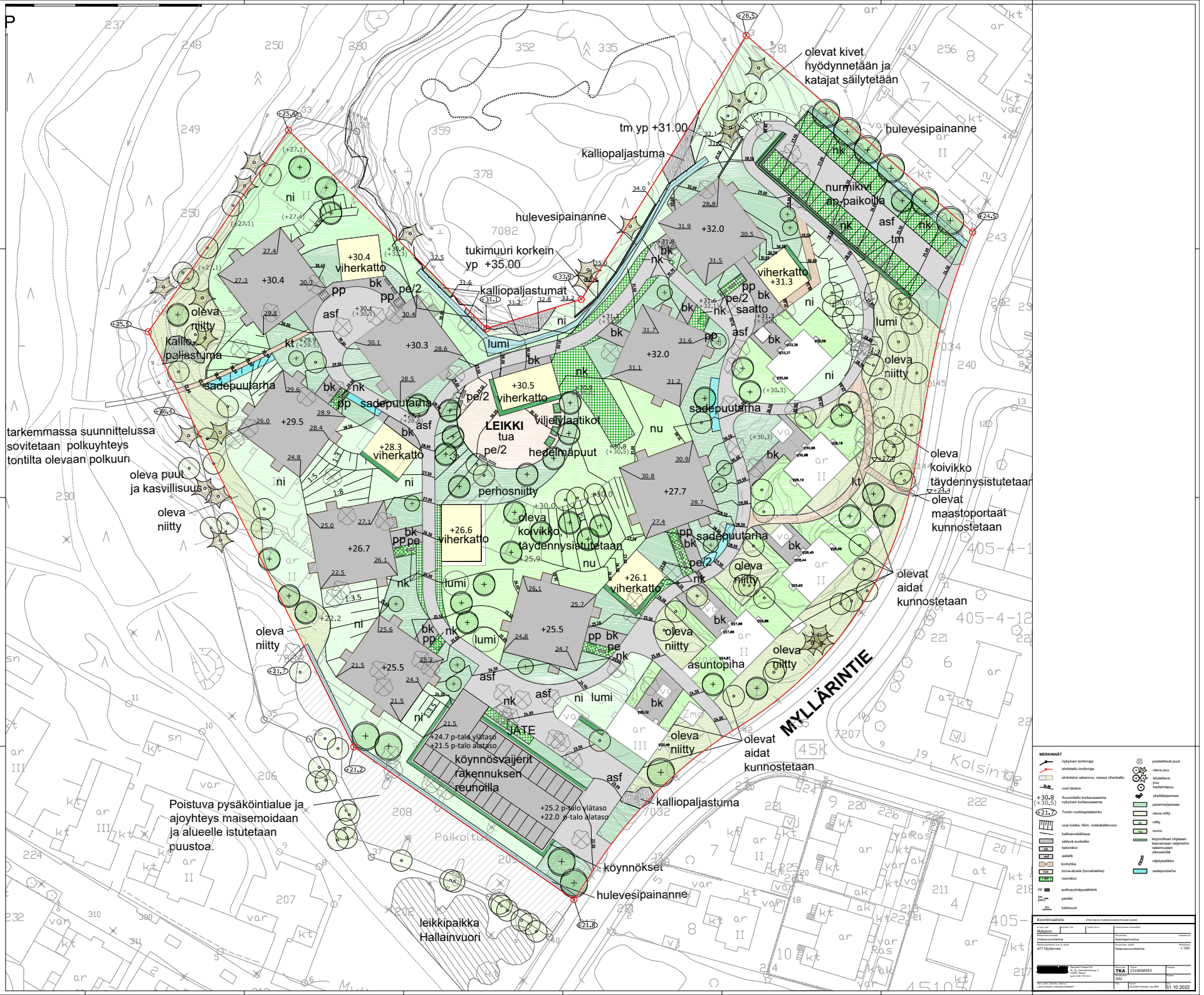
TEK

MERKINNÄT

- nykyinen tontinraja
- ehdotettu tontinraja
- ehdotetut rakennus, osissa viherkatto
- bk betonikivi
- asf asfaltti
- kt kivituhka
- tua turva-alusta (turvahiekka)
- nk nurmikivi
- poistettavat puut
- oleva puu
- istutettava puu
- hedelmäpuu
- yksittäispensaat
- perenna/pensas
- oleva niitty
- ni niitty
- nu nurmi
- asuntopiha; nurmea ja istutuksia
- köynnökset ohjataan kasvamaan vaijereihin rakennusten ulkoseinillä
- viljelylaatikko
- sadepuutarha
- pp polkupyöräpysäköinti
- pe pe/2 penkki
- tm tukimuuri

Korkotiedot erillisessä tasaussuunnitelmassa.
Hulevesisuunnitelma täydentää tasaus- ja yleissuunnitelmia.

Koordinaatisto	ETRS-GK25/ KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000		
K.osa/ kylä: Myllypuro	Korttteli/ tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä
Rakennustoimenpide: Viitesuunnitelma			Piirustuslaji: Asemapiirustus — Juokseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite: ATT Myllärintie			Piirustuksen sisältö: Pihasuunnitelma — Mittakaava 1:500
RAMBOLL — Ramboll Finland Oy, PL 25, Itsehallintokuja 3, 02601 Espoo, puh. 020 755 611			Suunn.ala: MAS — Työnro: 1510068493 — Tiedosto
			Piirustusnro: 001 — Muutos
Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.): Laura Virtanen, maisema-arkkitehti			Piirt. — Suunn.: Laura Virtanen — Pvm: 31.10.2022



MERKINNÄT

- nykyinen tontinraja
- ehdoteltu tontinraja
- ehdoteltu rakennus, osissa viherkatto
- uusi tasaus
- +30.8 (+30,5) Suunniteltu korkeusasema / nykyinen korkeusasema
- (+21,7) Tontin nurkkapistekorko
- uusi luiska, liikm. luiskakallevuus
- kalliovuoleikkaus
- säilyvä avokallio
- bk betonikivi
- asf asfaltti
- kivituhka
- turv turva-alusta (turvahiekka)
- nurmikivi
- pp polkupyöräpysäköinti
- pe pe/2 penkki
- tm tukimuuri
- poistettavat puut
- oleva puu
- istutettava puu / hedelmäpuu
- yksittäisperssas
- perenna/perssas
- oleva niitty
- ni niitty
- nu nurmi
- köynnökset ohjataan kasvamaan vaijareihin rakennuksen ulkoseinillä
- viljelylaatikko
- sadepuutarha

Koordinaatisto: EPSG: 5635 / KORKEUSJÄRJESTELMÄ: N2000

Kohde: Myllypuisto	Kohteen nro:	Kohde No.n.:	Suunnittelualue:
Suunnitelmanimikkeet: Viitesuunnitelma			Piirustuslaji: Asemapiirustus
Rakennuspaikan osoite ja nimi: ATT Myllärintie			Piirustuksen sisältö: Tasausuunnitelma
			Mittakaava: 1:200
Arkkitehdit Pentinen Oy Kauppakeskuksenkuja 3 02420 Jokela puh. 020 755 611		TKA	1510068493
		002	
Piirt.: Jussi Pitkänen, Hakatalous.arkkitehti		Tark.:	Hyväksyt:
		Päiv.: 31.10.2022	Mittakaava:

MERKINNÄT

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

Valuma-alue	Maankäyttö	Pinta-ala (m^2)	Valuntakerroin	Virtaama (l/s)	Vesimäärä (m^3)	Viivytettävä vesimäärä (m^3)
Tontti 1	Luonnontilainen	9106	0,1	14	8	28
	Katto	2472	0,9	33		
	Asfaltti	1178	0,9	16		
	Kivituhka	160	0,7	0		
	Viherkatto	322	0,6	3	36	
	Nurmikivi	111	0,5	1		
	Leikki alue (hiekka)	115	0,3	1		
	Viheralue	4747	0,1	7		
Tontti 2	Luonnontilainen	13037	0,1	20	12	36
	Katto	2304	0,9	31		
	Asfaltti	2008	0,9	27		
	Kivituhka	137	0,7	0		
	Viherkatto	310	0,6	3	47	
	Nurmikivi	771	0,5	6		
	Leikki alue (hiekka)	264	0,3	1		
	Viheralue	7363	0,1	11		

Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä	N2000

Tunn. | Lukum. | Muutos | Suunnittelija | Hyväksyjä | Päiväys

Rakennuskohteen nimi ja osoite
Myllärintie
Myllärintie, 00920 Helsinki

Piirustuksen sisältö
Suunnitelmakartta
Hulevesisunnittelma

Mittakaava 1:500

Ramboll Finland Oy
PL 25, Itsehallintokuja 3
02601 Espoo
puh. 020 755 611

Suunn.ala: **VHT**
Työnro: **1510068493**
Tiedosto
Piirustusnro: **H01**
Muutos

Hyv. Anni Orkoneva
Piir. FEDAS
Suunn. Felipe Da Silva
pvm 31.10.2022

Tuloskortti

Versio 5/2022

Päivämäärä
31.10.2022

Täyttäjän nimi
-

Kohteen nimi (osoite)
Myllärintie 10

Korttelinumero
45110

Tonttinumero
6

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	1,48
Tavoitetaso	0,9

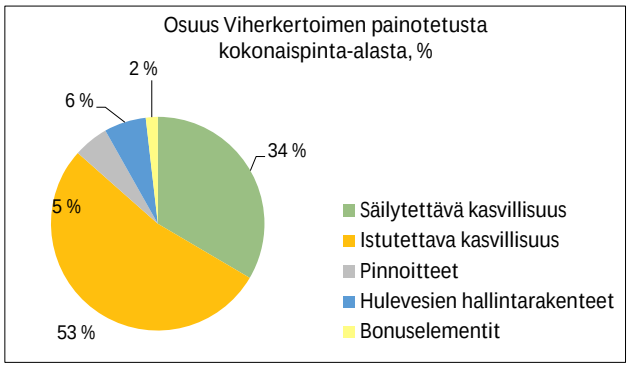
Hulevesimäärä m^3 103,4	
Valumakerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,5	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m^3	
103,4	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3	Jää viivyttämättä m^3
167,6	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
37 %	

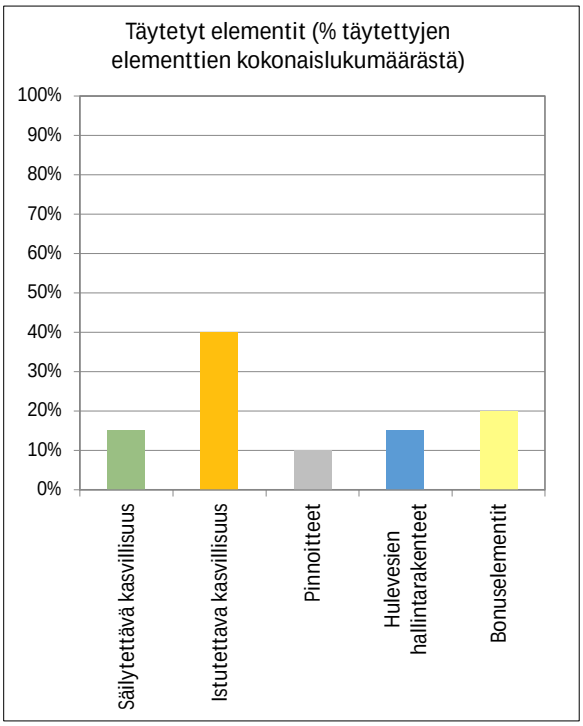
Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

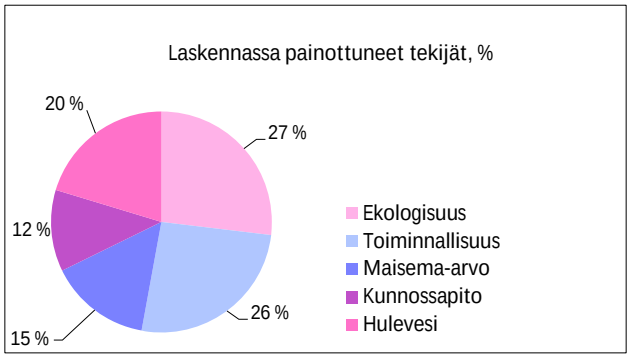
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	3	5
Istutettava kasvillisuus	8	10
Pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	3	9
Bonuselementit	4	12
Yhteensä	20	38

Täyttäjän kommentit:

Huomioitavat asiat:

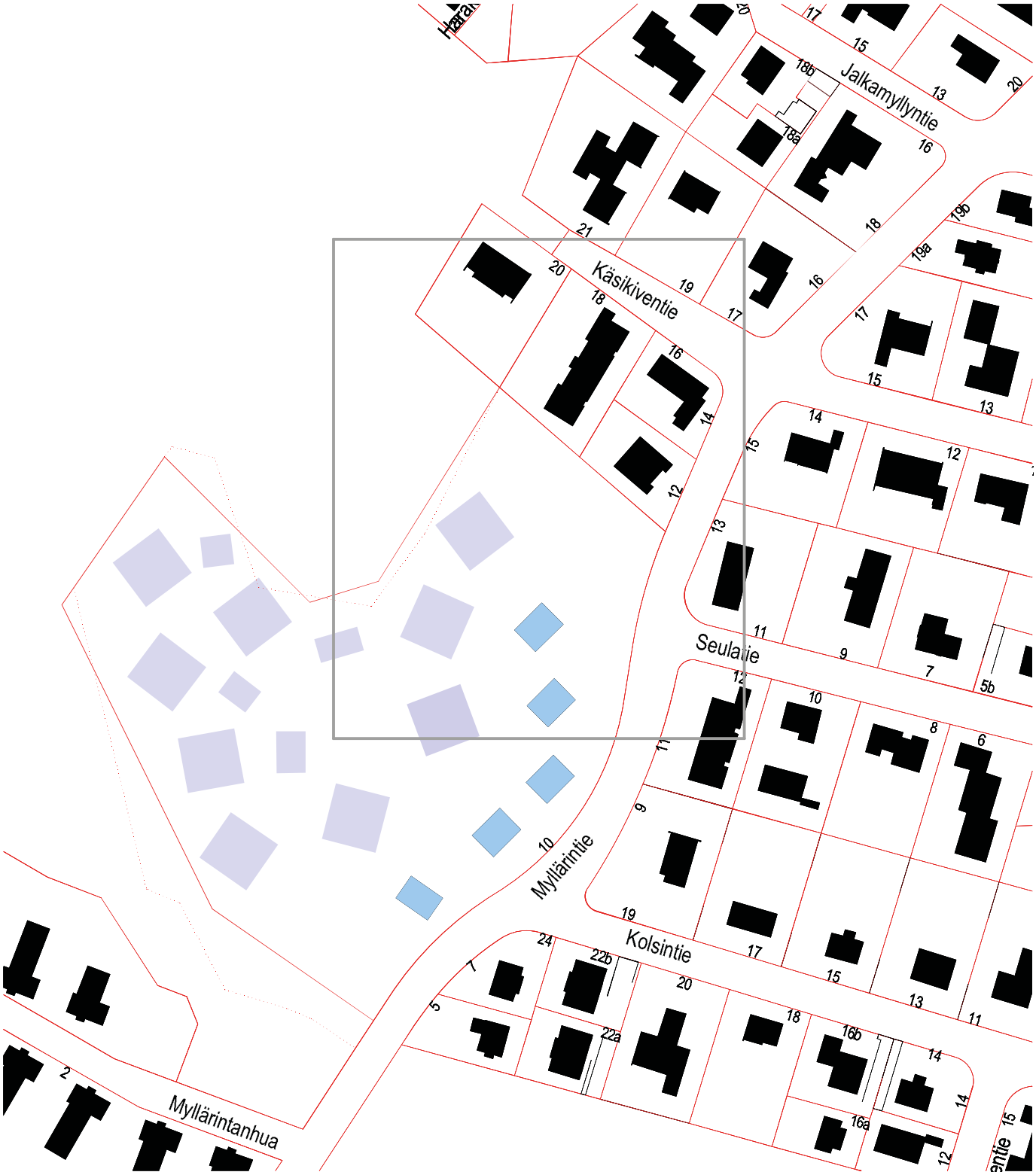






Myllärintie 10, asemakaavan muutos

Varjostusanalyysi korttelin 45110 koilliskulmasta
31.10.2022



Huhtikuu, 21.4.

klo 12

klo 14

klo 16

klo 18

Kesäkuu, 21.6.

klo 12

klo 14

klo 16

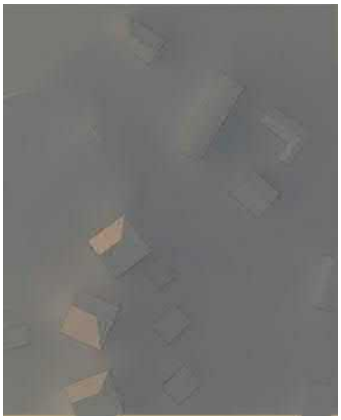
klo 18

Syyskuu, 21.9.

klo 12

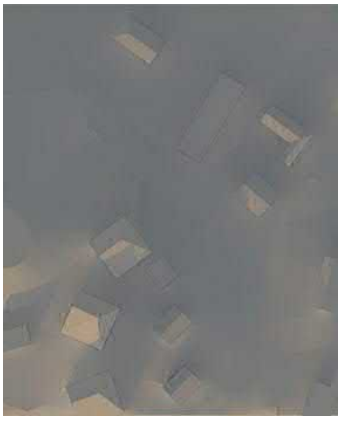
klo 14

klo 16

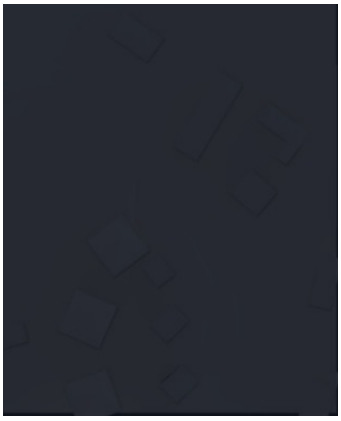

klo 18

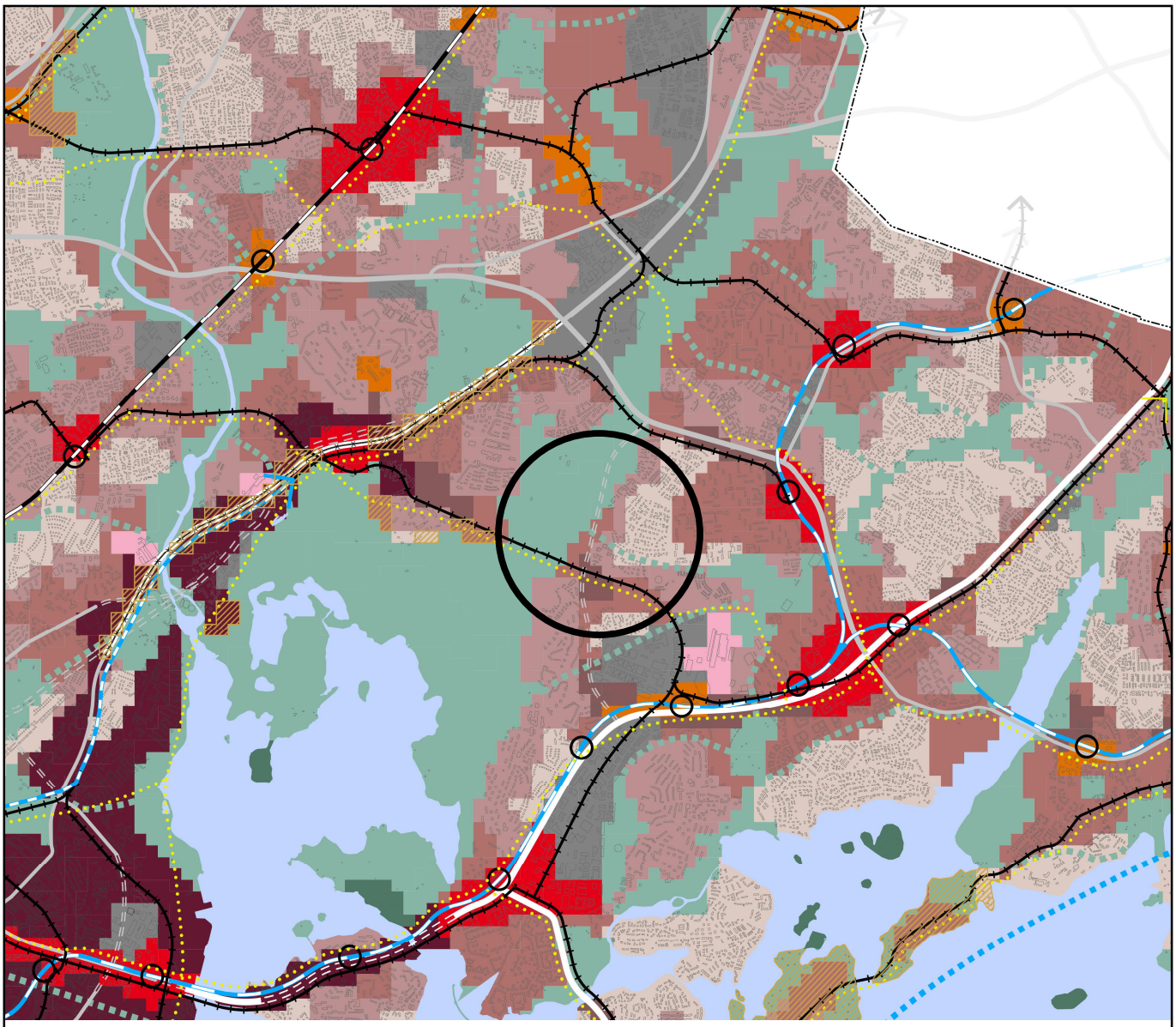
Joulukuu, 21.12.

klo 12


klo 14

klo 16


klo 18



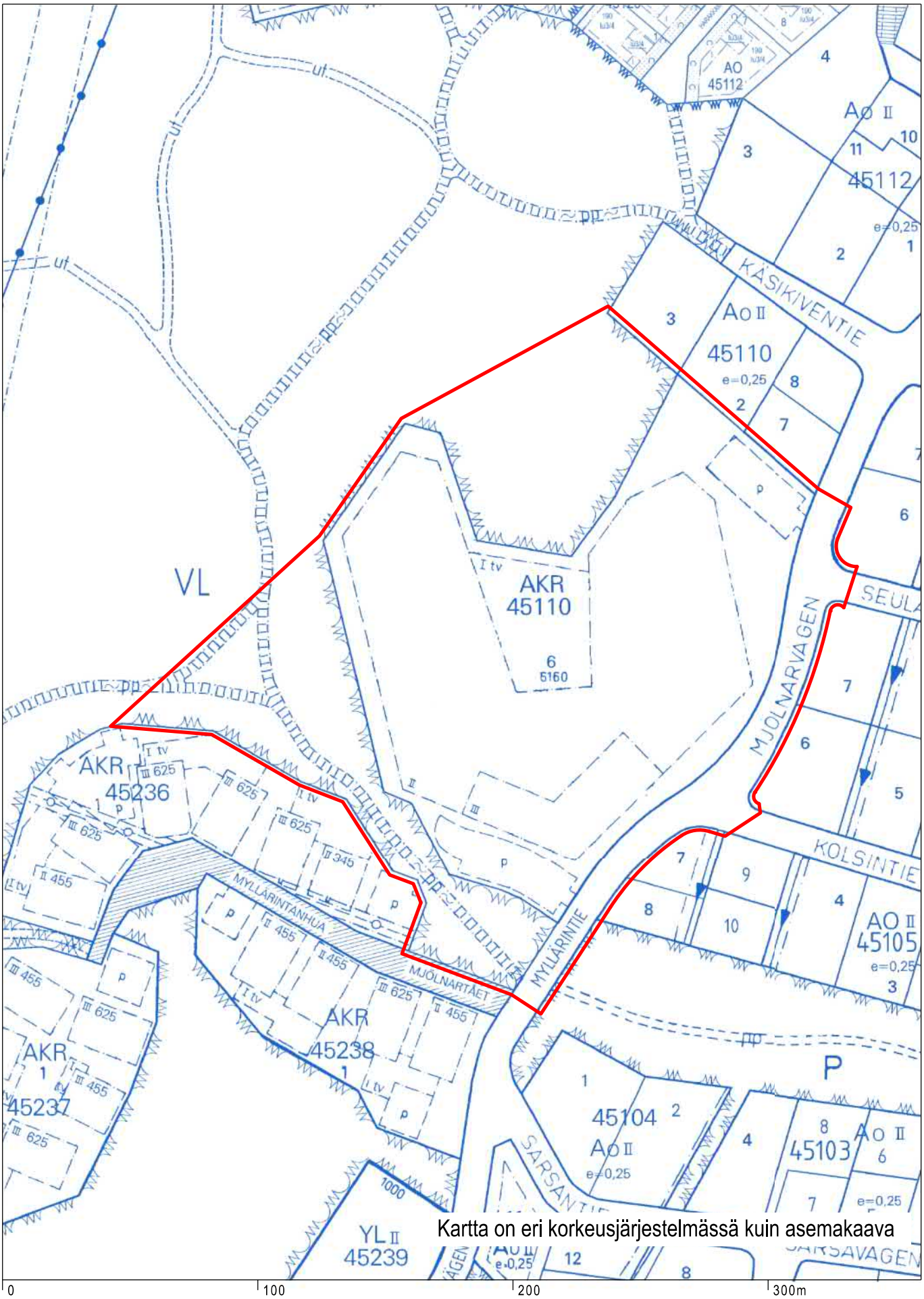
Liike- ja palvelukeskusta C1
Kantakaupunki C2
Lähikeskusta C3
Asuntovaltainen alue A1
Asuntovaltainen alue A2
Asuntovaltainen alue A3
Asuntovaltainen alue A4
Suomenlinnan aluekokonaisuus
Toimitila-alue
Yhdyskuntateknisen huollon alue

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

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

Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
Myllypuro, Myllärintie 10

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaava

Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite selostukseen nro 12813

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Myllärintie 10 asemakaavan muutos

Asemakaavalla suojeltavat rakennukset 5.12.2022

Helsinki

Myllärintie 10:n kokonaisuus

- Sisältää 24 rakennusta, joista yksi pesutupa-saunarakennus ja muut asuinrakennuksia, sekä lisäksi varastorakennuksia.

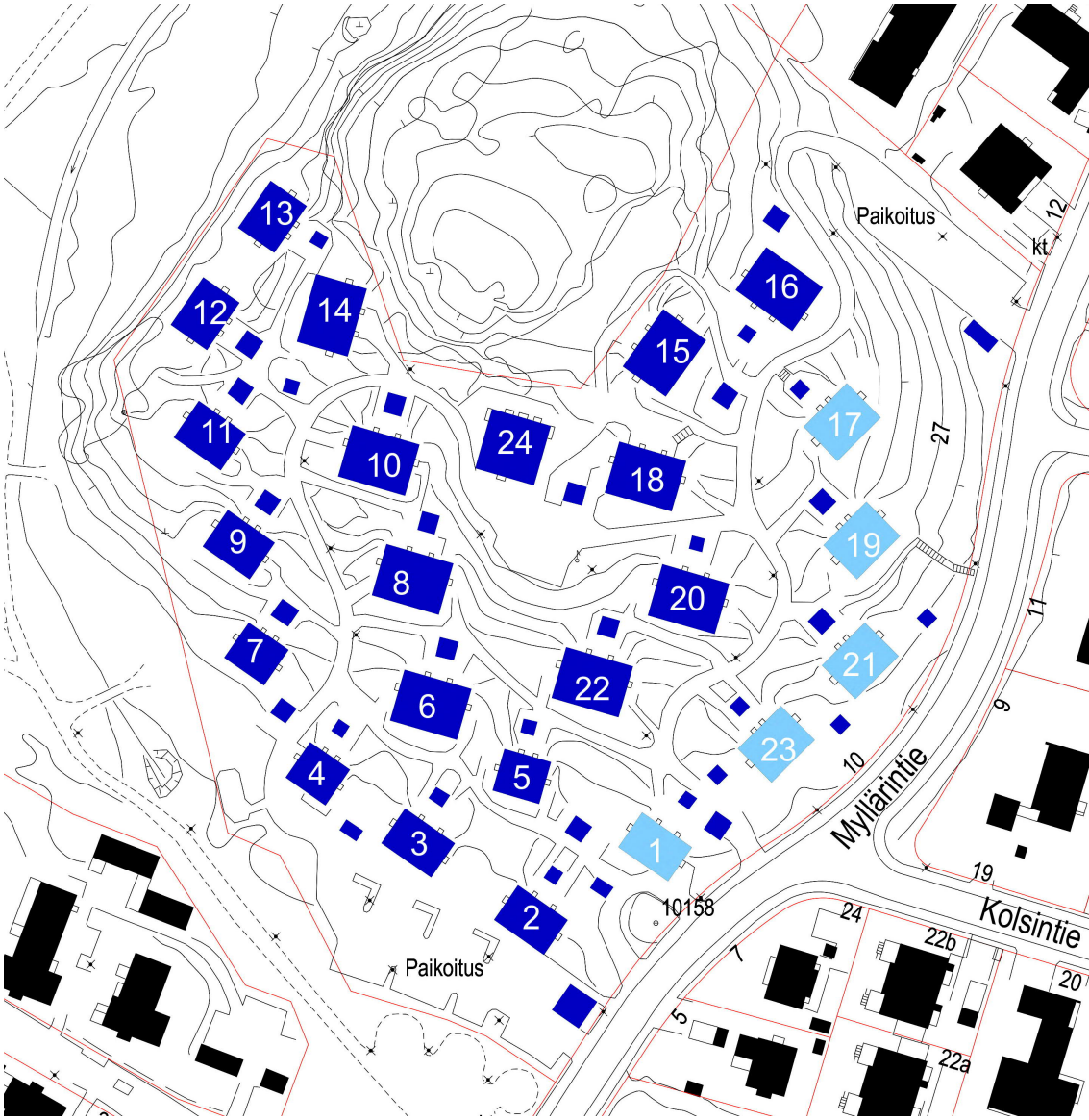
- Rakennettu vuonna 1987, suunnittelu Reijo Jallinoja.

- Voimassaolevassa asemakaavassa (1984) ei suojelumääräystä.

- Inventointitiedot (Heka Myllypuro Myllärintie 10, rakennushistorian selvitys 2019, arkkitehtitoimisto Hyvärinen Co):
    - Vaikka arkkitehtikilpailun tavoite ja kilpailuehdotuksen suunnitelma kaupunkimaisuudesta ja puolijulkisista ulkotiloista ei rakennetussa kohteessa toteutunut, on tontin miljöö kaartelevine raitteineen ja näkymineen puistomaiseksi kasvaneella piha-alueella persoonallinen ja viihtyisä.
    - Kohteen kaksi- ja kolmikerroksiset pientalokokoiset kerrostalot, joissa kaikkiin asuntoihin on sisäänkäynti ulkoa maan tasosta, edustavat täysin omaa rakennustyyppiään.
    - Myös rakennusten sijoittelu rinnetontille 'ripoteltuna' poikkeaa yleisestä tavasta ryhmitellä rakennukset tontille.
    - Kohteen arvot ovatkin tontin miljöössä ja asuinrakennusten julkisivuissa sekä asuntojen pientalomaisessa luonteessa omine pihoineen.

- Maapohja kaupungin omistuksessa, vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

- Kaavaratkaisussa kaavamerkintä sr-3:
    - *Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.*

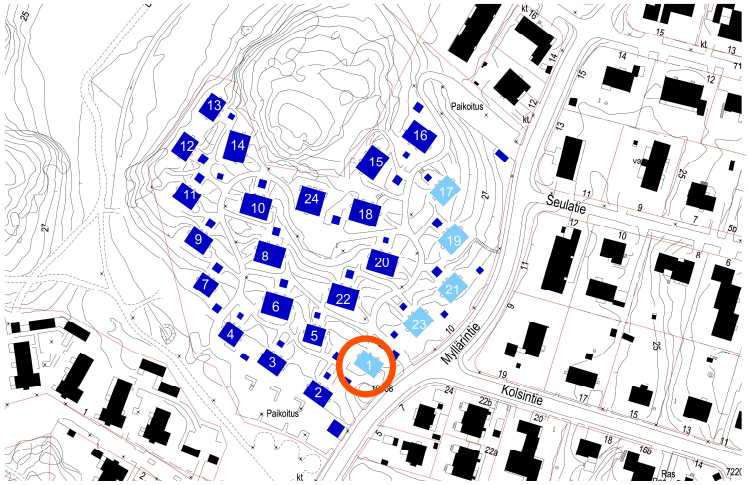


Purettavat rakennukset *Säilyvät rakennukset*

Helsinki

Myllärintie 10:n kokonaisuus

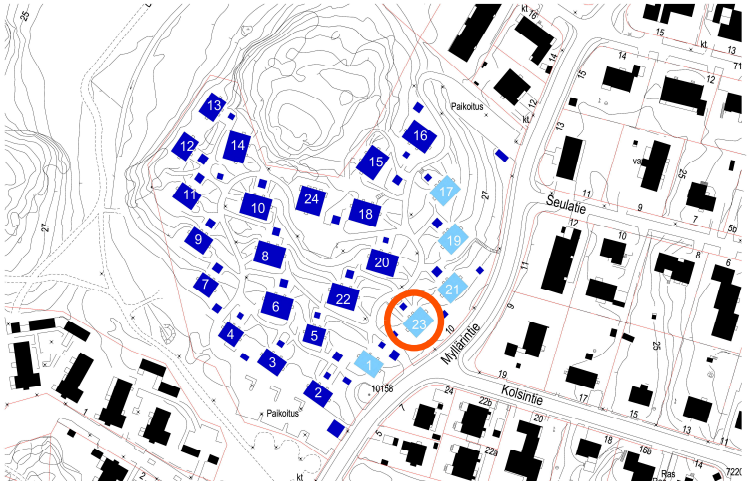
- Rakennus 1, asunnot 1-3



Helsinki

Myllärintie 10:n kokonaisuus

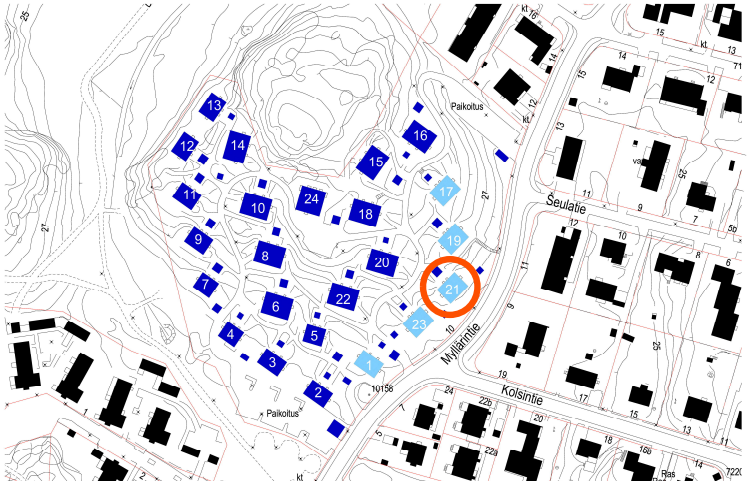
- Rakennus 23, asunnot 86-88



Helsinki

Myllärintie 10:n kokonaisuus

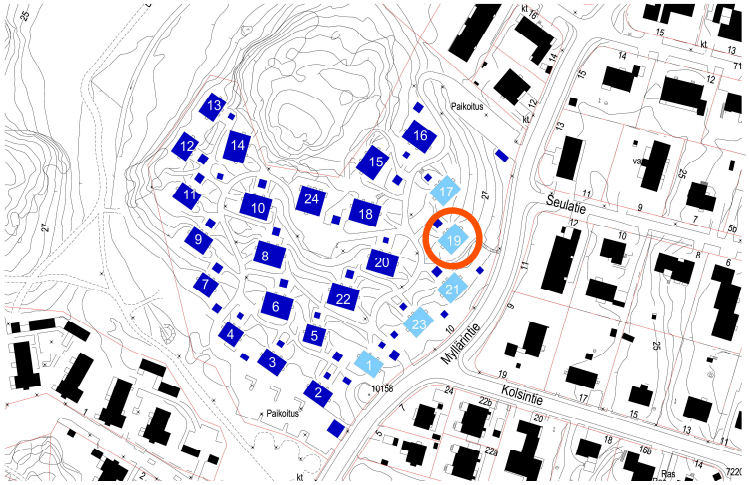
- Rakennus 21, asunnot 78-81



Helsinki

Myllärintie 10:n kokonaisuus

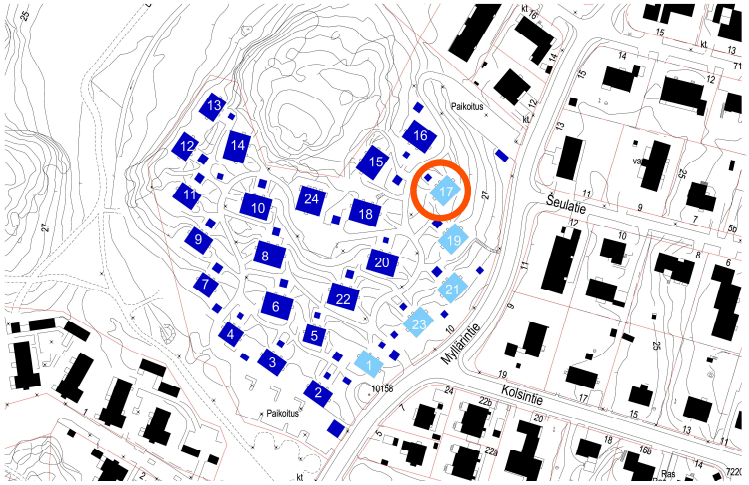
- Rakennus 19, asunnot 70-73



Helsinki

Myllärintie 10:n kokonaisuus

- Rakennus 17, asunnot 62-65



Helsinki

Helsingin kaupunki
Myllärintie 10
Viitesuunnitelma
26.10.2022

AA&R RAMBOLL

Rakennusoikeus: yht. 14 510 k-m2
- uudisrakennukset 13 050 k-m^2
- peruskorjattavat 1 460 k-m^2

Autopaikkatarve: yht. 92 ap
- uudisrakennukset Haso 56 ap
- uudisrakennukset Heka 29 ap
- peruskorjattavat 7 ap

Ap-mitoitus: -1 ap/130 k-m^2 / Heka huojennukset 35%

Korttelitehokkuus: 0,65

5 10 25 50m

Myllärintie 10
Havainnekuva
26.10.2022
1:1000

AA&R

Leikkaus A-A

5 10 25 50m

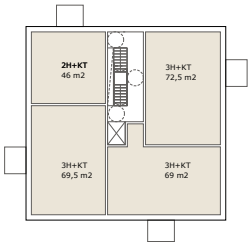
Myllärintie 10
Periaateleikkaus A-A
26.10.2022
1:1000

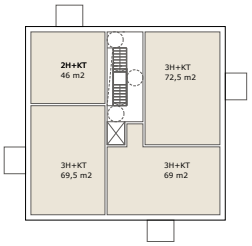
HASO 3 kpl

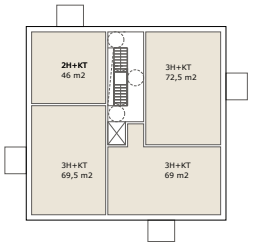
HEKA 2 kpl

HASO 2 kpl
HEKA 2 kpl

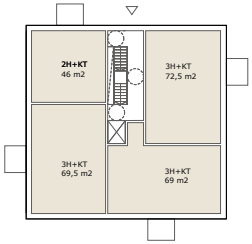
3-5 krs.

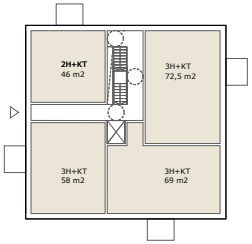


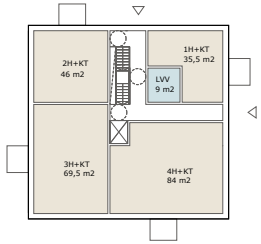




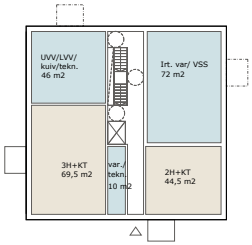
2 krs.

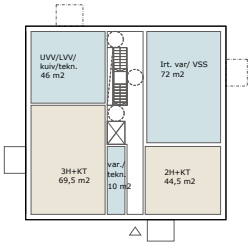


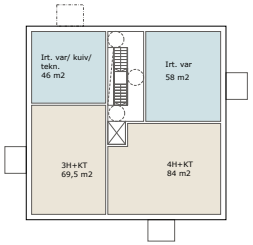




1 krs. /
rinnekerros







Sauna-, kerho- ja pesulatilat sekä suurin osa ulkovälinevarastoista sijaitsevat piharakennuksissa.

0 5 10 25m

Myllärintie 10
Pohjakaavioperiaatteet 1:500
26.10.2022

Näkymä etelästä korttelin suuntaan.

Myllärintie 10
Viitesuunnitelma
26.10.2022

AAR

Julkisivu Myllärintien suuntaan.

Julkisivu puiston suuntaan.

HEKA MYLLYPURO MYLLÄRINTIE 10
Rakennushistorian selvitys 2019

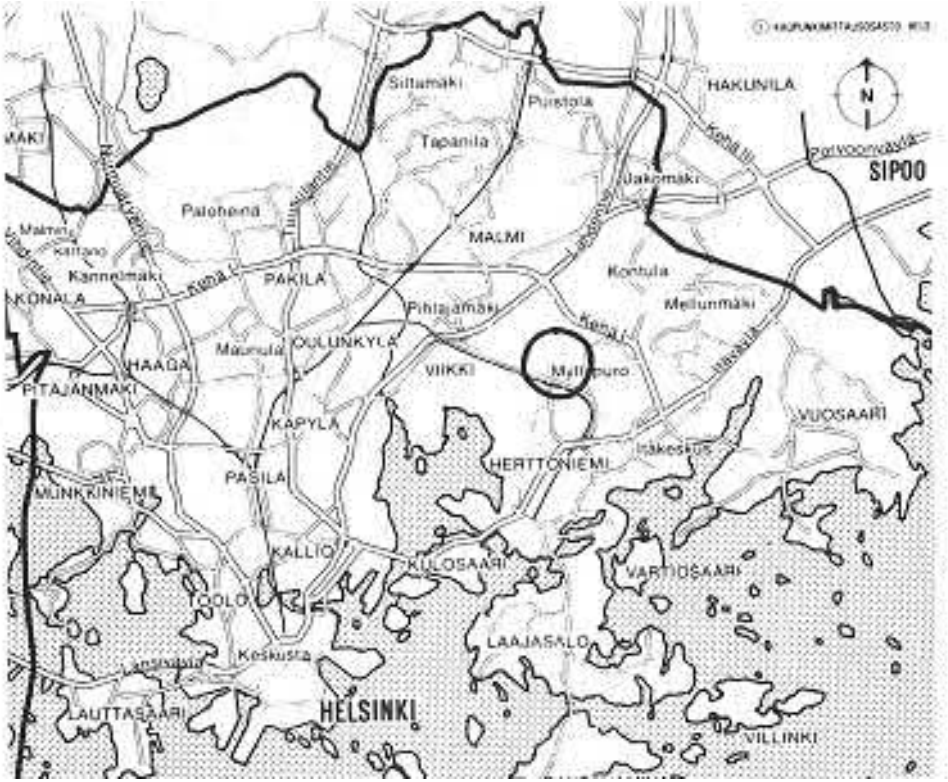
Riikka Ahonen

Arkkitehtitoimisto Hyvärinen & Co Oy

10.05.2019

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo ... 2
Perustiedot ... 3
Johdanto ... 4
Kohteen tontin historia ... 4
Rakennushistoria ... 5
Kaavoitus ... 6
Hankkeen vaiheita ... 9
Paikallinen konteksti ... 11
Arkkitehti ... 15
Käyttöhistoria ... 16
Keskeiset muutokset ... 16
Rakennukset ja piha ... 17
Nykyinen ulkoasu ... 17
Piha ... 18
Piharakennukset ... 20
Yhteistilat ... 21
Asunnot ... 21
Rakenne ja rakennusosat ... 24
Talotekniikka ... 25
Pintamateriaalit ... 26
Rakennukset osana ympäristöä ... 27
Arviointi ja ominaispiirteet ... 28
Säilyneisyys ... 28
Lähdeluettelo ... 30
Liitteet ... 32
Alkuperäisiä pääpiirustuksia ja detaljipiirustuksia ... 32



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

Otsikkosivulla: Ote Helsingin 3D masllista
Lähde: Helsingin karttapalvelu, http://kartta.hel.fi/

Perustiedot

Kohde
Heka Myllypuro Myllärintie 10 vuokra-asuinkiinteistö, alkuperäinen nimi Kiinteistö Oy Kolsinkuja. Valmistunut 1987.
Osoite Myllärintie 10, 00920 Helsinki. Kortteli 45110, tontti 6.

Rakennuttaja
Helsingin kaupungin Asuntotuotantotoimisto, projektin vetäjänä Lauri Muhonen

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

Urakoitsijat
Pääurakoitsijana Rakennuskunta Haka
Lvi-urakoitsijana Vesiapu Oy (sivu-urakka)
Sähköurakoitsijana MNK-Rakennusosakeyhtiö (sivu-urakka)

Käyttötarkoitus
Rakennukset ovat Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja.

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

Laajuustiedot
Käytetty asuinkerrosala 6149 k-m², huolto- ja yhteistilojen sekä kuistien kerrosala 751 k-m², käyttämättä 11 + 481 k-m². Bruttoala 6900 m². Tilavuus 19291 m³ (lämmin).
Asuinhuoneistoala 5274 m², asuinhuoneistoja 89 kpl, keskipinta-ala 59,3 m².

Huoneistotyypit:	1h+k 38 m²	11 kpl
	2h+kk 46,5 m²	20 kpl
	2h+k 54,5 m²	16 kpl
	3h+k 70 m²	36 kpl
	4h+k 89 m²	6 kpl

(Tiedot Heka Kaakko Oy)

Asemakaava
Asemakaava no 8844, vahvistettu 9.11.1984.

Rakennushistorian selvitys

Tavoitteet toimeksiannon mukaan
Selvityksessä pyydettiin antamaan riittävän yksityiskohtainen käsitys ja tietopohja rakennusten ja piha-alueen suunnitteluvaiheista, alkuperäisistä ratkaisuista ja tehdyistä muutoksista sekä alkavan asemakaavamuutoksen että tulevien korjausten ja muutosten pohja-aineistoksi.
Selvityksessä tuli kartoittaa alueen asemakaavatilanne, rakennusten alkuperäiset suunnitteluvaiheet ja suunnittelijat sekä peilata suunnittelua ja toteutusta aikakauden muuhun, erityisesti kunnalliseen asuntorakentamiseen Helsingissä. Myös kohteen asemaa ja merkitystä osana Reijo Jallinojan laajaa tuotantoa tuli arvioida.
Rakennuksista tuli selvittää, minkälainen oli niiden alkuperäinen asu, julkisivut, pohjaratkaisut, rakenteet ja yksityiskohdat sekä käytetyt materiaalit. Myös muutoshistoria tuli selvittää: mitä on muutettu, milloin ja miten.
Nykytila tuli kartoittaa inventoimalla rakennukset riittävällä tarkkuudella niin, että selville tulee rakennusten alkuperäiset ja eri ajoilta säilyneet rakenteet, rakennusosat, materiaalit ja yksityiskohdat sekä tilat ja tilasarjat. Sisätiloja koskeva tarkempi inventointi pyydettiin tekemään erilaisista yhteistiloista ja huoneistotyypeistä sekä niiden kiinteistä sisustuksista. Pihojen osalta soveltaen edellä mainittua.
Säilyneisyyttä pyydettiin kuvattavan tekstin lisäksi piirustuksin ja valokuvin.
HUOM! Asutuista asunnoista otetut valokuvat eivät ole julkista materiaalia.

Kantakarttaote
Lähde: Helsingin karttapalvelu, http://kartta.hel.fi/

Johdanto

Tiilikeskus Oy julisti 1.6.1981 yleisen kaksivaiheisen suunnittelukilpailun kaupunkimaisen pientaloalueen suunnittelemiseksi. Kilpailualueena oli Helsingin Myllypuron pientaloalueen laidalla sijaitseva kolmen osittain jyrkkärinteisen kukkulan hallitsema rinnemaasto, jonka läpi kulki kukkuloiden välissä asemakaavan määrittelemä viherreitti Myllypurosta Viikinlaaksoon.
Kilpailun tarkoituksena oli löytää ratkaisu kaupunkimaisen, suomalaisen pientaloalueen rakentamiseksi. Tavoitteena ei ollut yksinomaan asuntotyyppien kehittely, vaan ennen muuta ympäristöarvoiltaan ja arkkitehtuuriltaan sekä sosiaalisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisten rakennus-, pienryhmä- ja aluekokonaisuuksien suunnitelmat.
Kaava- ja rakennusratkaisuissa oli kiinnitettävä erityistä huomiota ulkotilan jäsentelyyn – puolijulkinen (asuntoryhmäkohtainen) – yksityinen (asuntokohtainen) ulkotila. Rakennusten ryhmittelyllä oli muodostettava selkeitä, omaleimaisia tiloja ja tilasarjoja. Kulkuväylien luonnetta, tilamuodostusta ja näkymiä oli erityisesti tutkittava.
Piha-alueet oli suunniteltava käyttökelpoisiksi aurinkoisuutta ja pinnanmuodostusta hyväksikäyttäen. Asukkaille oli luotava mahdollisuus pihojen ja istutusten hoitoon. Luoville leikeille oli osoitettava alueita.
Lisäksi kilpailuohjelmassa painotettiin asunnon tilavaikutelmia, sisääntulonäkymiä ja toivottiin joustoa asuntosuunnittelussa esittämällä ratkaisuja asuntojen jakamiseen ja lisähuoneisiin sekä huoneiden jakamiseen tai yhdistämiseen. Myös alue-, ryhmä- ja asuntoyksikkökohtaisten palvelujen kehittämisehdotuksia pyydettiin. Autoliikenteen ja kevyen liikenteen tulisi voida luontevalla tavalla käyttää samoja väyliä lähiympäristössä huomioiden turvallisuus ja liikuntaesteiset. Yhtenä tavoitteena oli löytää ratkaisuja, joissa tiiltä on käytetty arkkitehtonisesti ja energiataloudellisesti esimerkillisellä tavalla.
Vaikka asuntojen suunnittelussa olivat lähtökohtina valtion asuntolainoituskelpoisuus ja asuntohallituksen suunnitteluohjeet, voitiin kilpailussa suunnitteluohjeita tulkita väljemmin, kunhan niiden periaatteita ja henkeä noudatettiin kustannustietoisesti.
Arkkitehtikilpailun järjestämisessä Tiilikeskuksen yhtenä tavoitteena oli tiilen käytön lisääminen kaupunkien pientalorakentamisessa etsimällä uutta modernia ilmettä pientalojen tiilijulkisivuihin.
(Arkkitehti-lehden 8/1982 kilpailuliite)

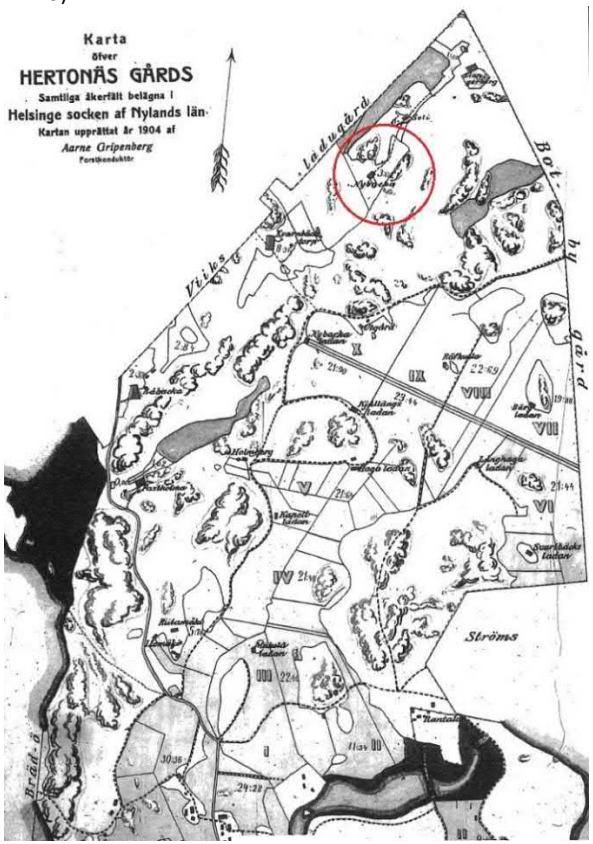
Kilpailun tuloksena toteutettiin kilpailualueelle kaksi kokonaisuutta: 1.palkinnon voittaneen Raimo Teränteen ehdotuksen pohjalta rakennettiin alueen eteläosaan kolmelle tontille Etelä-Suomen YH-Rakennuttajan toimesta Asunto-oy:t Myllärintanhua 1, 2 ja 6 ja 2. palkinnon saanut Reijo Jallinoja suunnitteli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

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

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

Kohteen tontin historia

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

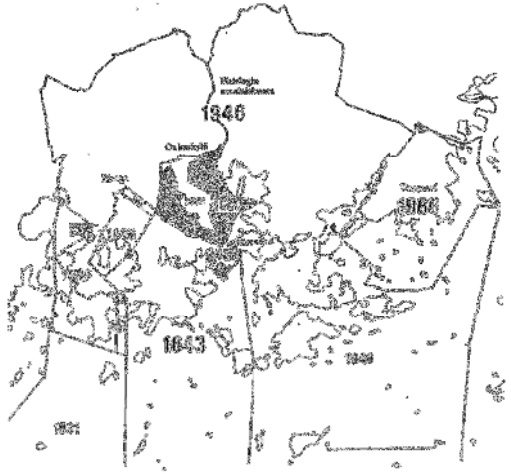


Ote Herttoniemen kartanon maista vuodelta 1904
Lähde: Valkonen 2005, s. 13

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

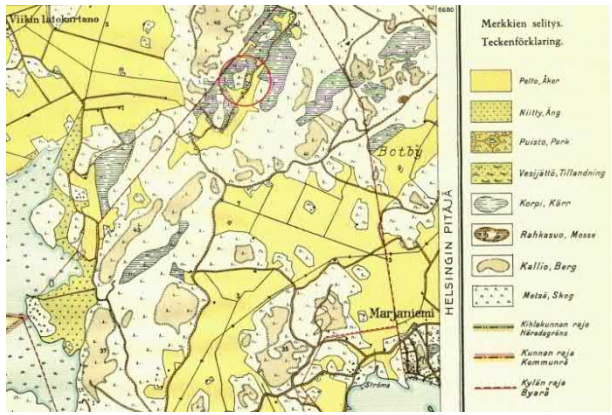
Ilmakuva vuodelta 1932, johon on merkitty Myllärintie 10 tontin sijainti punaisella
Lähde: Helsingin karttapalvelu, http://kartta.hel.fi/

Bergbomin kuoltua 1918 Helsingin kaupunki osti Hertonäs Gods -yhtiön osakekannan ja sen omistamat maat rakennuksineen siirtyivät kaupungin hallintaan. 1930-luvulla alettiin valmistella Helsingin ympäristön esikaupunkialueiden liittämistä Helsinkiin, mutta prosessi pysähtyi talvisodan alkaessa. Herttoniemi liitettiin lopulta Helsinkiin suuressa alueliitoksessa vuoden vaihteessa 1945-6. (Valkonen 2005, s. 20-24)



Helsingin alueen muodostuminen vuoteen 1966 saakka
Lähde: Helsingin kaupunginarkisto

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



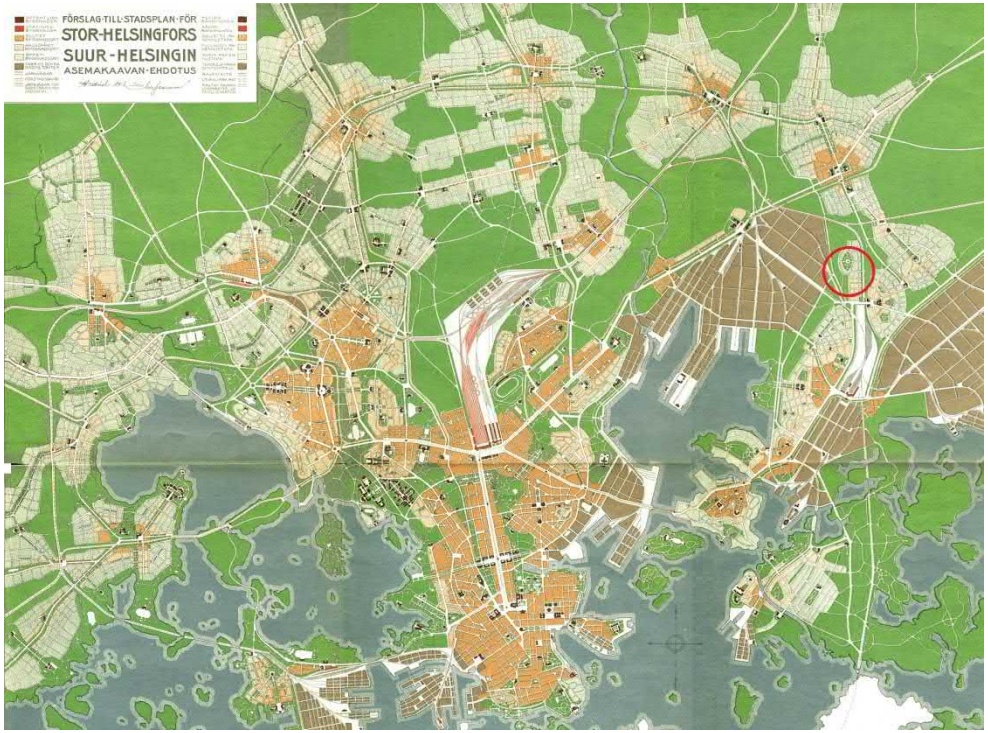
Alueen maastotyypit vuoden 1929 Helsingin ympäristökartan mukaan, Myllärintie 10 tontin sijainti merkitty punaisella. Lähde: Timo Meriluodon karttakokoelma, http://timomeriluoto.kapsi.fi/

Rakennushistoria

Kaavoitus

Yleiskaava

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



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

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

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

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

Yleiskaava 2016

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

Asuntovaltainen alue A3

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

Asuntovaltainen alue A4

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

Viheryhteys

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

Asuntovaltainen alue A2

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

Asemakaava

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

Asemakaavaluonnos n:o 3180, johon on merkitty Myllärintie 10 tontin sijainti punaisella
Lähde: Helsingin kaupunginarkiston karttakokoelma

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

Asemakaavaluonnos n:o 4008, johon on merkitty Myllärintie 10 tontin sijainti punaisella
Lähde: Helsingin kaupunginarkiston karttakokoelma

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

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

Asemakaava no 8158
Lähde: Helsingin karttapalvelu, http://kartta.hel.fi/

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

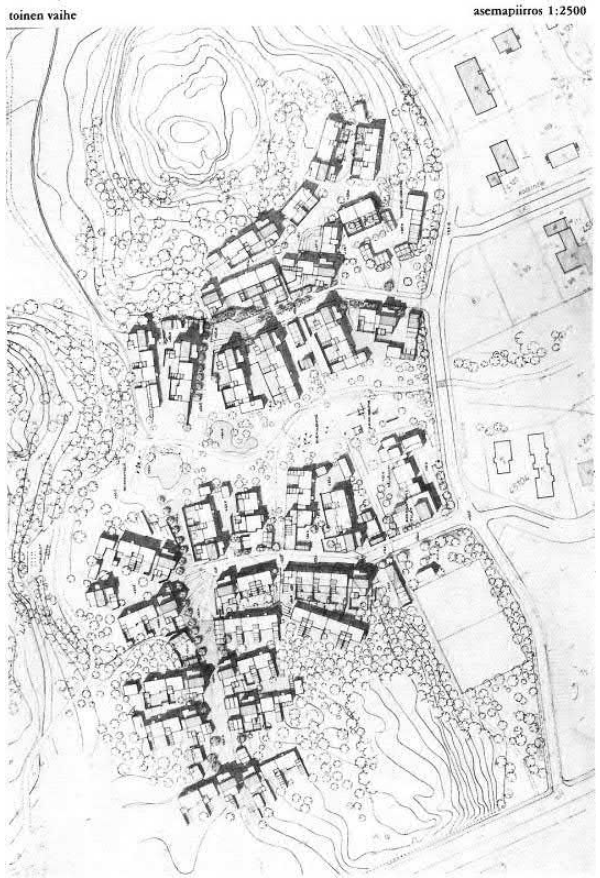
Asemakaava no 8844
Lähde: Helsingin karttapalvelu, http://kartta.hel.fi/

Hankkeen vaiheita

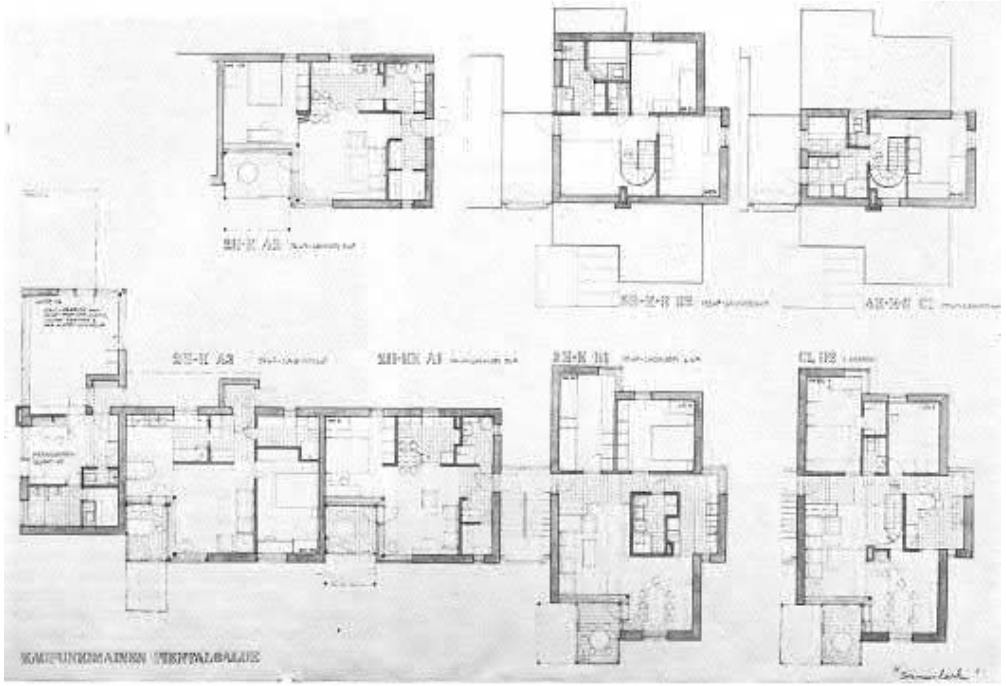
Suunnittelukilpailu

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

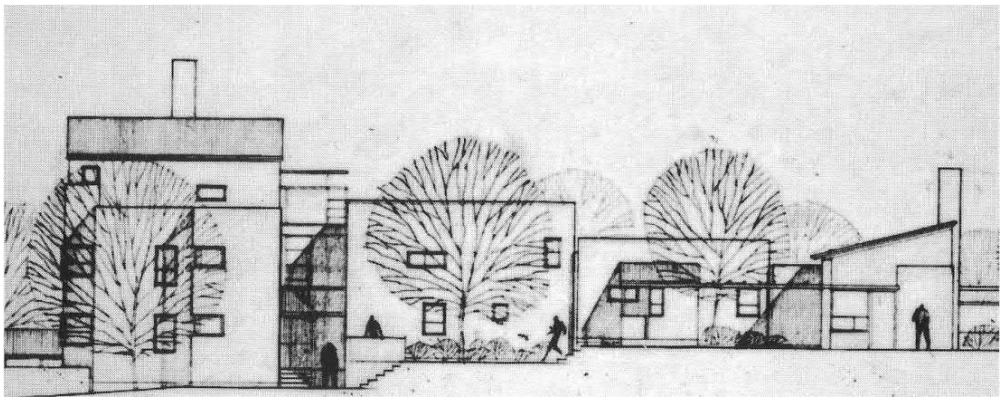
Kilpailun voitti Raimo Teränne ehdotuksella ’Sananlasku’, jossa I-III-kerroksiset rakennukset oli ryhmitelty pihakatujen varsille pääosin korkeammat päädyt kiinni katutilaan. Rakennuksissa oli yhdistetty kerrostalomaisia, porrashuoneesta kuljettavia ja rivitaloasuntoja samaan rakennukseen, jotka olin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



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

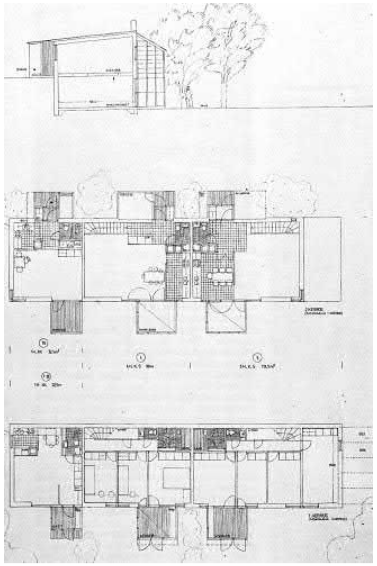


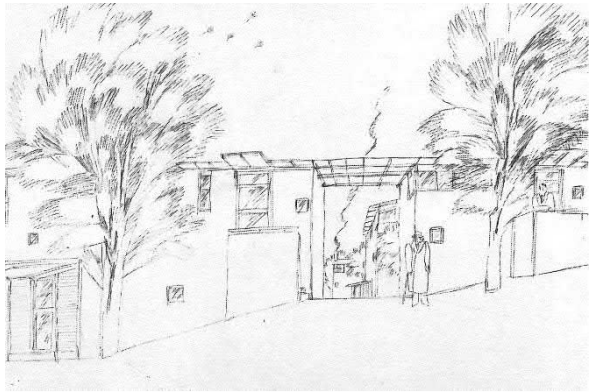
’Sananlasku’, toinen vaihe pohjapiirustuksia
Lähde: Arkkitehtuurikilpailuja, Arkkitehti-lehden 8/1982 irtoliite



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

Reijo Jallinojan toisen palkinnon saaneessa suunnitelmassa ’Kujakatti’ rakennukset olivat kapea-runkoisia (huone + aputila) rivitaloja, jossa osa taloista oli upotettu puoliksi rinteeseen, rinne-ratkaisuissa sisäänkäynti isommissa asunnoissa ylätasolta. Asuntotyyppejä oli 1h+kk-asunnoista 5h+k-asuntoihin, joista isoimmissa asunnoissa oli huoneistosaunat. Kilpailun tavoitteena olleita asuntojen yhdistämis- tai jakamisratkaisuja ei ehdotuksessa esitetty, mutta joissain asuntyypeissä oli esitetty huoneen jakamismahdollisuus. Kaikilla asunnoilla oli asuntopihat, lisäksi 2. kerroksessa oli parvekkeet.





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

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

Asuntoja toisen vaiheen ehdotuksessa oli yhteensä 140 kpl ja asuntojen keski-pinta-ala oli 84,2 m2. Koska suunnitelmaa pidettiin asuntohallituksen kustannus- ja laatutavoitepuitteisiin mahtuvana, valittiin se toteutettavaksi aravarahoitteisena kilpailualueen pohjoisosaan. (Arkkitehti-lehden 8/1982 kilpailuliite)

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

2. vaiheessa rakennuksia oli yhdistetty pidemmiksi massoiksi.

Pihajulkisivut oli muista julkisivuista poiketen esitetty puisina.

Toteutussuunnittelu

1982 Myllärintie 10 hankkeelle haettiin Asuntohallitukselta asuntolainaa suunnitelmilla, joissa asuinhuoneistoala oli 4982 m², asuntoja 71 kpl ja asuntotyypit olivat 2h+k (18,3%), 3h+k (59,2%) ja 4h+k (22,5%) sekä keskipinta-ala 70,2 m², mikä melko pitkälti täytti kaupunginvaltuuston päätöksen (9/12-80) asuntolainoitetun tuotannon tavoitteena olleesta asuntojaosta (70% 2-3h+k, 30% 4h+k ja suuremmat).

1983 uudessa hakemuksessa asuinhuoneistoala oli 5612 m², asuntoja 90 kpl ja asuntotyypit olivat 2h+kk (22,2%), 2h+k (26,7%) ja 3h+kk (51,1%) sekä keskipinta-ala 62,4 m².

1984 toimitettiin Asuntohallitukselle suunnitelmat, joissa asuinhuoneistoala oli 5374 m², asuntoja 89 kpl ja asuntotyypit olivat 1h+k (12,4%), 2h+kk (22,5%), 2h+k (13,5%), 3h+k (44,9%) ja 4h+k (6,7%) sekä keskipinta-ala 60,4 m².

1985 urakkalaskennan jälkeen Asuntohallitukselle toimitetuissa suunnitelmissa, jotka toteutettiin, asuinhuoneistoala oli 5274 m², asuntoja 89 kpl ja asuntotyypit olivat 1h+k (12,4%), 2h+kk (22,5%), 2h+k (18,0%), 3h+k (40,5%) ja 4h+k (6,7%) sekä keskipinta-ala 59,3 m². (Heka Koillinen Oy:n arkisto, Aravahakemukset ja -päätökset).

Rakennuslupa haettiin piirustuksilla päiväyksellä 12.4.1985 ja toimitettiin rakennusvalvontaan 23.7.1985.

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

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

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

Kohteen pääpiirustuksia ja julkisivudetaljipiirustukset liitteenä rakennushistorian selvityksen lopussa.

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

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

Paikallinen konteksti

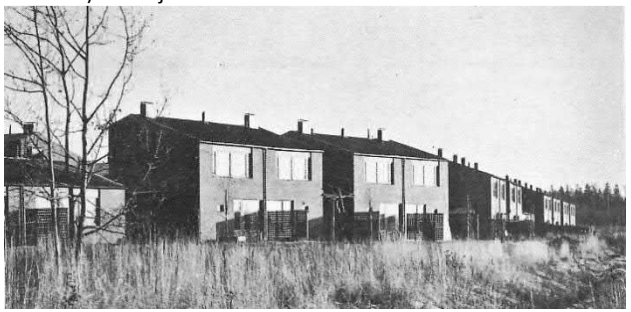
Vertailu kunnalliseen asuntotuotantoon Helsingissä 1980-luvulla.

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

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

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

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

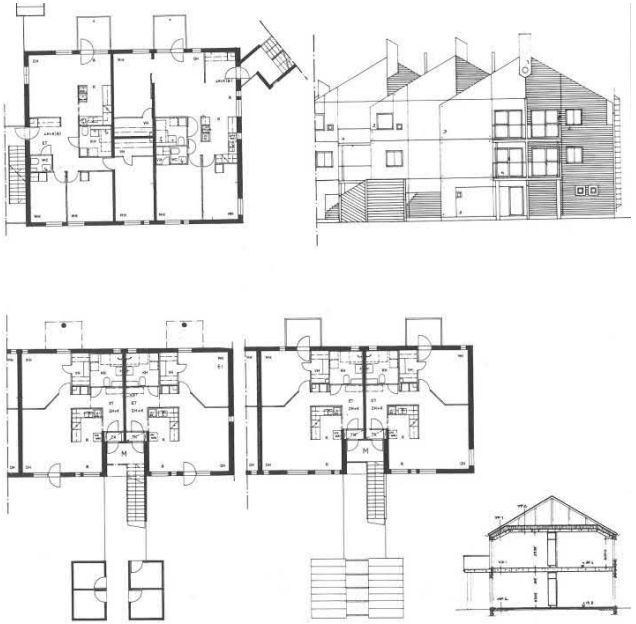


As-Oy Revontulentie 4 rakennuksia
Lähde: Asunto 80

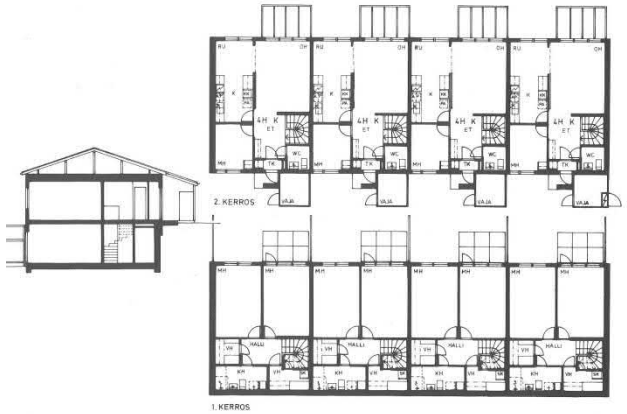
Laajasalossa 1979 suunniteltu As-oy Laitatuulenkaari (Arkkitehtitoimisto Söderlund-Valovirta) oli loivaan rinnemaastoon sijoittuva, jolloin pääsisäänkäynti oli puoli kerrosta asunnon alinta tasoa ylempänä tai alarinteestä lähestyttäessä alimmalta tasolta.

As-oy Laitatuulenkaari pohjapiirroksia, rinnesovitus puolen kerroksen tasoeroilla.
Lähde: Asunto 80

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



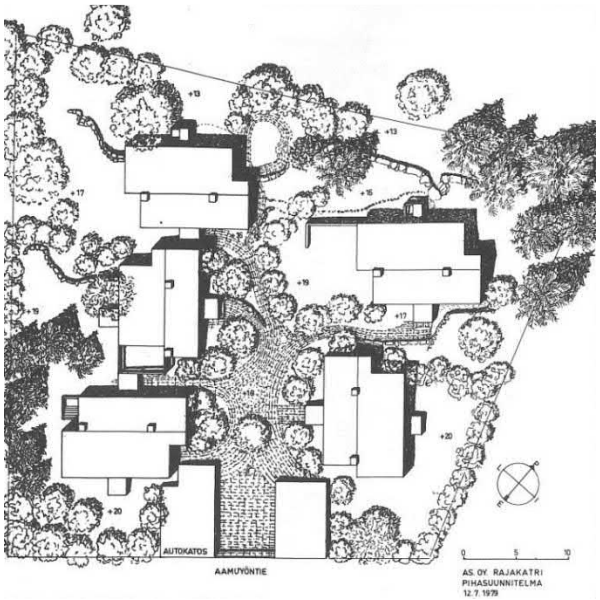
As-oy Liusketie 1987 (Arkkitehtitoimisto V-P Tuominen Ky) Pihlajistossa, kylmiä ulkoporrasratkaisuja ja tiililaattaa julkisivuissa.
Lähde: Asunto 88



As-oy Tullikirjurintie 4 1983 (Arkkitehtitoimisto Björkstam-Heino-Kostiainen Ky) Suutarilassa, rinnesovitus koko kerroksen korkuinen.
Lähde: Asunto 88

Vertailu Reijo Jallinojan muuhun suunnitteluun ja erityisesti asuntosuunnitteluun.

Arkkitehtikilpailuehdotuksen laatimisen aikoina Reijo Jallinojalla ei ollut kovin laajaa kokemusta itsenäisenä asuntosuunnittelijana, tosin hän oli työskennellyt vuosikymmenen 1970/80 vaihteessa Arkkitehdit Ky:llä ja osallistunut mm. As-oy Leanpuiston (Leankatu 4 Länsi-Pasilassa) asuinrakennusten suunnitteluun. Jallinojan alkuvaiheen asuntokohteissa näkyykin sukulaisuutta Timo Vormalan suunnitteluun rakennusmassojen kompaktiuden, kattomuotojen käytön ja julkisivujen sommittelun osalta (ikkunat 'kiinnitetty' julkisivun reunapintoihin). (Jallinojan haastattelu 2006)
Ensimmäinen asuinsuunnittelukohde valmistumisensa jälkeen Reijo Jallinojalla oli Espooseen 1979 suunniteltu viiden asunnon erillistaloryhmä As-oy Rajakatri, joista yhteen rakennukseen hän perheineen muutti. Rakennukset sijoittuvat yksilöllisesti, mutta suorakulmaisesti sisääntulopihan ympärille, josta vapaamuotoiset, kivetyt polut johtavat kullekin talolle, rakennusten oleskelupihojen sijoittuessa maastoon sovitettujen kivitukimuurien rajaamana ympäröivään luontoon.

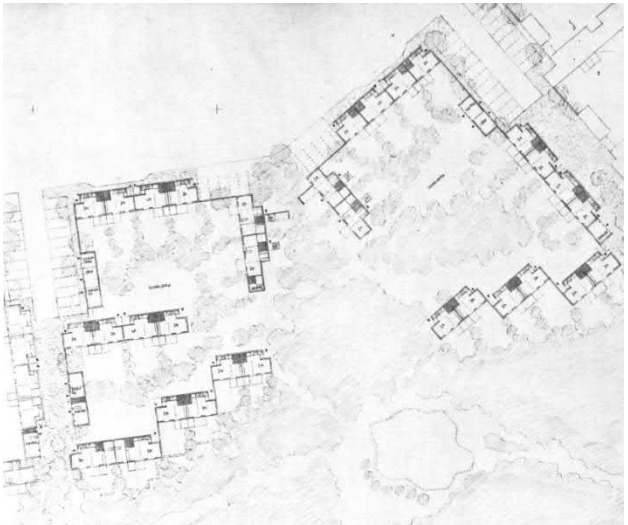


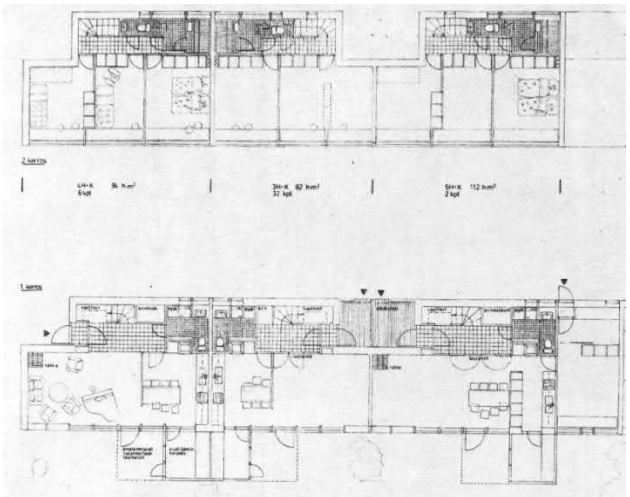
As-oy Rajakatri, pihasuunnitelma. Lähde: Arkkitehti-lehti 8/1979

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

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

Hieman ennen Tiilikeskuksen kilpailua Jallinoja oli jo voittanut Hyvinkään Hakalan alueen asuintalokilpailun (kilpailujulistus 15.1.1981, sisäänjättö 15.5.1981, ratkaisu 27.8.1981), jossa käyttämäänsä huoneen ja aputilan syvyistä runkotyyppiä Jallinoja varioi myös Tiilikeskuksen kilpailun asuntopohjissa. Hakalan alue oli huomattavasti Myllypuroa tasaisempi ja Jallinoja ryhmitteli paritalotyyppiset rakennuksensa ja niistä yhdistelemällä tehdyt pidemmät rivitalomassat väljien yhteispihojen ympärille, joissa laajat asuntopihat täyttävät pääosan alueesta. Pääasuntotyyppi oli 3-5 huonetta käsittävä kaksikerroksinen perheasunto, kaksiot olivat yksikerroksisia ja toisen kerroksen asuntoon oli tasamaalla oma kulku kylmän portaan kautta. Alueella toteutettiin 1980-luvulla Jallinojan suunnittelemana useita erillisiä kohteita sekä as-oy-muotoisina että vuokra-asuntoina, tosin rakennustyyppi muuttui pääosin kolmikerroksisiksi pienkerrostaloiksi.


Ote Hakalan alueen asemapiirroksesta
Lähde: Arkkitehtuurikilpailuja, Arkkitehti-lehden 8/1981 irtoliite


Hakalan alueen pohjatyyppejä
Lähde: Arkkitehtuurikilpailuja, Arkkitehti-lehden 8/1981 irtoliite

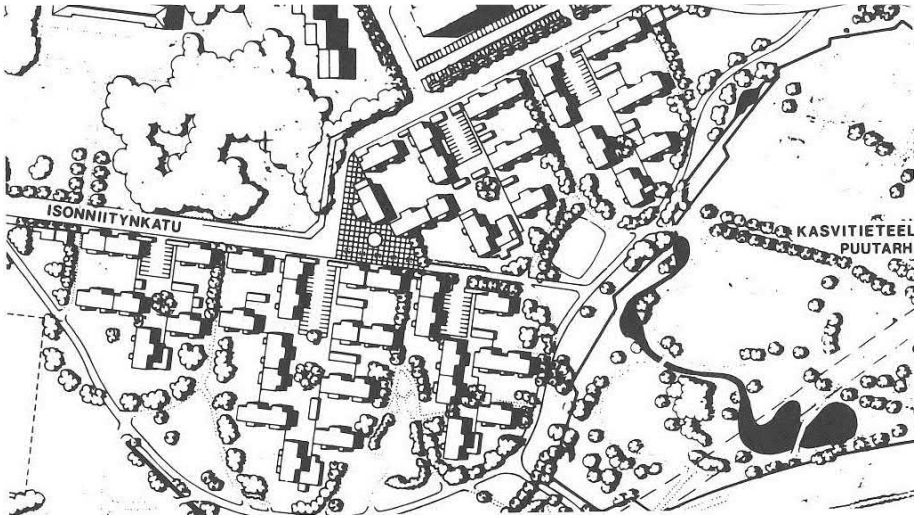
Tiilikeskuksen kilpailun ratkaisun ja Myllärintie 10 toteutuksen välissä Jallinoja suunnitteli Espooseen neljän paritalon kohteen As-Oy Viikkokuja (valmistui syyskuussa 1986), jossa paritalon tyyppi muistuttaa Tiilikeskuksen kilpailun pohjaratkaisuja, tosin runkosyvyyttä on kasvatettu hieman ja porrastyyppi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

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

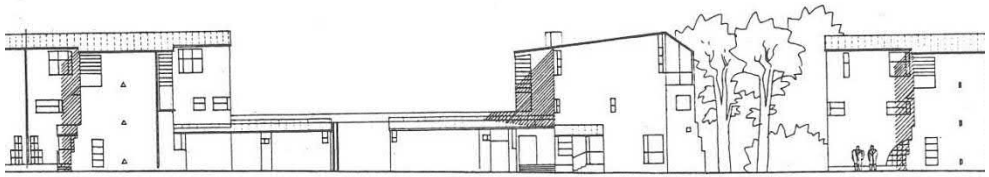
As-oy Viikkokuja, näkymä tontilta kohteen valmistuessa
Lähde: Arkkitehti-lehti 7/1986

Myllärintie 10 rakennusten rakentamisen aikaan rakennettiin myös toisen kaksivaiheisen asuntosuunnittelukilpailun voiton tuloksena Kumpulaan Asuntotuotantotoimiston rakennuttamana rakennusmassaan nähden, mutta rakennusten puurakenteiset sisäänkäynteihin liittyvät seinät ja parvekkeet varioivat Myllärintie 10 kilpailuvaiheen vastaavia kompaktista, tiilisestä päämassasta erillisiä keventäviä osia.

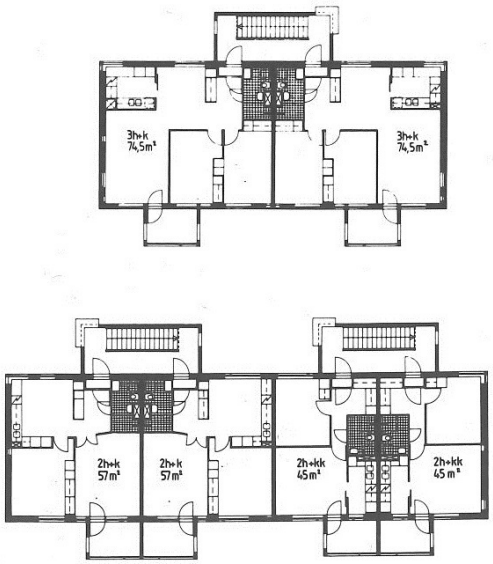
Kiinteistö Oy Isonniitty ja sen naapuriin neljälle tontille asunto-osakeyhtiöt KVR-urakkana Reijo Jallinojan suunnittelemina. Talotyyppinä näillä tonteilla on kaikissa 3-kerroksinen pienkerrostalo kylmillä porrashuoneilla. Julkisivut parvekkeineen olivat lähes kauttaaltaan vesihiekkapuhallettua betonia, jonka väritys vaihtelee tonteittain valkoisen ja vaalean keltaisen välillä. Variaatioita tonteittain on myös yksityiskohdissa, mm. maantasokerrosten ikkunoissa. Eri tontit muodostavat yhtenäisen, melko umpinaisen julkisivun Isonniitynkadulle, josta kullekin tontille on kulku portista läpi muurimaisen rakennusmassan.
Tässä kohteessa toteutettu rakennusten sijoittelu muistuttaa Jallinojan Tiilikeskuksen kilpailun 1. vaiheen ratkaisua. Asuntoryhmän sisääntuloreitti on pysäköintialueen ja sen jatkeena olevan sisääntulopihan kautta, joiden ympärille rakennukset ryhmittyvät.
Julkisivuissa alkaa näkyä uusina aiheina kaarevia ikkunoita ja porrastuvia seiniä, jotka lisääntyivät myöhemmissä kohteissa.



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

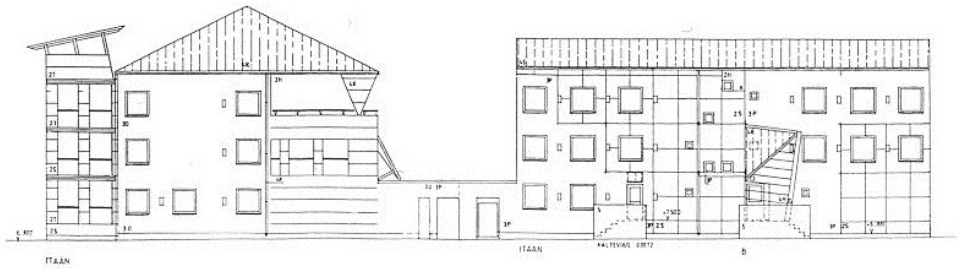


Isonniitynkadun asuinalue, katkelma katujulkisivusta
Lähde: Arkkitehti-lehti 3/1988



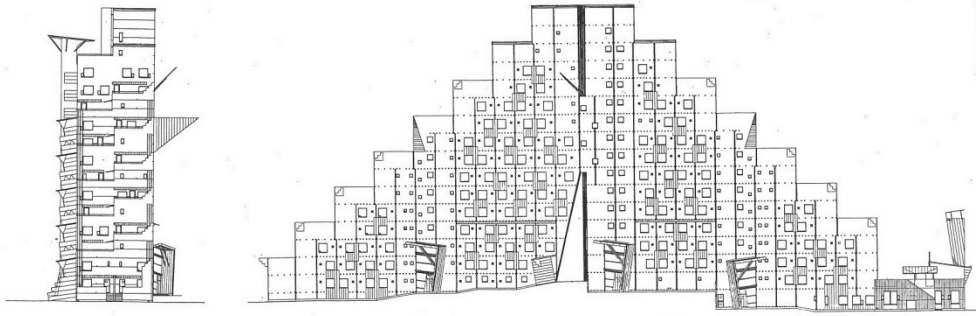
Isonniitynkadun asuinalue, pohjapiirustuksia
Lähde: Arkkitehti-lehti 3/1988

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



Asunto-oy Reijolankallio, katujulkisivu Korppaanmäentielle
Lähde: Asunto 94

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



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

Pikku-Huopalahden terassitalo, valokuva pihasivusta
Lähde: Helsingin Sanomat 29.8.2014 (kuvaaja Mika Ranta)

Arkkitehti

Reijo Jallinoja syntyi 1941 Kuopiossa, kävi koulunsa Helsingissä ja valmistui arkkitehdiksi 1967 Teknillisestä korkeakoulusta. Hänen diplomityönsä pohjalta laadittiin Helsingin Itä-Pasilan asemakaava. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston projektipäällikkönä Jallinoja johti 1970-luvulla sekä Itä- että myöhemmin myös Länsi-Pasilan kaavoitusta.
1976-1977 Kuwaitiin ja 1979-1980 Libyaan Jallinoja laati projektipäällikkönä kaupunkisuunnitelmia Devecon Oy/CJN Oy:n palveluksessa.
1980-1982 Arkkitehdit Ky:ssä projektiarkkitehtina.
Arkkitehtitoimisto 'Reijo Jallinoja, arkkitehti Oy' perustettiin 1983, toiminta loppunut 2013.
Teknillisen korkeakoulun apulaisprofessorina 1980-83 ja Tampereen teknillisen korkeakoulun professorina 1990-2003.
Valtion 3-vuotinen taiteilija-apuraha 1989-91.
1993-4 Helsingin kaupungin kaupunkikuvaneuvottelukunnan jäsenenä.
Rakennustaiteen valtionpalkinto 2005.
Julkaissut omakustanteena kirjan Suomenlinnasta Ehrensvärdin Viaporin kaupunkiarkkitehtuuri vuonna 2006.

Lukuisia voittoja ja palkintosijoja sekä yleisissä että kutsukilpailuissa asuntosuunnittelun, julkisten rakennusten sekä kaupunkirakenteellisen/asemakaavojen suunnittelun aloilla.
Ensimmäinen kilpailumenestys oli 1978 Helsingin Forumin korttelin yleisessä aatekilpailussa 2. lunastus Heikki Castrenin kanssa Arkkitehtoimisto CJN Oy:ssä.
Ensimmäinen itsenäisesti 1979 tehdyn kilpailun palkintosija (yhtenä neljästä palkitusta, palkittuja ei asetettu järjestykseen) Kumpulan yliopistoalueen kaupunkirakenteellisessa aatekilpailussa.
Ensimmäinen asuntosuunnittelukilpailun voitto 1981 Hyvinkään kaupungin Hakalan alueen asuin-talokilpailussa.

Lukuisia asuntosuunnittelukohteita pääosin pääkaupunki-seudulla, kaavasuunnitelmia sekä julkisia ja palvelurakennuksia laajemmin Suomen alueella.
(lähteet: Jallinoja Reijo CV, Rakennustaiteen seuran arkkitehti-haastattelu 2006, Wikipedia)

valokuvaa Jallinojasta en ole löytänyt

Käyttöhistoria

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

Keskeiset muutokset

Tontilla ei ole tehty mitään rakennuslupaa edellyttäneitä muutoksia lukuun ottamatta puiden harvennusta, jolle on myönnetty kaatolupa 2006.
Muutokset ovat rakennuksissa ja tontilla ilmenneiden vaurioiden korjauksia sekä rakennuksen ylläpitoon liittyviä kunnostuksia. Varsinkin kohteen pääurakoitsijan työn laatu ja käytetyt rakennus-osat ovat monilta osin olleet ilmeisen heikkolaatuisia.
Ongelmia on havaittu takuuajasta alkaen mm. viemäreiden painumista ja maanvastaisten seinien vedeneristysten pitävyydestä, joita on korjattu havaitussa laajuudessa (takuukorjaukset 1988, seinän vedeneristys ja salaojat uusittu 1995 talossa 15 ja 1996 taloissa 2, 3, 4, 6, 8, 10, 13, 14, 16, 19 20, 22).
Julkisivuja ja ikkunoita on huollettu säännöllisesti, ensimmäisen kerran julkisivujen puuosat on huoltomaalattu 1993, ikkunoiden huoltomaalaus aloitettu 1995.
Ulko-ovet on uusittu lämpimissä tiloissa ja sähkökeskuksissa jo kymmenen vuoden käytön jälkeen 1997. Kaikki ovet uusittiin pystypaneloituna (tiilijulkisivuissa alkujaan vaakapaneloidut) ja niihin lisättiin potkupellit, muuten ovien ulkonäkö (lasiaukollisissa ovissa alkuperäisen kokoiset lasiaukot) ja paneelityyppi säilytettiin.
Pintavesien edelleen talojen maanvastaisille seinille aiheuttamien ongelmien vuoksi 2003 lisättiin syöksytorvia (siirrot talon keskeltä päätyihin).
2004 puujulkisivujen pystypaneloinnit ja vaneriosat uusittiin ja lämpimien rakennusten puujulkisivut maalattiin. Paneelityyppi säilyi alkuperäisenä.
2005 alkuperäisen istutussuunnitelman laatinut Ympäristötoimisto Oy – Miljöbyrån Ab suoritti reheväksi kasvaneen kasvillisuuden inventoinnin ja karsinta- ja kunnostussuunnitelman, jonka mukaan 2007 kaadettiin tontilta huomattava määrä puita.
2009 on korjattu ovikatokset; puuosat ja pellitykset uusittiin, jossa yhteydessä peltikate muutettiin saumapellistä loivaprofiiliseksi profiilipelliksi ja kulmikas vesikouru muuttui puolipyöreäksi valmiskouruksi. Katoksen yläpäähän oli jo aiemmin lisätty rintapelti julkisivuliitokseen ja pystypanelointi katkaistu pellityksellä katoksen liittymän kohdalla.
Asuntojen sisätiloissa on tehty yksittäisiä muuttoremontteja tarvittaessa, systemaattisemmat kunnostukset suoritettiin 2013 ja 2014, jolloin kuivien tilojen matot uusittiin sekä seinä- ja kattopinnat sekä sisäovet ja komeroiden näkyvät ulkopinnat maalattiin. (tiedot Heka Kaakko Oy:n arkisto)
Viimeisinä vuosina ovat ulkonäköä muuttavia korjauksia olleet puujulkisivujen päätyräystäspeltien muutokset/täydennykset; pellit ulkonevat aiempaa kauemmas julkisivupinnasta.
Puiden karsintaa on jälleen suunnitteilla, tontilla on merkitty runsaasti kaadettavia puita.

Alkuperäinen räystäspellitys päädyssä

Räystäspellit uusittu päädyssä

Rakennukset ja piha

Nykyinen ulkoasu

Rakennukset ovat kompakteja massaltaan ja loivat peltikatot räystäättömiä.
Piha-alueen reunoilla erilliset rakennukset on liitetty toisiinsa korkeilla aidoilla ja pihavarastoilla.
Tiili- ja puujulkisivujen vaihtelu samassa rakennuksessa luo pihalla kulkiessa nopeasti muuttuvia näkymiä. Puujulkisivut on jäsennelty pysty- ja vaakasuuntaisin paneelialuein.
Vaikka tiililaattapintaiset julkisivut ovat ulkoisesti hyvässä kunnossa, on kuntotutkimuksessa havaittu laajasti laattojen irtoamista taustabetonista.

Korkeimmat talot rajaavat piha-aluetta tontin alimmalla alueella etelärajalla

Rakennusten päädyt ovat yleensä puuseiniä lautaverhouksella

3-kerroksisten talojen 1-3 päädytkin ovat tiililaattapintaisia

Tiili- ja puujulkisivujen vaihtelua

Vajat ja korkeat aidat rajaavat piha-aluetta kadusta

Sisäänkäyntikatos puujulkisivussa

Sisäänkäyntikatos tiilijulkisivussa

Tiilijulkisivun tehosteosat ovat maalattua betonia

Nurkkaikkunan detaljointia

Ikkunan liitosdetaljointia tiilijulkisivun lauta-verhoillun osan rajassa

Ikkunan liitokset lautaverhoillussa julkisivussa

Tiiliseinän detaljointia

Alkuperäinen päätyräystäspelti talossa 24

Uusi päätyräystäpelti lisätty vanhan päälle

Piha

Talojen välinen piha-alue on rajattu ympäristöstään puustolla tai varastoista ja korkeista aidoista muodostuvalla ’kaupungin muurilla’.
Tonttia kiertelevien piharaittien varren näkymät vaihtuvat jatkuvasti Etelä-Euroopan kukkulakaupunkien tavoin.
Osittain jyrkkään maastoon sijoitetut rakennukset lomittuvat tontilla siten että asunnoista ja asuntopihoilta on väljiä näkymiä muiden rakennusten yli ja välistä.
Piha- ja istutussuunnittelijana toimi Ympäristötoimisto Oy – Miljöbyrån Ab, jossa tehtiin myös piha-alueen kasvillisuuden inventointi ja kunnostussuunnitelma 2005.

Näkymä alarinteeseen

Pihan tasoeroja

Tontin raitit kiertelevät talojen välissä maaston mukaan

Yläleikkipaikan läpi kulkee tontin pääraitti, mikä heikentää leikkialueen turvallisuutta.

Alaleikkipaikka rajautuu tontin ohi kulkevaan viherreittiin.

Sisäänkäynti asuntoihin kulkee asuntopihan kautta, peruspiha

Osa asuntopihoista rajautuu jyrkkään rinteeseen

Asuntopihoja rajaavia aitoja ja pihavaja

Asukkaan koristeita ja portti piha-aidassa

Asukkaan rakentamia aitoja

Osa asukkaista on täydentänyt pihojaan aitojen lisäksi myös muilla rakennelmilla

Piharakennukset

Jätekatos-traktoritalli tontin eteläkulmassa

Postilaatikot pihavaraston seinässä

Muuntamorakennus rajaamassa pihaa Myllärintien suuntaan

Piha-aluetta rajaavia aitoja ja varastoja tontin eteläsivulla

Piha-aluetta rajaavia aitoja ja varastoja Myllärintien sivulla

Varastoilla ja aidoilla on rajattu asuntopihoja myös pääraittien vierellä

Asuntojen varastot ovat kylmissä pihavajoissa

Yhteistilat

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

Saunoilla on sisäänkäynnin yhteydessä näkösuojattu vilvoittelu-tila

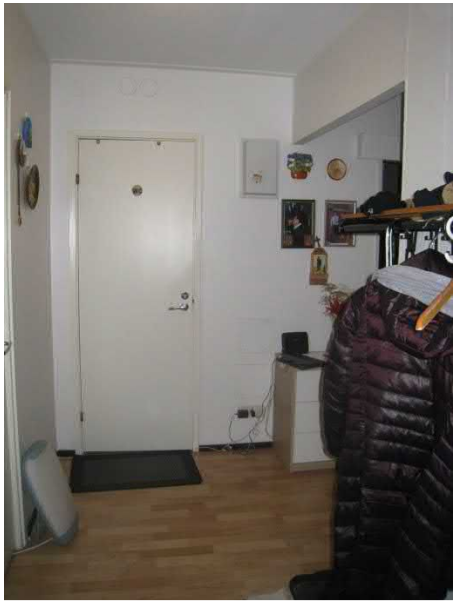
Pukuhuoneen panelointi on maalattu remontissa

Pesuhuoneessa ulkoseinällä on uusittu panelointi

Talopesulaan on lisätty seinälaatoitusta ulkoseinille

Talon 1 kuivaushuoneet on otettu asukkaiden kuntosalikäyttöön.

Asunnot



Tyypillinen sisääntulonäkymä asunnossa 27

3 h+k -asunnon keittiö keskellä runkoa

Asukas on muokannut keittiön ilmettä ja erottanut siitä makuutilan asunnossa 11

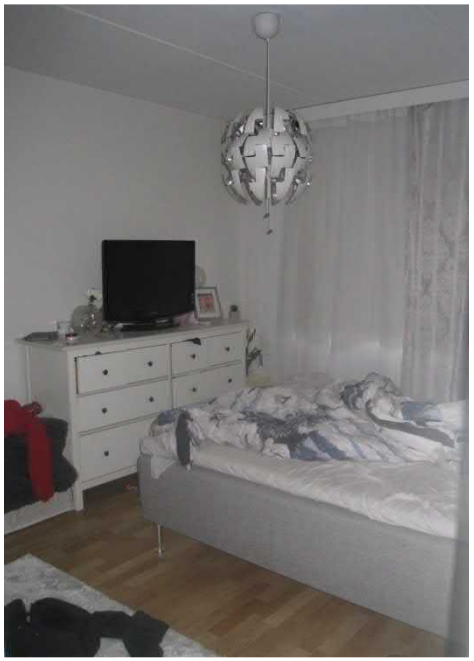
Tuulikaapin ovessa on lasiaukko kuten ulko-ovissa

Asunnon 6 keittiö ruokailutiloineen

Asunnon 40 keittokomero

Olohuoneissa on ikkunoita aina kahdella seinällä

Osa ikkunoista on hyvin pieniä; asunnon 12 ruokailutila



Asunnon 29 makuuhuone

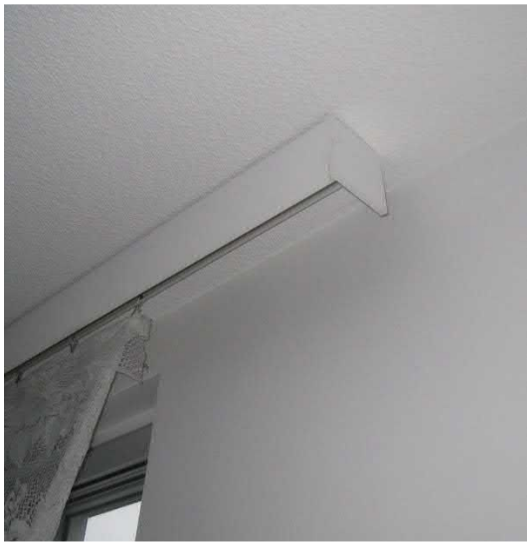
Asunnon 12 keittiön nurkkaikkuna

Ulkoseinälle sijoittuvissa kylpyhuoneissa on ikkuna

Vaatehuoneen kalusteet vakio lastulevykalusteita

Ovettoman aukon listoitus, levyseinissä on v-urasaumat

Ikkunalistoitus puuseinässä



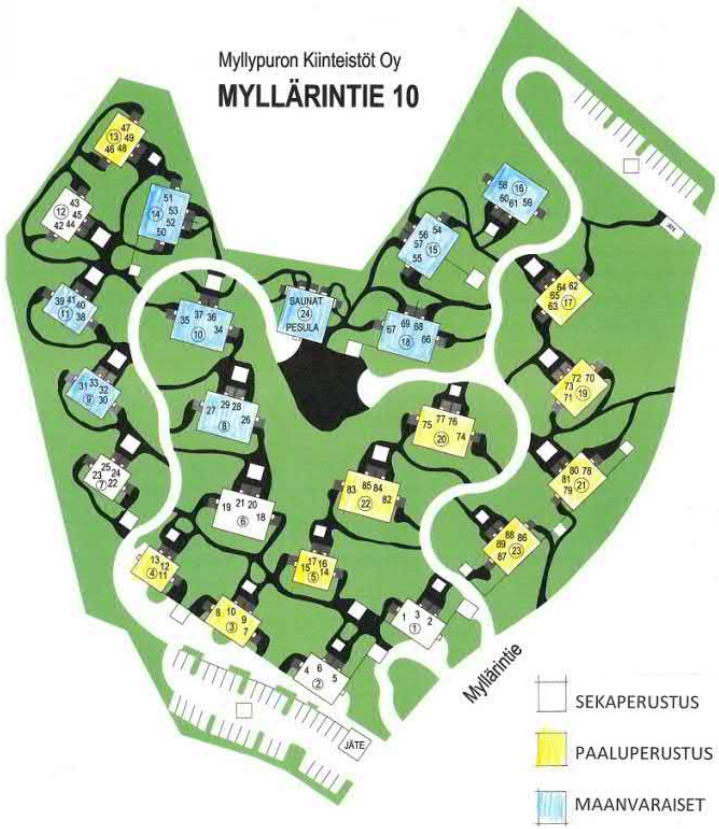
Alkuperäiset verholaudat ovat lastulevyä

Portaan käsijohde puuta

Asunnon 6 porraskaide

Asuntojen inventointikierroksella käytiin kaikissa erilaisissa asuntotyypeissä sekä kaikissa yhteistiloissa ja huolto-henkilökunnan käytössä olevassa huoneistossa.

Rakenne ja rakennusosat



Rakennusten perustustapa
Lähde: Heka Myllypuro Myllärintie 10 peruskorjauksen rakennustekninen hankesuunnitelma 2017

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

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

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

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

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

Ikkunat ja ulko-ovet
Ikkunat puuta, kolmipuitteiset (MSK), alkuperäiset.

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

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

Talotekniikka

Ilmanvaihto
Lämpimissä tiloissa on koneellinen poistoilmanvaihto Asuntojen Ikkunoihin lisätty 2000-luvulla korvausilmaventtiilit..
Asunnoissa iv-pystynousut sijaitsevat kylpyhuone-elementtien tekniikkakuiluissa.

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

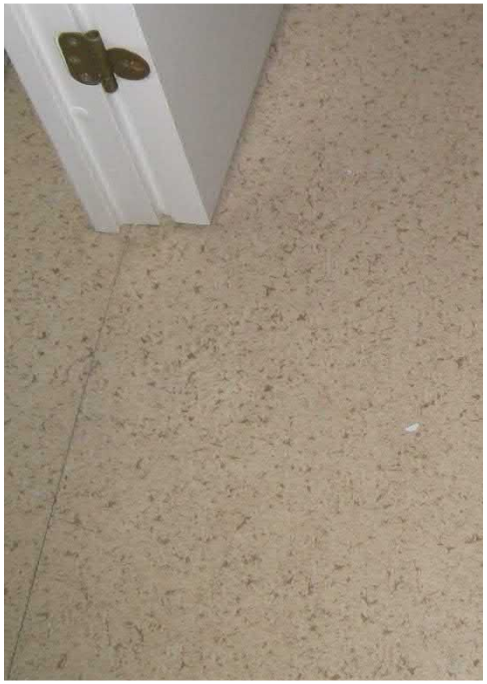
Lämmitys
Kaukolämpö, vesikiertoiset lämpöpatterit. Kylpyhuone-elementeissä ja saunaosastoissa käyttö-vesipatterit.

Sähkö
Asuntojen sähkönousut sijaitsevat pääosin kylpyhuone-elementtien tekniikkakuiluissa.

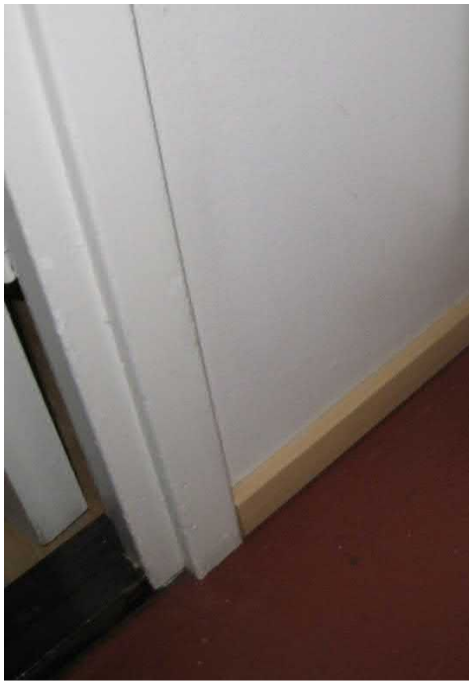
Pintamateriaalit

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

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



Alkuperäinen asuntomaton kuosi



Alkuperäinen matto ja jalkalista tuulikaapissa

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

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

Kylpyhuone, jossa alkuperäiset materiaalit ja varusteet

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

Rakennukset osana ympäristöä

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

Naapureita Myllärintien toisella puolella

Ympäristön omakotitaloja Kolsintiellä, rakennusten koko ja julkisivumateriaalit vaihtelevat tonteittain

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

Raimo Teränteen suunnittelemat Myllärintanhuan asunto-osakeyhtiöiden talot.

Näkymä Myllärintietä pitkin, etualalla Myllärintanhua

Näkymä Myllärintietä pitkin, oikealla omakotitaloja

Myllärintietä pitkin kulkiessa tiilijulkisivut

muuttuvat

talojen päädyissä puujulkisivuiksi

Arviointi ja ominaispiirteet

Vaikka arkkitehtikilpailun tavoite ja kilpailuehdotuksen suunnitelma kaupunkimaisuudesta ja puolijulkisista ulkotiloista ei rakennetussa kohteessa toteutunut, on tontin miljöö kaartelevine raitteineen ja näkymineen puistomaiseksi kasvaneella piha-alueella persoonallinen ja viihtyisä. Tontilla ei ole leikkipaikkoja lukuun ottamatta yhteiseen oleskeluun suunniteltuja alueita, kaikki ulko-oleskelu sijoittuu asuntojen yksityisille pihoille. Rakennuksista poistettiin kaikki 'ylimääräinen' mm. kilpailuehdotuksessa olleet parvekkeet ja niiden alle rakentuneet kuistit. Peruspihat ovat hyvin pelkistettyjä: oleskelualueeksi rakennetun puutason läpi kulkee myös asuntoon ainoa sisäänkäynti, jonka suojana on pieni katos. Pihojen rajaus on tyypistä ja sijainnista riippuen joko osaksi aidoilla ja vajoilla tai pelkillä istutuksilla.
Kilpailuvaiheen suunnitelmaa ei Aravan tiukassa kustannusohjauksessa pystytty rakentamaan, vaan suunnittelu jouduttiin aloittamaan kokonaan alusta. 'Toteutettu suunnitelma muistuttaa vain joissain arkkitehtonisissa yksityiskohdissa kilpailuvaiheen suunnitelmaa', kuten Jallinoja itse toteaa. (Tiili-lehti 1/1988)
Kohteen arvot ovatkin tontin miljöössä ja asuinrakennusten julkisivuissa sekä asuntojen pientalomaisessa luonteessa omine pihoineen. Pääasiassa pienet asunnot ovat pohjaratkaisuiltaan kompakteja ja tavanomaisia, sisäänkäyntinäkymä on pääsääntöisesti kohti kylpyhuoneen ovea. Poikkeavaa ja parasta itse asunnoissa ovat näkymät eri suuntiin, ikkunoita on ylemmän kerroksen asunnoissa kolmella seinällä, tosin osa ikkunoista on hyvin pieniä.

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

Rakennushistorialliset arvot
Kohteen kaksi- ja kolmikerroksiset pientalokokoiset kerrostalot, joissa kaikkiin asuntoihin on sisäänkäynti ulkoa maan tasosta, edustavat täysin omaa rakennustyyppiään. Ratkaisu muistuttaa jossain määrin Puu-Käpylän taloja, joissa tasamaalla tosin ylemmän kerroksen asuntoihin kuljetaan sisäportaan kautta.
Myös rakennusten sijoittelu rinnetontille 'ripoteltuna' poikkeaa yleisestä tavasta ryhmitellä rakennukset tontille.

Maisemalliset arvot
Myllärintien länsipuoli jäi pitkään rakentamattomaksi osaksi hankalien maasto-olosuhteiden takia, kukkulaosuuksilla rinteet ovat osittain jyrkkiä, joten alueen ei ilmeisesti katsottu soveltuvaksi hartiapankkirakentajien toteutettavaksi.
Myllärintien varteen on rakennusaikana jätetty puustoa rakennusten suojaksi, joten katukuvassa rakennukset näyttävät sijaitsevan metsän takana, vaikka etäisyyttä katuun ei kaikilta osin ole kovin paljon. Tontin runsas puusto liittää sen luontevasti viereiseen Viikin viheralueeseen.

Ilmakuva 2005
Lähde: Helsingin karttapalvelu, http://kartta.hel.fi/

Säilyneisyys

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

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

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

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

3-kerroksisen rakennuksen ylemmän asunnon sisäänkäynti ja piha

Sisätilat

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

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

Asunnon 12 keittiö

Lähdeluettelo

Painetut lähteet

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

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

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

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

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

Arkkitehtuurikilpailuja, Arkkitehti-lehden irtoliite
4/1979, Kumpulan yliopistoalueen kaupunkirakenteellinen aatekilpailu

8/1981, Hyvinkään kaupungin Hakalan alueen asuintalokilpailu

8/1982, Kaupunkimaisen pientaloalueen yleinen suunnittelukilpailu, Tiilikeskus Oy

5/1985, Kirkkonummen kunnantalon arkkitehtuurikilpailu

6/1989, Pikku-Huopalahden terassitalon kutsukilpailu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Painamattomat lähteet

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

Heka Kaakko Oy:n arkisto
Kiinteistö Oy Kolsinkuja, hyväksytyt pääpiirustukset päiväyksellä 12.04.1985

Kiinteistö Oy Kolsinkuja, hyväksytyt työpiirustukset päiväyksellä 15.02.1985

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

Kiinteistö Oy Kolsinkuja, istutussuunnitelma päiväyksellä 15. 2.1985, muutokset 16.3.1987 ja 4.5 1987

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

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

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

Helsingin kaupunginarkisto
Asemakaavaluonnos n:o 3180 vuodelta 1951

Asemakaavaluonnos n:o 4008 vuodelta 1953

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

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

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

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

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

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

Helsingin paikkatietopalvelu

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

Jallinoja, Reijo, CV vuodelta 2007

Suomen arkkitehtuurimuseon kirjasto

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

Wikipedian artikkeli (27. heinäkuuta 2018) Reijo Jallinoja. Noudettu osoitteesta https://fi.wikipedia.org/wiki/Reijo Jallinoja

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

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

Nykytilanteen valokuvat ottanut Riikka Ahonen 20.02. ja 12.03.2019

Suulliset lähteet

Jallinoja Reijo, arkkitehti, 25.01.2019, haastattelija Ahonen R.

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

Liitteet

Alkuperäisiä pääpiirustuksia

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AKR	Asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus samt för radhus och andra kopplade bostäder.
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.
VL	Lähiviheralue.	Område för närrekreation.
—·—·—	2 m sen kaava-alueen ulkopuolella olevan viivan, jota vahvistuminen koskee.	Linje 2 m utanför det planområde som fastställelsen gäller.
—+—	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
——	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och areagränsen.
—·—·—	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	Bestämmelsegräns.
— — —	Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	Riktgivande bestämmelsegräns.
—×—×—	Riksi merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på betecknig anger att beteckningen slopas.
45	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
45238	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
11	Tontin numero.	Tomtnummer.
MYLLARINT	Kadun nimi.	Namn på gata.
1000	Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
IV	Rakennusala, jolle saa sijoittaa osakkaiden käyttöön tarkoitettuja varasto-, huolto-, sauna-, vapaa-ajan ym. tiloja sekä katoksia ja pergoloita.	Byggnadsyta för lager-, service-, bastu-, fritids- etc. utrymmen för invånarnas bruk samt skärmtak och pergoler för placering.
P	Ohjeellinen pysäköintipaikka. Pysäköintipaikoille saa rakentaa katoksia ja kylmiä varastoja.	Riktgivande parkeringsplats. På parkeringsplatser får byggas skärmtak och uppvärmda lager.
U	Ulake.	Utsprång.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För ledning under markplanet reserverad del av område.

AKR-korttelialueella

- saa asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi, enintään 20 % sen määrästä, rakentaa lämmitettävät siivekkäkäytävät portaineen, osuustaloista kuitenkin sekä osakkaiden käyttöön tarkoitettuja varasto-, huolto-, sauna-, vapaa-ajan ym. tiloja.
- saa rakentaa katoksia ja pergoloita myös rakennusalan ulkopuolella.
- on pihaleikeistä varattava lasten leikkipaikkoja ja osakkaiden oleskelun sopivaa aluetta vähintään 10 m²/100 m² asuntokerrosalaa.
- on rakentamattomalla tontinosalla olevan vähintään 1 puu tontin 100 m² kohti.
- tulee suojarakennusten pääsisällöksi julkisvuoraksi olla käytettä punatiilistä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

AKR-korttelialueet

Korttelit 45236 ja 45238: 1 autopaikka/105 m² asuntokerrosalaa

Korttelit 45110 ja 45237: 1 autopaikka/95 m² asuntokerrosalaa

Korttelisiden 45110 ja 45237 autopaikoista tulee varata vieraspysäköintiin 10 %.

YL-korttelissa 1 autopaikka/150 m² kerrosalaa

AKR-korttelisiluokan autopaikoista on toteutettava vähintään 80 % heti.

På AKR-kvartersområde

- för högst 20 % utöver den i stadsplanekarten angivna våningsytan byggas uppvärmda ingångar med trappor, verandor för enskilda bostäder samt lager-, service-, bastu-, fritids- etc. utrymmen för invånarnas bruk.
- för byggas skärmtak och pergoler även utanför byggnadsytan.
- skall på gårdsplanen reserveras lämpligt område för barnens lekplatser och invånarnas vistelse minst 10 m²/100 m² bostadsvåningsyta.
- skall på obebyggd tomtdel finnas minst 1 träd per 100 m² tomtyta.
- skall bostadsbyggnaderna fasadmaterial vara huvudsakligen rött tegel.

YL-korttelissa

- tulee rakennusten pääsisällöksi julkisvuoraksi olla käytettä punatiilistä.

Bilplatserna minimital är:

AKR-kvartersområden

Kvarteren 45236 och 45238: 1 bilplats/105 m² bostadsvåningsyta

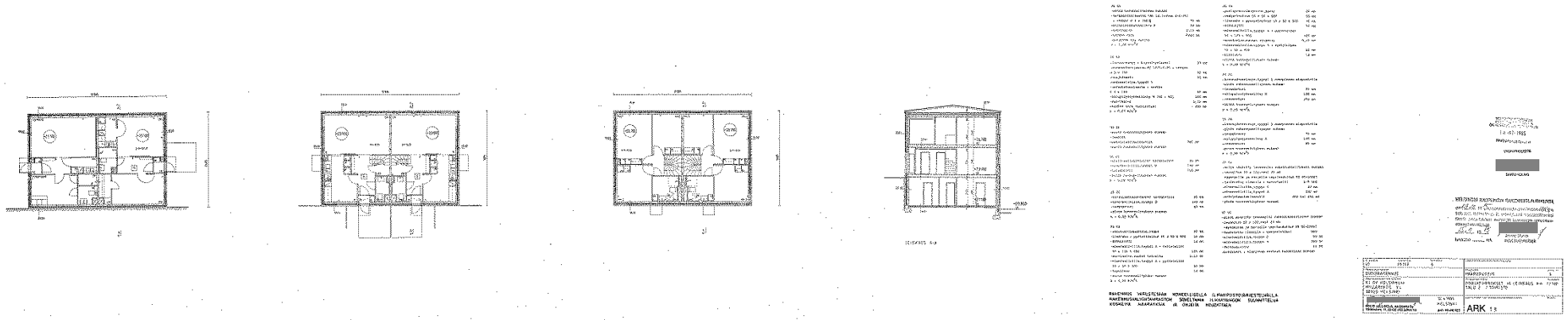
Kvarteren 45110 och 45237: 1 bilplats/95 m² bostadsvåningsyta

Av bilplatserna i kvarteren 45110 och 45237 skall reserveras 10 % för besöksparkering.

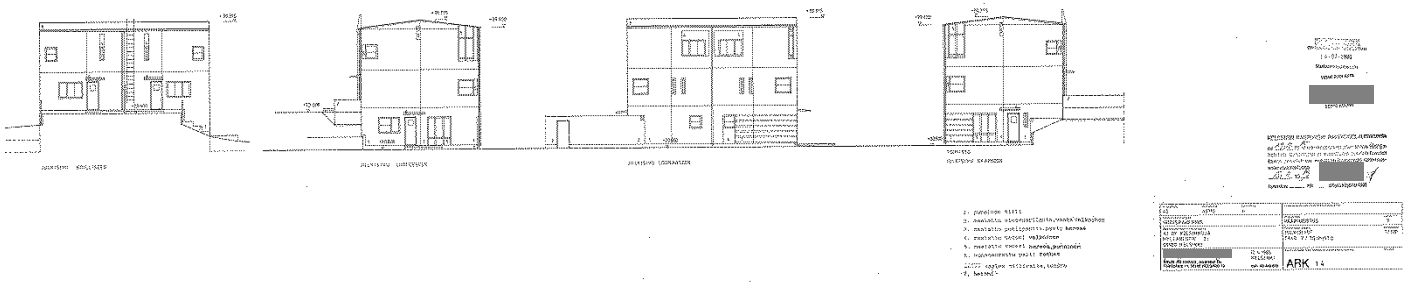
YL-kvartersområde 1 bilplats/150 m² våningsyta

AKR-kvartersområdens bilplatser skall minst 80 % färdigställas genast.

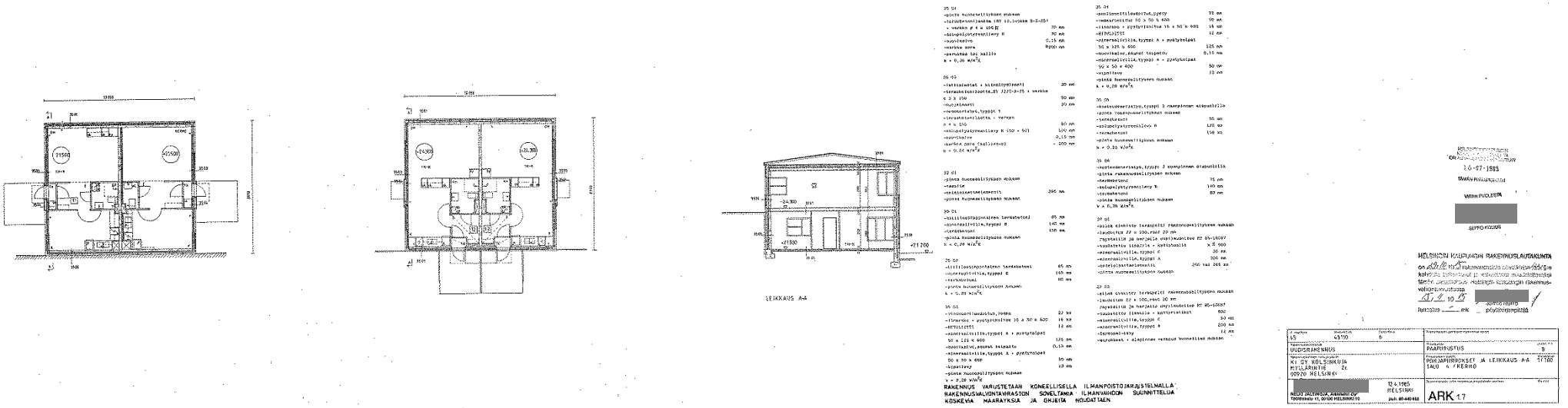
Asemapiirustus



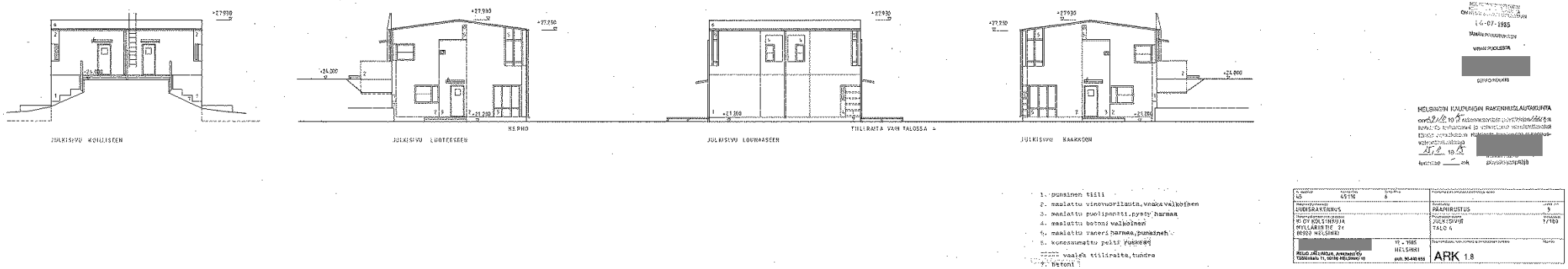
Talo 2 pohjapiirustukset ja leikkaus, asuntopohjatyypit vastaavat taloissa 1 ja 3



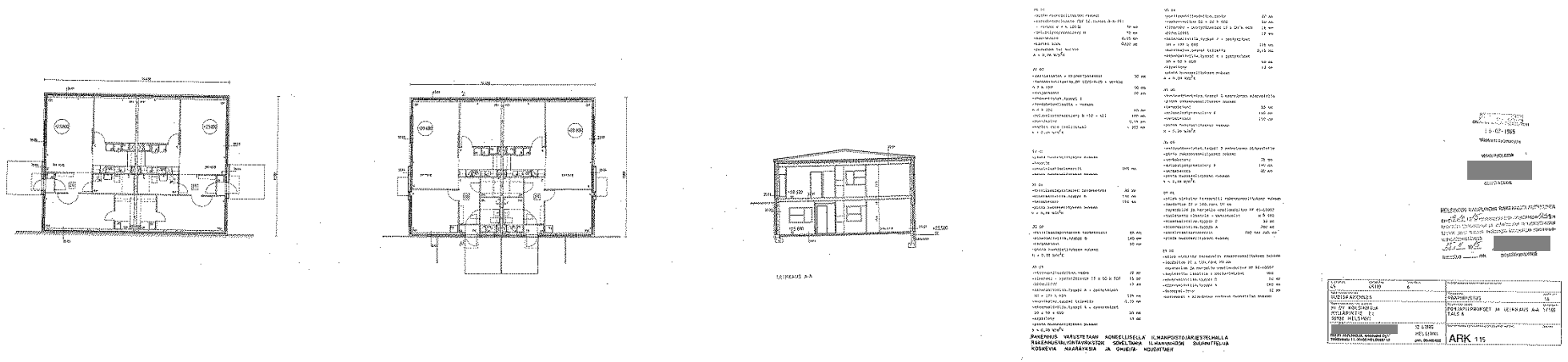
Talo 2 julkisivut, vastaavat pienillä eroilla taloissa 1 ja 3



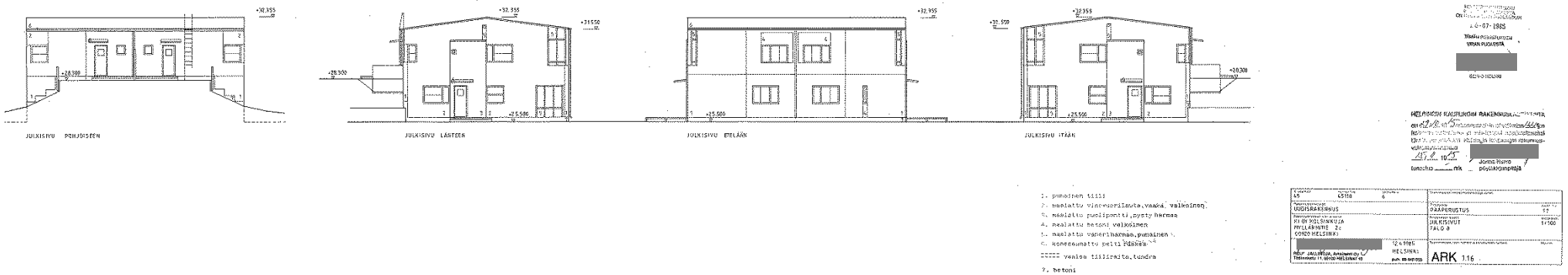
Talo 4 pohjapiirustukset ja leikkaus, asuntopohjatyypit vastaavat taloissa 5 ja 7



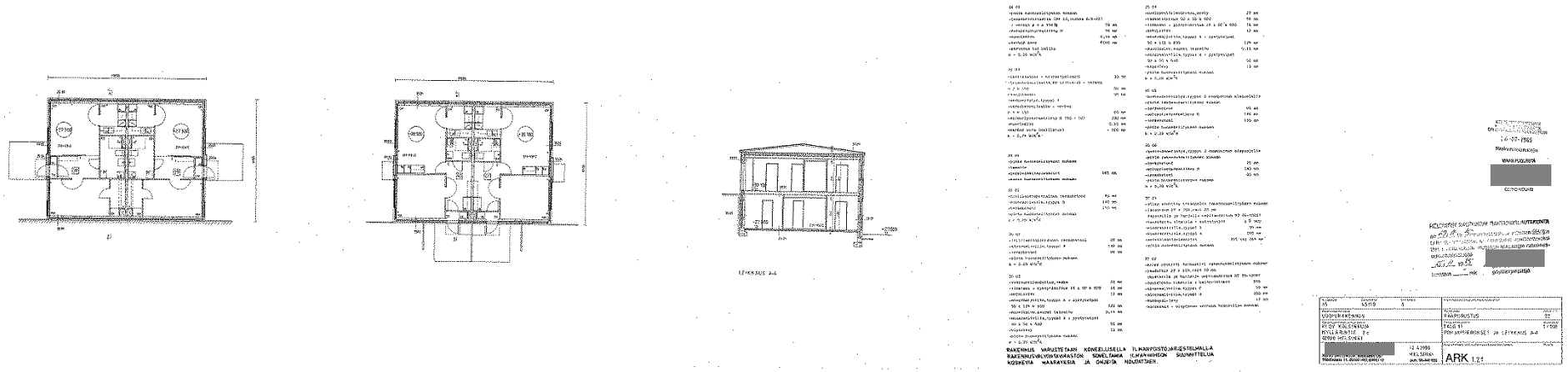
Talo 4 julkisivut, vastaavat pienillä eroilla taloissa 5 ja 7



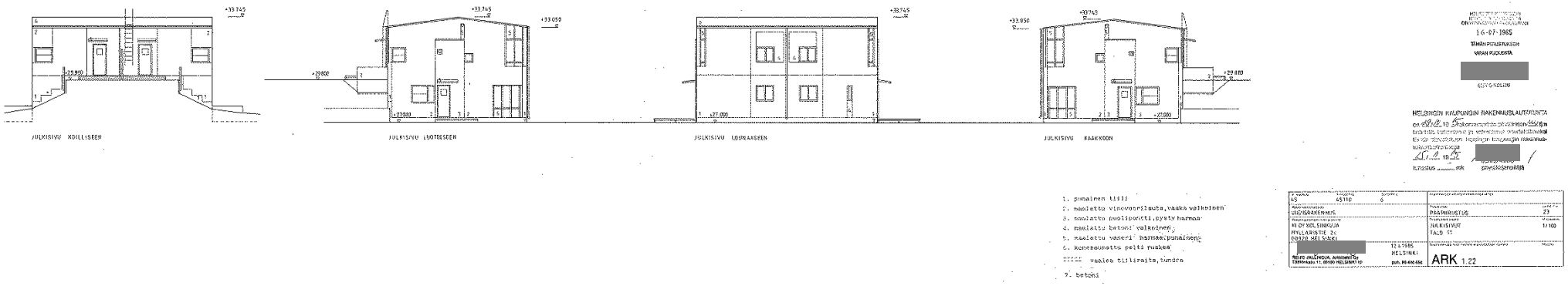
Talo 8 pohjapiirustukset ja leikkaus, asuntopohjatyypit vastaavat taloissa 6, 14, 15, 18 ja 22, sekä pienin muutoksina asunnoissa 10, 16 ja 20



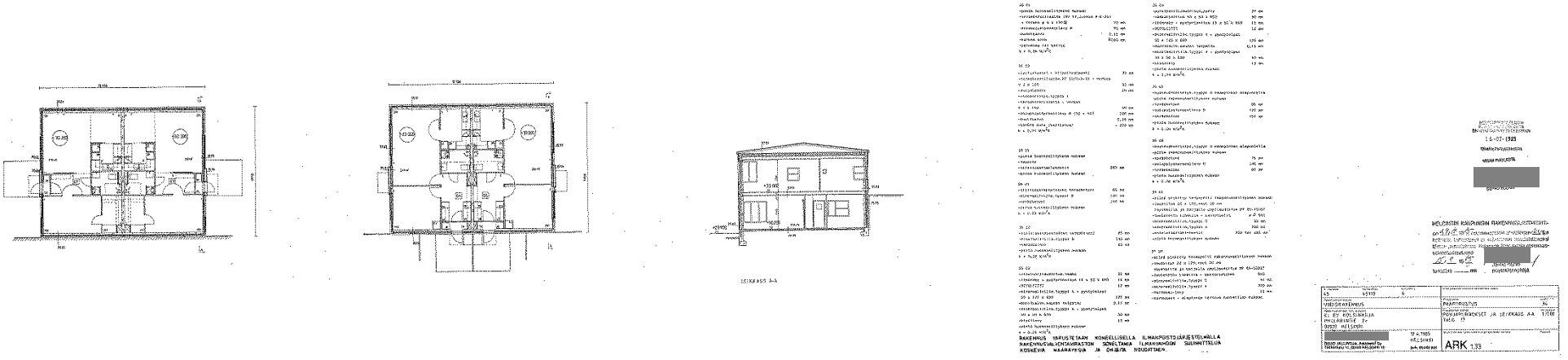
Talo 8 julkisivut, vastaavat pienillä eroilla taloissa 6, 10, 14, 15, 16, 18, 20 ja 22



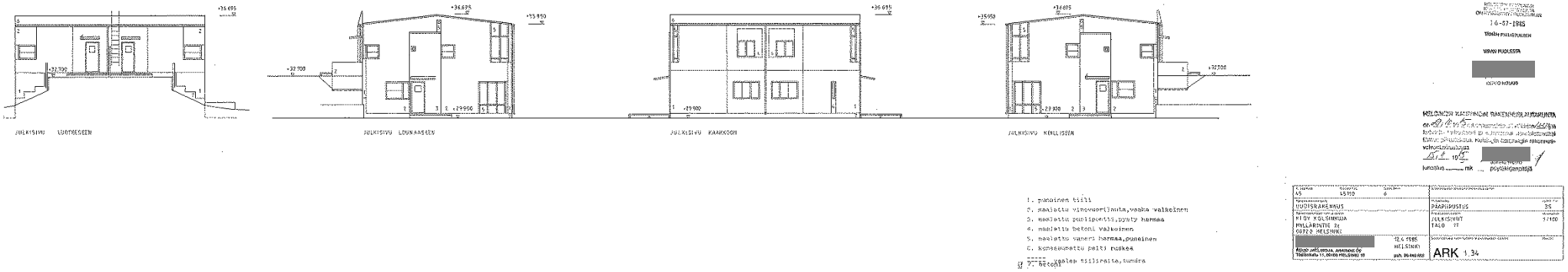
Talo 11 pohjapiirustukset ja leikkaus, asuntopohjatyypit vastaavat taloissa 9, 12 ja 13



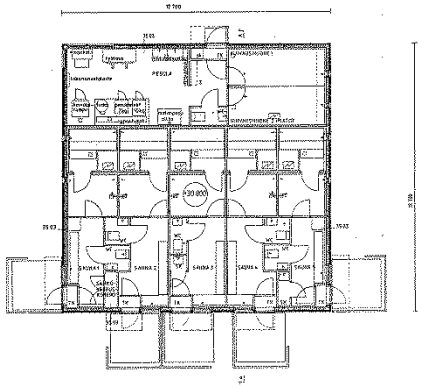
Talo 11 julkisivut, vastaavat pienillä eroilla taloissa 9, 12 ja 13

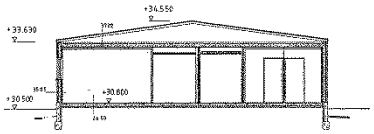


Talo 17 pohjapiirustukset ja leikkaus, asuntopohjatyypit vastaavat taloissa 19, 21 ja 23



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





LEIKKAUS A-A

RAKENNUS VARUSTETAAN KONEELLISELLA ILMANPOISTOJÄRJESTELMÄLLÄ RAKENNUSVALVONTAVIRASTON SOVELTAMIA ILMANVAIHDON SUUNNITTELUA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIA JA OHJEITA NOUDATTAEN.

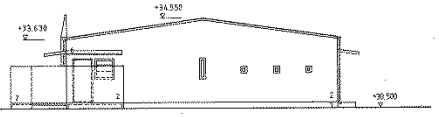
HELSINGIN KAUPUNGIN RAKENNUSLAUTAKUNTA
14-07-1985
TÄMÄN PIIRUSTUKSEN
VIRAN PUOLESTA
[redacted]
SEPPO KOLSKI

HELSINGIN KAUPUNGIN RAKENNUSLAUTAKUNTA
on 29.10.1985 rakennuslain 64 ja 65 §:n nojalla myöntänyt luvan tässä piirustuksessa esitettyjen muutosten tekemiseen.
Rakennuksen omistajan ilmoittama rakennuskustannusarvio on _____ mk
29.11.1985
[redacted]
Jorma Hämro
rakennusjohtaja

Kiinteistötunnus 45 / Kortteli 45110 / Tonttinro 6	Suunnittelusta vastaava yritys	
Rakennuksen nimi: UUDISRAKENNUS	Piirustuksen nimi: PÄÄPIIRUSTUS	Numero 4B
Rakennuspaikan osoite: KI OY KOLSINKUJA MYLLÄRINTIE 2c 00920 HELSINKI	Piirustuksen nimi: TALO 24 POHJAPIIRROS JA LEIKKAUS A-A	Mittakaava 1/100
[redacted] REIJO JÄLLINOJA, Arkkitehti Oy Tähtitorntie 11, 00100 HELSINKI 10 puh. 90-440 855	12.4.1985 HELSINKI	ARK 1.47

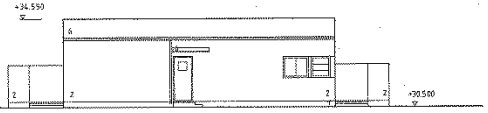
Talo 24 pohjapiirustus ja julkisivu, saunat ja talopesula

JULKISIVU POHJOISEEN



JULKISIVU LÄNTEEN

JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU ETELÄÄN

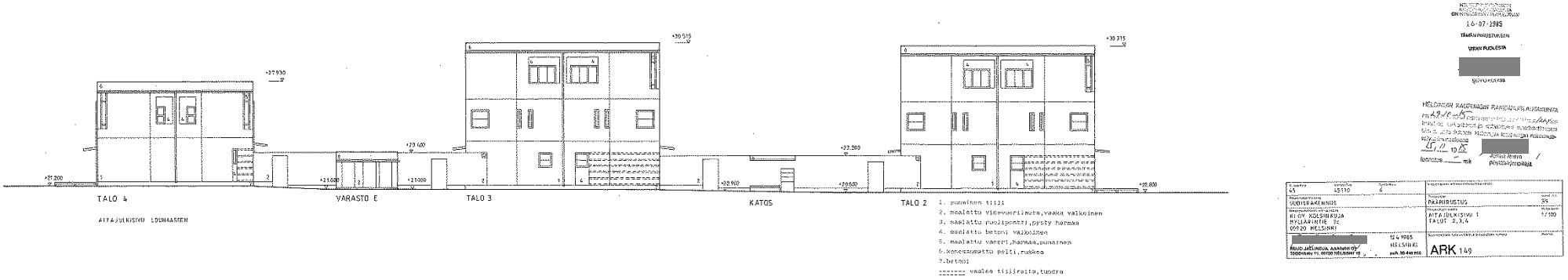
1. punainen tiili
2. maalattu vinovuorilauta, vanka valkoinen
3. maalattu puolipontti, pysty harmaa
4. maalattu betoni valkoinen
5. maalattu vaneri harmaa, punainen
6. konesaumattu peltikattoon
7. betoni

HELSINGIN KAUPUNGIN RAKENNUSLAUTAKUNTA
14-07-1985
TÄMÄN PIIRUSTUKSEN
VIRAN PUOLESTA
[redacted]

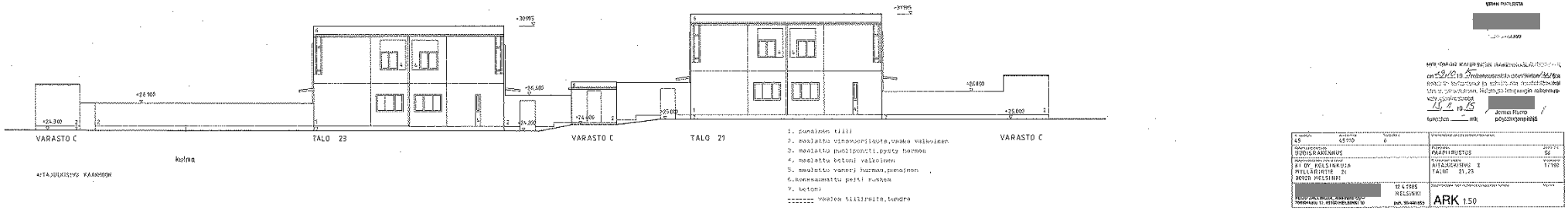
HELSINGIN KAUPUNGIN RAKENNUSLAUTAKUNTA
on 29.10.1985 rakennuslain 64 ja 65 §:n nojalla myöntänyt luvan tässä piirustuksessa esitettyjen muutosten tekemiseen.
Rakennuksen omistajan ilmoittama rakennuskustannusarvio on _____ mk
29.11.1985
[redacted]
Jorma Hämro
rakennusjohtaja

Kiinteistötunnus 45 / Kortteli 45110 / Tonttinro 6	Suunnittelusta vastaava yritys	
Rakennuksen nimi: UUDISRAKENNUS	Piirustuksen nimi: PÄÄPIIRUSTUS	Numero 4B
Rakennuspaikan osoite: KI OY KOLSINKUJA MYLLÄRINTIE 2c 00920 HELSINKI	Piirustuksen nimi: JULKISIVUT TALO 24, SAUNA/PESULA	Mittakaava 1/100
[redacted] REIJO JÄLLINOJA, Arkkitehti Oy Tähtitorntie 11, 00100 HELSINKI 10 puh. 90-440 855	12.4.1985 HELSINKI	ARK 1.48

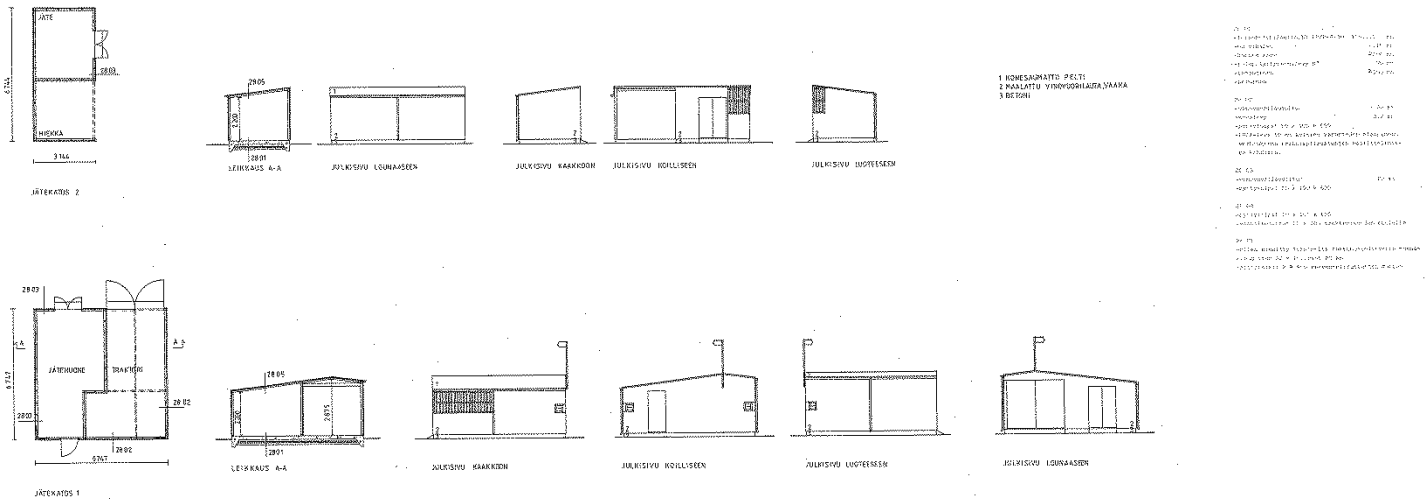
Talo 24 julkisivut



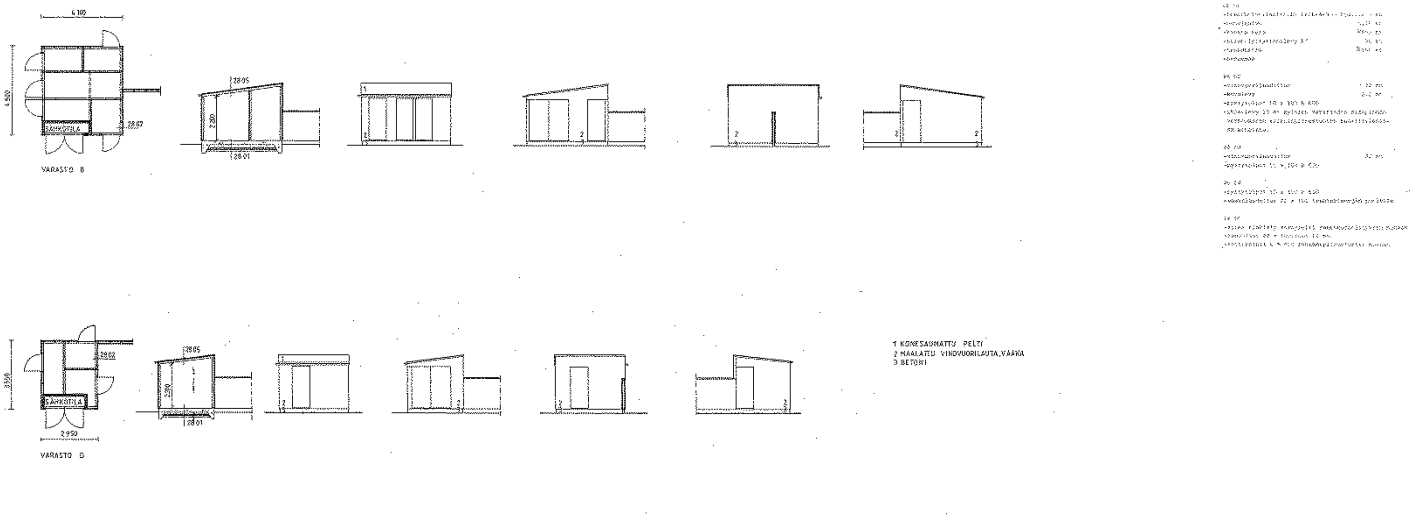
Aitajulkisivu 1 talot 2, 3 ja 4



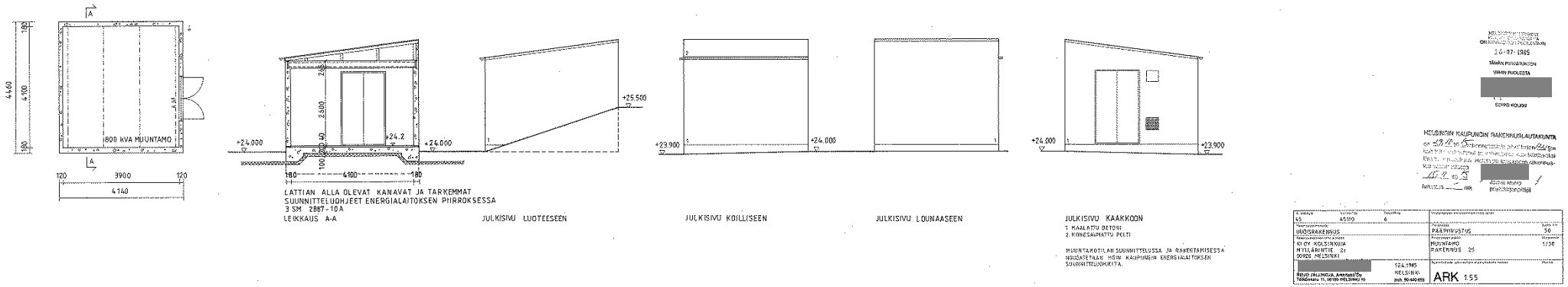
Aitajulkisivu 2 talot 23 ja 21



Jätekatos-traktoritalli 1 ja jätekatos 2



Varastorakennukset, tyypit B ja D



Muuntamorakennus

ISTUTETTAVA PUU

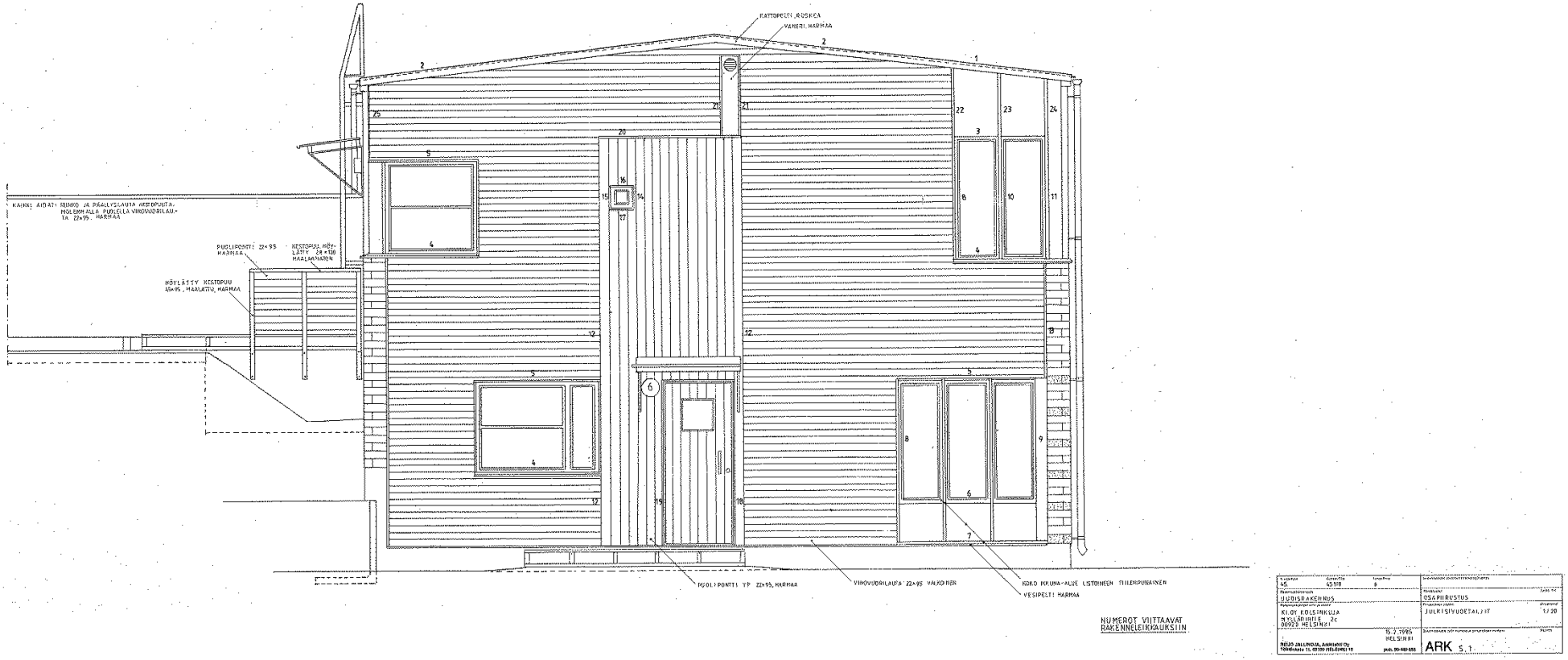
ISTUTETTAVA TAI SÄILYTETTÄVÄ PUURYHMÄ

HELSINGIN KAUPUNGIN RAKENNUSLAUTAKUNTA
on 13.12.1965 rakennuspaikan yhdistämisen koskeman kiinteistön rakennusoikeuksien siirtämisen muodostetuilta tonteilta tämän piirustuksen mukaisesti. Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston puolesta
15.12.1965
[redacted]
Jorma Mäntyjärvi
päätöksenteko-oikeus
Rakennus — m²

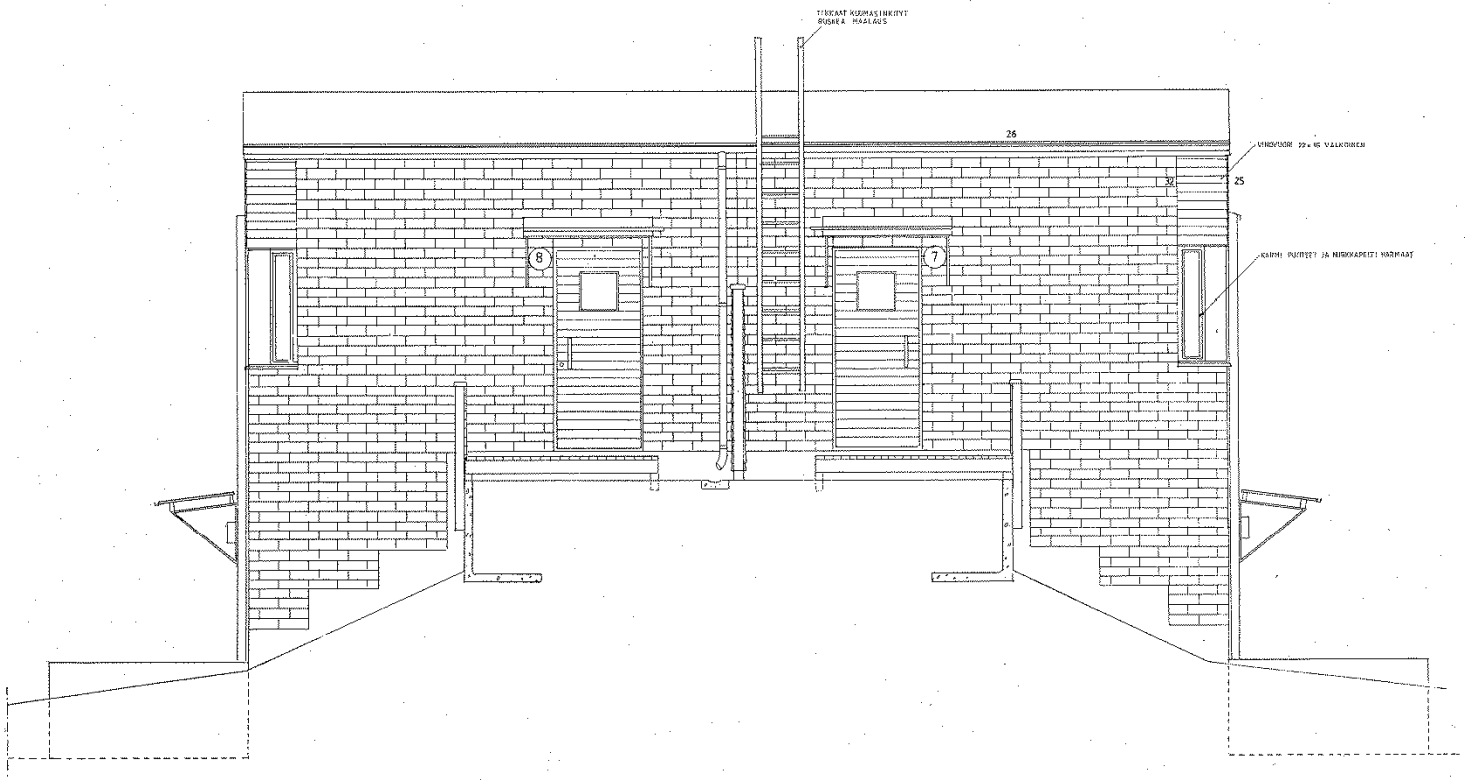
Kortteli 45	Korttelin osa 45110	Tontti 6	
Pääpiirustuksen nimi: UUDISRAKENNUS			Piirustuksen nimi: PÄÄPIIRUSTUS — Sivu 54
Rakennuspaikan osoite: KI OY KOLSINKUJA HYLLÄRINTIE 2c 00920 HELSINKI			Piirustuksen sisältö: PUUSTOSUUNNITELMA — Mittakaava 1/500
[redacted] RITVO JAÇLINOJA, Arkkitehti SK/ Tähtitorninkatu 11, 00100 HELSINKI 10	12.4.1965 HELSINKI puh. 90-640 835		ARK 1.56

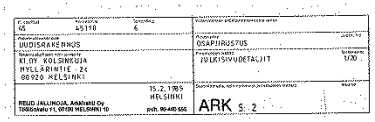
Puustosuunnitelma

Detaljipiirustukset mk 1:20

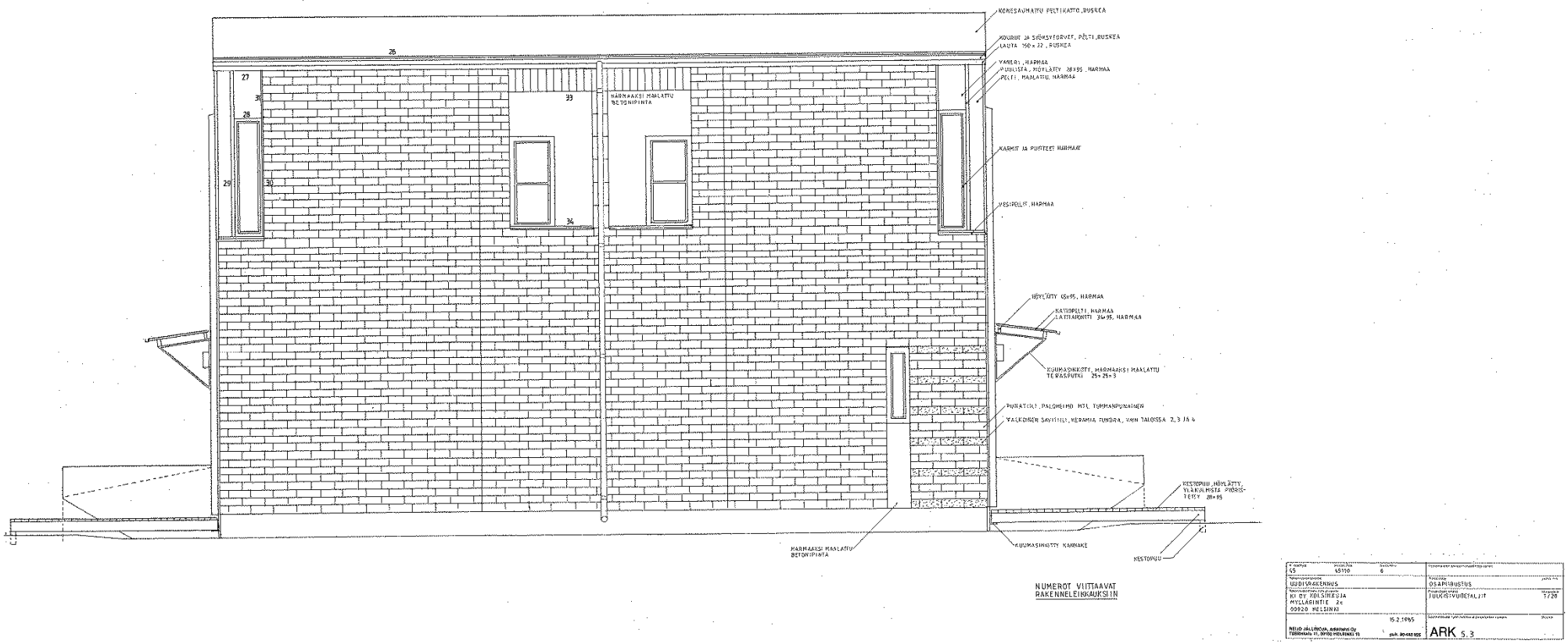


Julkisivudetaljit 5.1, päädyt





Julkisivudetaljit 5.2, ylärinne



Julkisivudetaljit 5.3, alarinne