



21.12.2017

**Helsingin kaupunginmuseon lausunto Maaherrantien ja Larin Kyöstin tien varren tonttien sekä Jokiniementien varren puiston asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

HEL 2016-012847 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on lähettänyt kaupunginmuseolle tiedon Oulunkylän Maaherrantien, Larin Kyöstin tien ja Jokiniementien rajaaman alueen asemakaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualueeseen kuuluu pääradan kaakkoispuolella sijaitseva vyöhyke, johon kuuluvat toimistorakennusten tontit osoitteissa Larin Kyöstin tie 4, 6 ja 8, yleinen pysäköintialue Larin Kyöstin tie 4:n ja 6:n välissä sekä Jokiniementie 40, jolla sijaitsevat 1970-luvun lopulla valmistuneet asuinkerrostalo ja päiväkotit. Lisäksi suunnittelualueella on katualueita ja puistoalueita Jokiniementien varressa.

Suunnittelualue sijoittuu Oulunkylän nykyisen keskustan tuntumaan ja Oulunkylän aseman välittömään läheisyyteen Veräjämäen puolelle päärataa. Radan puolelta aluetta rajaa tulevan Raide-Jokerin linjaus (Maaherrantie). Larin Kyöstin tie 4:n kohdalle on suunniteltu Raide-Jokeri-linjan pysäkki. Kaakkoispuolelta alue liittyy Veräjämäkeen. Oulunkylä on ollut asuttua seutua jo Helsingin perustamisen aikaan, ja Helsinki–Hämeenlinna-radon rakentamisen jälkeen, kun Oulunkylän rautatiepysäkki korotettiin asemaksi 1881, alue alkoi kehittyä huvilayhdyskunnaksi. Tämä kulttuurihistoriallinen kerrostuma on edelleen läsnä erityisesti Veräjämäessä. Alueen rakennuskanta alkoi muuttua etenkin 1950- ja 1960-lukujen kuluessa, jolloin vanhoja huvilayhdyskunnan rakennuksia korvattiin tehokkaammalla kerrostalorakentamisella. Veräjämäki on kuitenkin edelleen vehreä, matalasti ja väljäkästi rakennettu ja osin pientalovaltainen alue ja on sikäli säilyttänyt huvilayhdyskunnalle tyypilliset piirteensä. Alueella on myös useita kulttuurihistoriallisesti merkittäviä suojeltuja rakennuksia, joista suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat esimerkiksi Oulunkylän Seurahuoneen tornihuvila (1897) ja puukerrostalo Arttula (1915–17).

Kaavatilanne ja alustavat suunnitelmat:

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja ja ne on vahvistettu tai ne ovat tulleet voimaan vuosien 1953 ja 2000 välillä. Asema-



21.12.2017

kaavoissa tontit ovat asuinkerrostalo-, toimisto-, pysäköinti ja puistotontteja. Larin Kyöstin tie 4:n, 6:n ja 8:n osalta on voimassa vuonna 1976 vahvistettu asemakaava, jossa kyseiset tontit on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi ALT. Kaavan mukaisesti vanhat rakennukset purettiin ja tonteille rakennettiin kolmikerroksiset, elementtirakenteiset toimistotalot, jotka on suunnitellut vuosina 1977–83 Leena Minkkinen (Suunnittelu Oy Mikla). Rakennusten kerrosalat ovat tällä hetkellä 1200–1600 k-m<sup>2</sup>. Jokiniementie 40:n osalta on voimassa asemakaava vuodelta 1975, jonka mukaisesti tontilla sijaitsee arkkitehti Esko Hyvärisen suunnittelema VR:n kolmikerroksinen asuinkerrostalo ja päiväkotit. Asuintontin kerrosala on tällä hetkellä 10 000 k-m<sup>2</sup> ja päiväkodin osalta 600 k-m<sup>2</sup>. Asekaavan muutossuunnitelman mukaisesti nykyiset rakennukset puretaan, ja tonteille rakennetaan uudet asuinkerrostalot. Lisäksi Jokiniementien varteen nykyiselle puistoalueelle muodostettavalle tontille on tarkoitus rakentaa nykyistä suurempi päiväkotit.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta ja kerrostalovaltaista aluetta. Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty liike- ja palvelukeskuksen alueeksi C1 ja asuntovaltaiseksi alueeksi A2 ja A3.

Larin Kyöstin tie 4:n tontin suunnittelusta on Cederqvist & Jäntti Arkkitehtien luonnos vuodelta 2016. Sen mukaisesti nykyisen toimistotalon tilalle on suunniteltu muurimainen asuin- ja liikerakennus, joka on sijoitettu Maaherrantien linjausta noudatellen tontin lounais- ja luoteisreunoille. Korkeimmillaan rakennus on lounaiskulmassaan 8-kerroksinen porrastuen kohti Larin Kyöstin tietä 4-kerroksiseksi. Radansuuntainen luoteissiipi yhdistyy 8-kerroksiseen kulmaosaan 6-kerroksisena porrastuen 5-kerroksiseksi. Suunnitelmaluonnoksen mukainen kerrosala tontilla on 5100 k-m<sup>2</sup>.

Jokiniementie 40:n asuinrakennusten suunnittelusta on järjestetty arkkitehtuurikilpailu, jonka voittajaksi on valittu 20.11.2017 Arkkitehtitoimisto HMY Oy:n ehdotus ”Syyssonaatti”. Suunnitelma koostuu junaradan puolelta kolmesta 7-kerroksisesta, muurimaisesta rakennuslamellista, jotka on käännetty pois junaradan koordinaatistosta seuraten Maaherrantien ja Raide-Jokerin itään kääntyvää linjausta. Tontin Veräjämäen puoleisella reunalla on neljä 5–6-kerroksista pistetaloa. Lisäksi tontin lounaispäätyyn on sijoitettu 4-kerroksinen, tontin muotoa noudatteleva asuinlamelli ja koilliskulmaan paikoitustalo, joka sisältää myös kuntoilukeskuksen.

Rakennustehokkuus tulee kasvamaan tontilla merkittävästi, kun rakennustiheys ja kerroskorkeudet kasvavat suunnitelman mukaisesti kanta-kaupunkimaiselle tasolle. Asuinrakennuksiin on suunniteltu yhteensä



21.12.2017

noin viisisataa ARA-, Hitas- sekä vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Kerrosala kolminkertaistuu ja on asuinkerrosten osalta yhteensä 30400 k-m2 ja liiketilan osalta 540 k-m2.

Kaupunginmuseon lausunto:

Kaupunginmuseo on 20.5.2016 antanut lausunnon Maaherrantien ympäristön asemakaavan muutosluonnoksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. OAS-vaiheen jälkeen suunnittelualuetta supistettiin nyt käsillä olevan suunnittelualan osalta. Aiemmassa lausunnonssaan kaupunginmuseo totesi, että Maaherrantien alueen kehittäminen ja lähiympäristön suunnittelu on myös kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tärkeää. Samalla museo kuitenkin painotti, että alueen kehittämistä ja suunnittelua tulee arvioida osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta.

Käsillä olevan asemakaavan muutossuunnitelman osalta kaupunginmuseo korostaa aiemman lausuntonsa mukaisesti, että kaava-alueelle suunnitellun uudisrakentamisen osalta rakennusten mittakaavassa ja sijoittelussa tulisi ottaa selkeästi huomioon lähiympäristö ja sen olemassa oleva ja säilyvä rakennuskanta. Suunnittelukilpailulla on löydetty arkkitehtonisesti korkeatasoinen ratkaisu, joka kuitenkin poikkeaa alueen muusta rakennuskannasta huomattavasti erityisesti tonttitehokkuuden ja rakennuskorkeuksien osalta. Historiallisesti merkittävä kaupunkikuvallinen näkymäyhteys Oulunkylän aseman suunnasta erityisesti Seurahuoneelle ja Arttulalle olisi tärkeä säilyttää myös jatkossa. Suunnitelmaluonnoksissa esitetty rakentamistapa kuitenkin uhkaa hämärtää tältä osin Oulunkylän keskustan ja Veräjämäen välisen kaupunkitilan luonteenomaista avoimuutta.

Kaupunginmuseo pitää arkkitehtuurikilpailun järjestämistä hyvänä lähtökohtana uudisrakentamisen suunnittelulle Maaherrantien ympäristön kaltaisissa kulttuuriympäristön kannalta herkissä kohteissa. Kaupunginmuseo esittää, että alueen jatkosuunnittelussa tutkittaisiin edelleen uudisrakentamisen kaupunkikuvallista sopeutumista olemassa olevaan rakennuskantaan ja erityisesti Veräjämäen huvilayhdyskuntamaiseen rakenteeseen ja se otettaisiin jatkosuunnittelussa selkeämmin huomioon erityisesti rakennuskorkeuksien osalta. Lisäksi kaupunginmuseo korostaa, että suunnittelualan katualueiden ja reittiverkostojen sekä rakentamiselle osoitettujen alueiden laajetessa uusilla kaavamääräyksillä tulee myös tukea ja varmistaa Oulunkylälle ja Veräjämälle ominaisen vehreyden säilyminen.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

**Helsingin kaupunki**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala  
Kulttuuripalvelukokonaisuus  
Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö  
Kulttuuriympäristötiimi,  
kulttuuriympäristöpäällikkö

**Lausunto**

4 (4)

21.12.2017

## Lisätiedot

Petteri Kummala, tutkija, puhelin: 310 36940  
petteri.kummala(a)hel.fi

Sari Saresto  
kulttuuriympäristöpäällikkö

**Postiosoite**  
PL 4300  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Käyntiosoite**  
Aleksanterinkatu 16  
Helsinki 17

**Puhelin**  
+358 9 310 36488  
**Faksi**

**Y-tunnus****Tilinro****Alv.nro**