



VERÄJÄMÄEN HUVILATONTIT

28. KAUPUNGINOSA OULUNKYLÄ, VERÄJÄMÄKI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12403
PÄIVÄTTY 7.6.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki)
korttelin 28007 tontteja 6 ja 10
korttelin 28008 tontteja 3, 13 ja 14
korttelin 28009 tonttia 9
korttelin 28011 tonttia 3
korttelin 28014 tontteja 5 ja 16
korttelin 28020 tontteja 7 ja 15
korttelin 28022 tontteja 5, 7 ja 10
korttelin 28024 tontteja 11 ja 13
korttelin 28025 tontteja 4, 13, 17, 18 ja 19
korttelin 28027 tontteja 4, 11 ja 12
korttelin 28028 tontteja 3, 4, 5 ja 17
korttelin 28029 tonttia 3
korttelin 28030 tonttia 1, 11 ja 13
korttelin 28035 tonttia 6
korttelin 28036 tonttia 21
korttelin 28037 tonttia 15
puisto- ja katualueita.

Kaavan nimi:
Veräjämäen huvilatontit

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.2.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 7.6.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.8.–12.9.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Suunnittelualueeseen kuuluvat Veräjämäen ennen vuotta 1946 rakennetut tontit, jotka ovat kuuluneet Oulunkylän huvilayhdyskuntaan ja joilla on katsottu olevan suojeluarvoa. Lisäksi mukana on kaksi rakentamatonta tonttia, jotka sijaitsevat keskeisillä paikoilla sekä kaksi rakennettua suojelurakennuksen tontista jaettua tonttia. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi pieni puisto Veräjämäentien ja Larin Kyöstin tien risteyksessä, osa uimarannan viereistä puistoaluetta sekä Pikkukoskentien ja Kotoniitinkujan katualueita.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:** Sari Ruotsalainen, arkkitehti, Päivi Sarmaja, arkkitehti 3.12.2014 asti.**Liikenne:** Jaakko Heinonen, liikenneinsinööri**Maisema:** Jyri Hirsimäki, maisema-arkkitehti**Teknistaloudelliset asiat:** Jarkko Nyman, insinööri ja Matti Neuvonen, diplomi-insinööri**Rakennussuojelu:** Riitta Salastie, arkkitehti TKT**Vuorovaikutus:** Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija**Kaavapiirtäminen:** Jaana Forsman, suunnitteluavustaja ja Sinikka Ekroos, suunnitteluavustajaRakennusvalvontavirasto

Sari Koukku, rakennusarkkitehti

Rakennusvirasto

Petri Arponen, aluesuunnittelija

Kaupunginmuseo

Anne Salminen, tutkija

LiikuntavirastoHannu Airola, projektipäällikkö

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	7
Korttelialueet	7
Liikenne.....	12
Esteettömyys.....	13
Luonnonympäristö.....	13
Ekologinen kestävyys.....	14
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden	14
kunnostaminen	14
Ympäristöhäiriöt	15
Vaikutukset.....	15
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	19

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Havainnekuva, Larin Kyöstin tien 14, 16
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Maaperä

4 Suojeltavat rakennukset

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisun) tavoitteena on suojella Veräjämäen 35 huvilayhdyskuntaan kuulunutta rakennusta, ja osoittaa näiden tonteille käyttämätön rakennusoikeus huvilayhdyskunnan arvot huomioon ottavalla tavalla. Tonttien rakennusoikeudet pysyvät pääosin ennallaan.

Samalla periaatteella esitetään rakentamista Veräjämäentien ja Larin Kyöstin tien kulmaan puiston tilalle tulevalle uudelle tontille (28030/14), Pikkukoskentien päähän tuleville uusille tontille (28019/9 ja 10) sekä rakentamattomille tonteille Veräjämäentie 15a (28008/13) ja Pellavapellontie 2b (28024/13).

Pikkukoskentietä jatketaan siten, että Pikkukosken uimarannan pysäköintialue muutetaan katualueeksi. Pysäköintialue säilyy ennallaan. Tämä selkeyttää liikennejärjestelyitä Pikkukoskentien päässä sijaitsevaan kortteliin 28019, jonne ei tällä hetkellä ole osoitettu ajoyhteyttä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös huoltoajon uimarannan huolto- ja kioskirakennukselle.

Kaava-alueen pinta-ala on 49 799 m² ja asuntokerrosala on kaava-muutoksen jälkeen 14 560 k-m². Kerrosala vähenee kaavamuutoksessa nykyisestä 316 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa puisto- ja katualueet sekä tontit 28035/6, 28036/21 ja 28037/15. Muut tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että Helsingin yleiskaava 2002:n mukainen rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä huvila-aluekokonaisuus säilyy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot, muistutuksia (6 kpl), Esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten suojeluun. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on suojella 35 huvilayhdyskuntaan kuulunutta rakennusta, ja osoittaa näiden tonteille käyttämätön rakennusoikeus huvilayhdyskunnan arvot huomioon ottavalla tavalla. Tonttien rakennusoikeudet pysyvät pääosin ennallaan.

Samalla periaatteella esitetään rakentamista Veräjämäentien ja Larin Kyöstin tien kulmaan puiston tilalle tulevalle uudelle tontille (28030/14), Pikkukoskentien päähän tulevalle uudelle tontille (28019/11) sekä rakentamattomille tonteille Veräjämäentie 15a (28008/13) ja Pellavapellontie 2b (28024/13).

Pikkukosken uimarannan viereisellä puistoalueella sijaitseva asuinrakennus (Pikkukoskentie 25) on suojeltu osana huvilakokonaisuutta ja sille on merkitty tontti 28019/10.

Pikkukoskentien päässä oleva pysäköintialue on muutettu Pikkukoskentien katualueeksi. Pysäköintialue on tarkoitettu jättää ennalleen.

Pikkukosken uimarannan huolto- ja kioskirakennukselle on merkitty huoltoajoyhteys nykyiselle rannan pohjoispuolen reitille.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että Helsingin yleiskaava 2002:n mukainen rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä huvila-aluekokonaisuus säilyy.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 49 799 m².

Kaava-alueen asuntokerrosala on kaavamuutoksen jälkeen 14 560 k-m². Kerrosala vähenee kaavamuutoksessa nykyisestä 316 k-m².

Korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Veräjämäki on yksi pääradan varressa sijainneita 1800–1900-lukujen vaihteen huvilayhdyskuntia. Vuonna 1946 alueella oli 182 esikaupunkihuvilatyyppistä asuinrakennusta, joista 47 on jäljellä ja näistä 14 suojeltu aikaisemmin asemakaavoilla.

Veräjämäen ja koko Oulunkylän rakennuskanta alkoi muuttua etenkin 1950- ja 1960-luvun kuluessa. Alueen väljää rakennustapaa ja maankäyttöä haluttiin tehostaa. Sotien materiaali- ja huonekalupuolan jälkeä monesti huonoon kuntoon päässeitä huviloita myytiin, purettiin ja korvattiin kerrostaloilla myös Veräjämäen puolella, mutta etenkin radan länsipuolella. Veräjämäen ja Oulunkylän vihreä ja väljä ilme muuttui paikoitellen olennaisesti tonttitehokkuuden ja rakennusten koon kasvattamisen myötä. Vielä 1980-luvulla Veräjämäen alueelle laadittiin tehokkaita asemakaavoja, jotka eivät varsinaisesti ole tukeneet vanhan rakennuskannan säilymistä, vaikka muutamia huvilakauden aikaisia taloja tuolloin suojeltiin. Veräjämäen eri alueita on pidetty esimerkkinä 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun huvila-alueesta, jonka rakennuskanta vaihteli vaatimattomista omakotitaloista ja mökeistä edustaviin huviloihin ja suuriin vuokrataloihin. Ominaista alueelle on ollut myös vaihtelevan maaston korkeuserot ja rehevä kasvillisuus.

Kaavamuutosalueen tonteilla on yhteensä 10 asemakaavalla jo suojeltua asuinrakennusta. Suojelumääräykset ovat vanhentuneet, ne eivät millään lailla ohjaa rakennuksessa tehtäviä muutoksia ja korjaustöitä. Pääosa huviloista on yhden tai kahden perheen asuintoimintana.

Veräjämäessä on pääasiassa erillispientaloja ja uudempia, 1960-luvun jälkeen rakennettuja rivitaloja. Oulunkyläntien, Larin Kyöstintien ja Kirkkoherrantien varressa on lisäksi joitain kerrostaloja. Pientalotontit ovat tehokkaasti rakennettuja, tonttitehokkuus on pääsääntöisesti $e = 0,4$ tai $e = 0,3$. Rakennusalueen rajojen etäisyys tontin rajoista vaihtelee neljästä kuuteen metriin. Rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä. Enimmäiskerroskorkeus on kaksi, mutta yksikerroksisia rakennuksia on paljon. Myös rakennusmateriaalit vaihtelevat.

Kaavaratkaisu

32 suojelurakennusten tonttia sekä kolme puistoalueelle suunniteltua tonttia on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokas ja jolla katumiljöä säilytetään Veräjämäen huvilayhdyskunnan aluekokonaisuuden osana (AO/s)

Kaikista suojeltavista 35 rakennuksesta on kuvaus erillisessä Suojeltavat rakennukset -liitteessä.

Tonttitehokkuus säilyy tonteilla pääsääntöisesti ennallaan, arvona $e = 0,4$ tai $e = 0,3$. Myös enimmäiskerroskorkeus säilyy kahtena. Tonteille on merkitty rakennusalat suojeltaville rakennuksille ja käyttämättömälle rakennusoikeudelle. Uusien rakennusten rakennusalat ovat kooltaan mahdollisimman suuria, jolloin rakennussuunnittelu-

vaiheessa voidaan ottaa huomioon rakennussuojelu ja tontin erityispiirteet mahdollisimman hyvin. Rakennusalueen rajan etäisyys naapuritonttien rakennusalueen rajasta on aina vähintään paloturvallisuusmääräysten edellyttämä 8 m. Jos rakennusalalla on kaltevuutta riittävästi, on mahdollista sijoittaa kellarin tasolle kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään puolet kerroksen alasta.

Pikkukoskentie pysäköintialueen viereisessä puistossa olevalle suojeltavalle rakennukselle on merkitty tontti 28019/10. Kerrosala on merkitty lukuna suojeltavan rakennuksen ja uuden talousrakennuksen rakennusaloille. Sen eteläpuolelle on merkitty uusi pientalotontti 28019/9 250 k-m²:n rakennukselle.

Veräjämäentien ja Larin Kyöstin tien kulmassa oleva puisto on muutettu pientalotontiksi 28030/14. Tontin tehokkuudeksi on merkitty $e = 0,4$.

Tonttiin 28037/15 on lisätty Kotoniitynkujan kääntöpaikaksi kaavoitettu katualueen osa. Kääntöpaikkaa ei ole rakennettu ja se on tarpeeton. Tontista tulee muutoksen jälkeen tontti 25.

Tonteilla 28037/15, 28036/21 ja 28030/13 tonttitehokkuus on laskettu $e = 0,4$:stä $e = 0,3$:een, koska nykyinen tehokkuus ei mahdollista vanhan rakennuksen säilymistä. Tontinhaltijat ovat tehokkuuden alentamista toivoneet tai siihen suostuneet.

Tontilla 28008/3 kerrosala on merkitty lukuna suojeltavan rakennuksen ja talousrakennuksen rakennusaloille. Luku vastaa tehokkuutta $e = 0,23$. Tehokkaampi rakentaminen ei vanhan rakennuksen sijainnin takia ole mahdollista. Tontin omistaja on toivonut kerrosalan alentamista.

Tontti 28009/9 kuuluu viereisen kerrostalotontin kanssa samaan asemakaavaan, jonka mukaan tontin kohdalla on rakennusoikeutta 700 k-m² ja piha-alueita. Tontille on nyt merkitty tehokkuudeksi $e = 0,4$.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa tonttijako niin, että suojelurakennukselle voidaan jakaa oma tontti. Tontilla 28027/4 tehokkuus on tästä syystä merkitty tehokkuusluvun $e = 0,4$ sijaan lukuina rakennusaloille.

Rakentamattomalla tontilla 28008/13 tehokkuutta on nostettu 0,3:sta 0,4:ään.

Mukana on kaksi rakennettua tonttia 28025/17 ja 19. Tontit on jaettu niiden keskellä olevan suojeltavan rakennuksen tontista 18 niin, että uudet rakennukset sijoittuvat hyvin lähelle vanhasta sen kolmelle puolelle.

Tavoitteena on, että rakentamisen lisäksi tonteille jää myös vehreyttä. Kaavassa määrätään, että enintään 60 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta saa rakentaa yhteen kerrokseen ja uusille rakennuksille on määrätty enimmäismitat: rakennuksen kokonaispituus on 15 m ja yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituus 12 m. Päädyssä vastaavat mitat ovat 9 m ja 7 m. 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 7 m ja talousrakennuksen 3 m.

Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 20 k-m²/asunto autotallia tai -katosta sekä 5 k-m²/asunto varastoa varten paitsi uusilla tonteilla 28019/10 ja 28030/14, joille autotallia tai -katosta ei ole järkevästi mahdollista rakentaa. Suojeltavan rakennuksen asuntoja varten varattavaa autosuojakerrosalaa saa käyttää vaihtoehtoisesti asumisen aputilojen kuten saunan, varaston tai verstaan rakentamiseen talousrakennukseen. Talousrakennuksen saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, ellei tontille ole merkitty talousrakennuksen rakennusala.

Tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin täyttä 350 m² kohti. Määräys ei koske tonttia 28030/14, joka on kooltaan n. 300 m². Lisäksi tontille saa rakentaa yhden enintään 50 k-m² asunnon tontin täyttä 500 m² kohti ilman, että sitä varten on varattava kerrosalaa autosuojaa ja varastoa varten. Määräyksen tavoitteena on helpottaa pienasuntojen rakentamista alueella, jossa asunnot ovat isoja. Esimerkki: Nykytilanteessa 550 m²:n tontilla on jäljellä 50 k-m². Tästä tulee jättää 25 k-m² autosuojaa ja varastoa varten. Jäljelle jää 25 k-m². Todennäköisesti näin pientä asuntoa ei rakenneta. Uusi kaava mahdollistaa 50 k-m²:n käyttämisen kokonaan asunnoksi, koska enintään 50 k-m²:n asuntoa varten ei autosuoja- ja varastokerrosalaa tarvitse jättää.

Uuden rakennuksen tulee sopia arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan, kattomuodoltaan ja väriykseltään olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja miljööseen. Julkisivumateriaalin on oltava pääosin peittomaalattua lautaa. Jos tontilla on jo kivitalo, saa käyttää rappausta. Rakennuksen on oltava väriltään ympäristöön sopiva, ei kuitenkaan valkoinen. Rakennuksissa on oltava harja- tai taitekatto, avoräystäät ja katemateriaalin sileä ja tumma.

Piha-alueella kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto, muut istutukset ja puutarharakenteet säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että niiden kaupunkikuvallinen merkitys ja alueen vihreä ominaisuus säilyvät. Uusi rakennus on myös sovitettava tontille maastomuodot huomioon ottaen ja rakentaminen toteutettava mahdollisimman pienin louhinnoin ja maastomuokkauksin.

Ajoyhteyksiä saa olla enintään yksi kutakin tontin kadun puoleista rajaa kohti. Näin kulmatonteille voi tarvittaessa järjestää kaksi ajo-yhteyttä. Ajoaukon leveys saa olla enintään kolme metriä.

Tontilla on oltava mahdollisimman paljon sadevesiä imevää pintaa kuten istutuksia, nurmea, hiekkaa tai kivituhkaa. Muiden pintamateriaalien tulee sopia maisemakulttuurin kannalta arvokkaaseen ympäristöön.

Veräjämäenkuja 3 on jätetty pois tästä kaavamuutoksesta, vaikka tontin rakennuksella on suojeluarvoa. Tontin rakentamattomalle takaosalle on vaikea järjestää ajoreittiä ja pysäköintiä vanhan rakennuksen sijainnin vuoksi. Tarkoituksenmukainen reitti uudelle rakennukselle on tontin länsipuolelta, nykyiseltä puistoalueelta. Lähivuosina on tarkoitus tehdä puistoalueelle ja ko. tontille kaavamuutos, jossa tontin vanha rakennus suojellaan ja ajoyhteys järjestetään tontin länsipuolelta.

Suojelumerkinnät:

Rakennukset suojeltu merkinnöillä sr-1 (4 rakennusta), sr-2 (27 rakennusta) ja sr-3 (4 rakennusta).

Sr-1-määräyksen mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Myöhemmät arvokkaat kerrostumat tulee kuitenkin säilyttää.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, parvekkeiden tms. ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäisiä ominaispiirteitä ja materiaaleja kunnioittaen.

Sr-2-määräyksen mukaan rakennus on kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, parvekkeiden tms. ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäisiä ominaispiirteitä ja materiaaleja kunnioittaen.

Sr-3 määräyksen mukaan rakennus on paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa.

Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.

Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Jos rakennus tuhoutuu tai sen purkamiselle myönnetään poikkeamispäätös, sen tilalle tulevan rakennuksen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvaan ja uudisrakennuksen sopeutumiseen Veräjänmäen huvila-aluekokonaisuuteen.

Liikenne

Lähtökohdat

Alueen merkittävimmän kadun Jokiniementien arvioitu liikennemäärä on noin 3 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun nopeusrajoitus on 40 km/h ja kadulla kulkevat bussilinjat 65 ja 65A. Arvioitu liikennemäärä Jokiniementiellä vuonna 2040 on 6 800 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Pikkukoskentie päässä sijaitsevaan kortteliin 28019 ei tällä hetkellä ole osoitettu ajoyhteyttä.

Kaavaratkaisu

Pikkukoskentieä jatketaan siten, että Pikkukosken uimarannan pysäköintialue muutetaan katualueeksi. Näin saadaan ajoyhteys kortteliin 28019. Pysäköintialue säilyy ennallaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös huoltoajon uimarannan huolto- ja kioskirakennukselle.

Esteettömyys

Alue on maastoltaan vaihtelevaa ja paikoin tonteilla on suuriakin korkeuseroja. Mäkisen maaston kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alueeseen kuuluu pieni puisto Larin Kyöstintien ja Veräjämäentien risteyksessä sekä puistoaluetta Pikkukoskentien pohjoispuolella. Alue rajautuu etelässä ja idässä Helsingipuistoon. Pikkukoskentien päässä on Vantaanjoen suosittu uimaranta.

Kaava-alue sivuaa tai ulottuu pieneltä osin seuraaviin arvokkaisiin, laajahkoihin luontokohteisiin (Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmä):

Arvokkaat kasvikohteet

Vantaanjoen laakson rinne Veräjämäen kaakkoispuolella (49/90)
Pirunkallion lehdot (88/90)

Arvokkaat metsäkohteet

Veräjämäki (M64/13)

Kääpä- ja orvakkakohteet

Veräjämäen metsät (8)
Orvakkakohde: Veräjämäki 3 (3_orvakka)

Linnustollisesti arvokkaat kohteet

Pirunkallion metsä (191/99)
Koskelan metsä (192/99)
Kotoniitynpuisto (188/99)

Geologisesti tai geomorfologisesti arvokkaat kohteet

Arvokas kallioalue, Viikinmäki (14-12)

Kaavaratkaisu

Pieni puisto Larin Kyöstin tien ja Veräjämäentien risteyksessä sekä osa puistoa Pikkukoskentien pohjoispuolella on muutettu pientalotonteiksi. Muu osa puistoa Pikkukoskentien ympärillä on merkitty lähivirkistysalueeksi.

Kaavassa rakentamista ei kohdistu arvokkaisiin luontokohteisiin eikä kulutus lisäännny kaavan seurauksena em. kohteissa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuuotosalue, kuten kaikki Oulunkylän pientalotontit, kuuluvat rakennusoikeudeltaan Helsingin tehokkaimpiin pientalotontteihin (tonttitehokkuus pääosin $e = 0,4$).

Kaavaratkaisu

Uudet asuinrakennukset on rakennettava kaksikerroksisiksi, jotta vehreää, vettä imevää pintaa jää mahdollisimman paljon. Kaava edellyttää myös, että tontin kaikkien pintamateriaalien tulee imeä mahdollisimman hyvin hulevesiä.

Kaavaan on merkitty kolme uutta pientalotonttia puistoalueille.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueella sijaitsee kaksi vesihuollon kalliotunnelia, joista toinen on noin pohjois-eteläsuuntainen ja toinen noin länsi-itäsuuntainen.

Kaavaratkaisu

Kaavan mahdollistama rakentaminen ei edellytä uusien yhdyskuntateknisen huollon verkostojen rakentamista. Vesihuoltotunneli on merkitty kaavakarttaan samoin sitä koskevat rakentamisen vaatimukset.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperäkartan mukaan tontit 28007/10, 28009/1 ja 2, 28027/11 ja 12 sekä 28030/13 sijoittuvat saven lievealueelle. Muut kaava-alueen tontit sijoittuvat kitkamaa-alueelle.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen tontit ovat perustamisolosuhteiltaan hyviä tai tavanomaisia.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Nykyinen liikennemäärä aiheuttaa 55–60 dB:n melua Jokiniementien varrella.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos ei vaikuta liikennemääriin tai lisää liikenteen häiriöitä.

Jokiniementien varren kaava-alueen tonttien oleskelupihat sijaitsevat rakennuksiin nähden pääosin äänivarjon puolella tai etäällä kadusta.

Jokiniementien varren tonteilla 28009/9 ja 28011/3 uuden rakennuksen rakennusalan kadun puoleiselle osalle on merkitty 30 dB:n ääneneristävyysmääräys.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Veräjämäen alkuperäiseen huvilayhdyskuntaan kuuluneet 35 rakennusta säilyvät. Asemakaava ohjaa uusien rakennusten sijoittelua, muotoa, materiaaleja ja värejä tonteilla niin, että ne parhaimmillaan täydentävät kulttuurihistoriallisesti merkittävää kokonaisuutta.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutos ei kohdista rakentamista arvokkaiisiin luontokohteisiin eikä kulutus lisäännä kaavan seurauksena ko. kohteissa. Kaava ei muuta luontokohteiden luonnetta, joten sillä ei ole merkittävää vaikutusta kaava-alueella oleviin luontokohteisiin tai niiden ympäristöön eikä myöskään kaava-alueen maisema-arvoihin.

Kaavalla ei ole vaikutusta kaava-alueen ulkopuolella, sen läheisyydessä olevaan Vantaanjoen uomaan, joka on Natura-alue (kohde FI10100104).

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta Helsingin, Oulunkylän tai kaava-alueen puisto- ja virkistysaluetarjontaan.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos ei vaikuta liikennemääriin tai lisää liikenteen häiriöitä.

Huoltoajo uimarannan huolto- ja kioskirakennukselle on mahdollista, koska kaavaratkaisu sallii huoltoajon puistoreitillä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavan myötä Veräjämäkeen tulee kolme uutta pientalontonttia hyvien kulkuyhteyksien ja kunnallistekniikan ääreen. Kaava edellyttää kaksikerroksisia asuinrakennuksia, jolloin vehreää, vettä imevää pintaa jää mahdollisimman paljon. Kaava edellyttää myös, että tontin pintamateriaalin tulee imeä mahdollisimman hyvin hulevesiä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

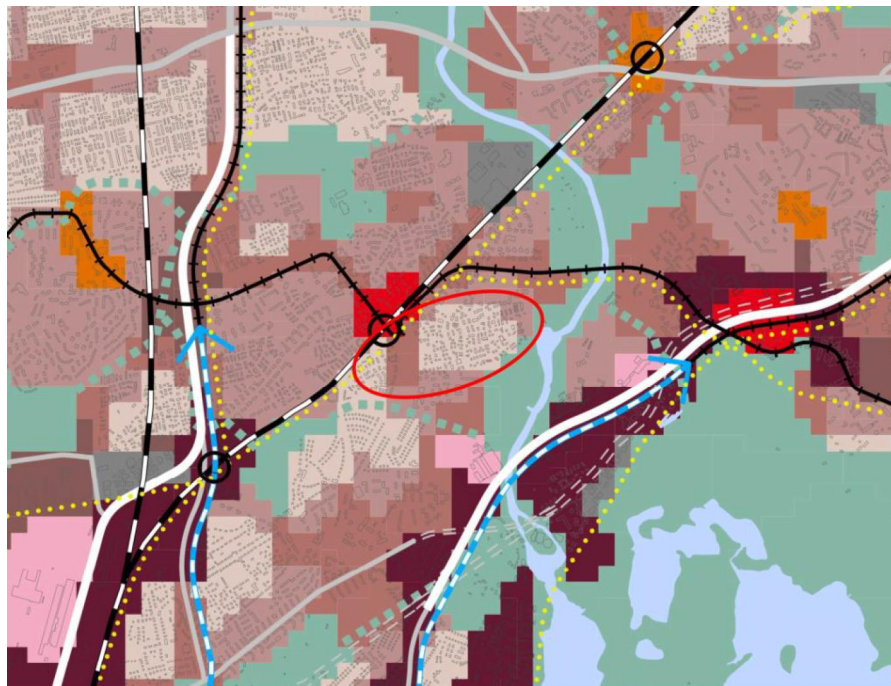
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista aluetta. Osa Oulunkyläntien itäpuolen tonteista on lisäksi rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) alue on asuinalueetta A1 ja A4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on pintakallioaluetta ja alueella on maanalaisia tunneleita. Alueella on myös kallioresursseja, jotka soveltuvat maanalaisten tilojen rakentamiseen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat

nro 3313 (vahvistettu 5.10.1953)
nro 3850 (vahvistettu 5.12.1955)
nro 7386 (vahvistettu 21.7.1976)
nro 7918 (vahvistettu 25.10.1978)
nro 8079 (vahvistettu 6.6.1979)
nro 8890 (vahvistettu 19.6.1985)
nro 8997 (vahvistettu 8.5.1985)
nro 9073 (vahvistettu 5.3.1983)
nro 11034 (tullut voimaan 8.4.2002)

Kaavojen mukaan tontit ovat enintään kaksikerroksisten erillispientalojen, rivitalojen, asuintalojen tai kerrostalojen korttelialuetta. Kahdeksalla tontilla tonttitehokkuus on $e = 0,3$, muilla tonteilla $e = 0,4$, lukuun ottamatta kerrostalotontteja 28009/1 ja 2, joiden rakennusoikeus 700 k-m^2 . 10 rakennusta on suojeltu nykyisissä asemakaavoissa. Pientalotonteilla asuntojen lukumäärä tonteilla on ilmoitettu lukumääränä tonttia kohti tai lukumääränä tontin pinta-alaa kohti.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 18.1.2016.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa puisto- ja katualueet sekä tontit 28035/6, 28036/21 ja 28037/15. Muut tontit ovat yksityisomistuksessa.

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 2014 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy (entinen Helsingin Energia)
- Helen Sähköverkko Oy,
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv.

OAS sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 24.2.–14.3.2014 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
 - Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27
 - kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
 - kaupungin ilmoitustaululla, kaupungintalolla, Pohjoisesplanadi 11–13
 - verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
-

Asukastilaisuus pidettiin 27.2.2014 Oulunkylän seurahuoneella.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui mm. tonttitehokkuuteen, puutarhakulttuurin arvoihin ja uuden rakentamisen sopivuuteen alueelle.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kaupunginmuseon lausunnossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksiin ohjataan uusien rakennusten muotoa, materiaalia, sijaintia sekä tontin maastomuotoilua, istutuksia ja pintamateriaaleja.

Vastine kannanottoon on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

OAS:aa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 7 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat pääosin rakennusten suojeluun.

OAS:aa sekä valmisteluaineistoa koskevissa mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaksi tonttia on perustellusti jätetty pois kaavamuuotosalueesta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Luonnosaineiston nähtävilläolo

Täydennetyn OAS:n sekä luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 29.5.–17.6.2015 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimmantie 27
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, kaupungintalolla, Pohjoisesplanadi 11–13
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavan valmistelija ja muita asiantuntijoita oli tavattavissa 8.6.2015 Oulunkylän Seurahuoneella.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui liikennemeluun. Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui mm. korkeaan tonttitehokkuuteen ja suojelumääräyksiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kadun lähellä oleville uusien rakennusten rakennusaloille on merkitty melumääräys ja suojelumääräyksiä on täydennetty.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 4 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat mm. rakennussuojeluun ja tonttitehokkuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että yksi tontti on jätetty perustellusti pois kaavamuutoksesta, yhden rakennuksen suojelumerkintä on poistettu, yhden tontin tonttitehokkuus on muutettu ja Pikkukoskentien päässä olevan uuden tontin rakennusta on madallettu.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 7.6.2016 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.8.–12.9.2016

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat pääosin rakennusten suojeluun ja rakennusalueen rajoihin.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- liikuntavirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Yhteenveto lausunnoista

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Kiinteistövirasto totesi, ettei maankäyttösopimusneuvotteluja tarvita. Kaupunginmuseo katsoi, että Veräjämäen huvilatonttien asemakaavan muutosehdotus ohjaa riittävällä tavalla säilytettävien ja suojeltavien huvilarakennusten korjaus- ja muutostöitä ja uudisrakennusten sijoittelua ja ulkoasua niin, että Veräjämäen kehittäminen sen moni-ilmeisessä kokonaisuudessa vielä hahmottuvia huvilakaupungin piirteitä ja historiaa kunnioittaen on mahdollista.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutuksiin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Muistutuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavan tavoitteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Rakennusalueen rajoja on tarkistettu Pikkukoskentie 4:n, 18:n ja Aidasmäentie 7b:n tonteilla.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä kaavaratkaisun osalta ja muutettu havainnekuva- ja Suojeltavat rakennukset -liitteiden osalta. Lisäksi kaavakarttaan on lisätty tehty teknisluonteisia tarkistuksia, jotka koskevat korttelin 28009 tonttinumerointia ja kaavakartan otsikkoa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.6.2016 päivätyn ja 15.11.2016 muutetun 28. kaupungin-osan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelin 28007 tontteja 6 ja 10, korttelin 28008 tontteja 3, 13 ja 14, korttelin 28009 tonttia 9, korttelin 28011 tonttia 3, korttelin 28014 tontteja 5 ja 16, korttelin 28020 tontteja 7 ja 15, korttelin 28022 tontteja 5, 7 ja 10, korttelin 28024 tontteja 11 ja 13, korttelin 28025 tontteja 4, 13, 17, 18 ja 19, korttelin 28027 tontteja 4, 11 ja 12, korttelin 28028 tontteja 3, 4, 5 ja 17, korttelin 28029 tonttia 3, korttelin 28030 tontteja 1, 11 ja 13, korttelin 28035 tonttia 6, korttelin 28036 tonttia 21, korttelin 28037 tonttia 15 sekä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12403 hyväksymistä.

Helsingissä, xx.xx.

Olavi Veltheim



VERÄJÄMÄEN HUVILATONTIT ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 5.2.2014 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualan rajausta on tarkistettu.



Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluvat sellaiset Veräjämäen tontit, joilla on Oulunkylän huvilayhdyskuntaan kuuluneita ennen vuotta 1946 rakennettuja rakennuksia. Lisäksi mukana on kaksi rakentamatonta tonttia, jotka sijaitsevat keskeisillä paikoilla. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi pieni puisto Veräjämäentien ja Larin Kyöstin tien risteyksessä, osa uimarannan viereistä puistoaluetta sekä Pikkukoskentien ja Kotoniitynkujan katualueita.

Suunnittelualueetta on laajennettu niin, että mukana on osa Kotoniitynkujan ja Pikkukoskentien katualueista sekä aiempaa laajempi osa uimarannan viereistä puistoaluetta.





Tontit sijaitsevat osoitteissa:

Veräjämäentie 18 (28007/6), Veräjämäentie 10 (28007/10), Jokiniementie 28 (28008/3), Veräjänkorva 3 (28008/5), Veräjämäentie 15a (28008/13), Veräjämäentie 15b (28008/14), Larin Kyöstin tie 16-Jokiniementie 34 (28009/1), Larin Kyöstin tie 14 (28009/2), Jokiniementie 13 (28011/1), Jokiniementie 17 (28011/3), Aidasmäentie 39 (28013/3), Ylänkötie 6 (28014/5), Ylänkötie 4b (28014/16), Lohenpyrstö 4 (28017/4), Lohimiehenpolku 5 (28019/8), Aidasmäentie 29-Lohimiehenpolku 8 (28020/6), Pellavakaskentie 18 (28020/7), Pellavakaskentie 8 (28020/15), Pellavapellontie 12 (28022/3), Pellavakaskentie 9 (28022/5), Pellavakaskentie 13 (28022/7), Pikkukoskentie 18 (28022/10), Aidasmäentie 7b (28024/11), Pellavapellontie 2b (28024/13), Pikkukoskentie 4 (28025/4), Aidasmäentie 5-Pellavapellontie 1a (28025/13), Pellavapellontie 5a, b ja c (28025/17, 18 ja 19), Pikkukoskentie 3 (28027/4), Pikkukoskentie 5 (28027/11), Pikkukoskentie 5a (28027/12), Veräjämäentie 11 (28028/3), Veräjämäentie 13 (28028/4), Veräjänkorva 4 (28028/5), Jokiniementie 18 (28028/17), Veräjämäentie 5 (28029/3), Veräjämäenkuja 2 (28030/1), Veräjämäenkuja 3 (28030/7), Veräjämäentie 8 (28030/11), Larin Kyöstin tie 2b (28030/13), Kotoniityntie 11- Kotoniitynkuja 2 (28035/6), Lohkopellontie 15 (28036/21) ja Kotoniitynkuja 3 (28037/15).

Nykytilanne

Veräjämäki on ollut yksi Helsingin seudun 1800–1900-lukujen vaihteen huomattavimpia huvilayhdyskuntia. Vuonna 1946 alueella oli 182 asuinrakennusta, joista 47 rakennusta on jäljellä ja joista 14 on suojeltu.

Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella vielä jäljellä olevat huvilayhdyskuntaan kuuluneet rakennukset ja osoittaa ko. tonteille käyttämätön rakennusoikeus huvilayhdyskunnan arvot huomioon ottavalla tavalla. Tonttien rakennusoikeudet pysyvät pääosin ennallaan.

Lisäksi tutkitaan rakentamista em. periaatteilla Veräjämäentien ja Larin Kyöstin tien kulmassa olevalle puistoalueelle sekä rakentamattomille tonteille Veräjämäentie 15a (28008/13) ja Pellavapellontie 2b (28024/13).

Pikkukosken uimarannan viereisellä puistoalueella sijaitseva asuinrakennus tontti (Pikkukoskentie 25) on tarkoitettu suojella ja

sille osoitetaan tontti, jolle tutkitaan myös uutta asuinrakentamista. Samalla Pikkukoskentien päässä oleva pysäköintialue muutetaan katualueeksi, jolta saadaan ajo uudelle tontille. Pysäköintialue on tarkoitettu jättää ennalleen.

Pikkukosken uimarannan huoltorakennukselle merkitään ajoyhteys nykyiselle rannan pohjoispuolen reitille.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa yksityisille vuokratut tontit 28035/6, 28036/21 ja 28037/15 sekä puistoalueet. Muut tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Alueella ovat voimassa useita asemakaavoja 1950–2000-luvuilta. Voimassa olevissa asemakaavoissa tontit on osoitettu asunto-





tonteiksi ja suurimmaksi osaksi ilman rakennusaloja. Tonttitehokkuus on $e = 0,4$ tai $e = 0,3$. Kymmenen rakennusta on suojeltu nykyisessä asemakaavassa. Suojeltujen rakennusten suojelumääräykset ovat vanhentuneet.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pien-alovaltaiseksi asuinalueeksi ja lisäksi Veräjämäen keskiosa on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Oulunkylä ja Itä-Pakila, yleiskaavan aluekohtaiset ohjeet ja suositukset (Ksv YB:7/1983)
- Suosituksia rakennussuojelukohteille esikaupunkialueilla (Ksv YB:20/1986)
- Oulunkylän renessanssi, lähtötiedot ja kehittämistavoitteet (Ksv, 2011).

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen kaavan valmistelun yhteydessä.

Suunnittelun edetessä selvitetään muut mahdollisesti esille tulevat vaikutukset.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 24.2.–14.3.2014 ja siitä saatiin 7 mielipidettä.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat esillä 29.5.–17.6.2015:

- Oulunkylän kirjastossa, Kylänvanhimantie 27

- Oulunkylän Seurahuoneella, Larin Kyöstin tie 7
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungintalon ilmoitustaululla, Pohjoisesplanadi 11–13
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Kaavan valmistelija ja muita asiantuntijoita on tavattavissa maanantaina 8.6. klo 15–18 Oulunkylän Seurahuoneella sekä kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Mielipiteet asemakaavan muutosluonnoksesta ja muutetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 17.6.2015.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuoden 2016 aikana.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana. Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2016.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Oulunkylä-seura, Ogeli-klubi, Okararyhmä
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, rakennusvirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, ympäristökeskus, liikuntavirasto, rakennusvalvontavirasto sekä pelastuslaitos





- Helsingin seudun ympäristöpalvelut
HSY Vesihuolto.

liikennesuunnittelija Jaakko Heinonen
puhelin 310 37118
sähköposti jaakko.heinonen(a)hel.fi

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet -palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin kaupungin virallisissa tiedotuslehdissä (Helsingin Sanomat, HBL, Metro-lehti) sekä viraston internet -sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Sari Ruotsalainen
puhelin 310 37373
sähköposti [sari.ruotsalainen\(a\)hel.fi](mailto:sari.ruotsalainen(a)hel.fi)

arkkitehti TKT Riitta Salastie
puhelin 310 37218
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	13.05.2016
Kaavan nimi	Veräjämäen huvilatontit		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.05.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112403
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,9799	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,9799

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,9799	100,0	14560	0,29	0,0000	-316
A yhteensä	4,2466	85,3	14560	0,34	0,2015	-316
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6237	12,5			-0,2862	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1096	2,2			0,0847	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

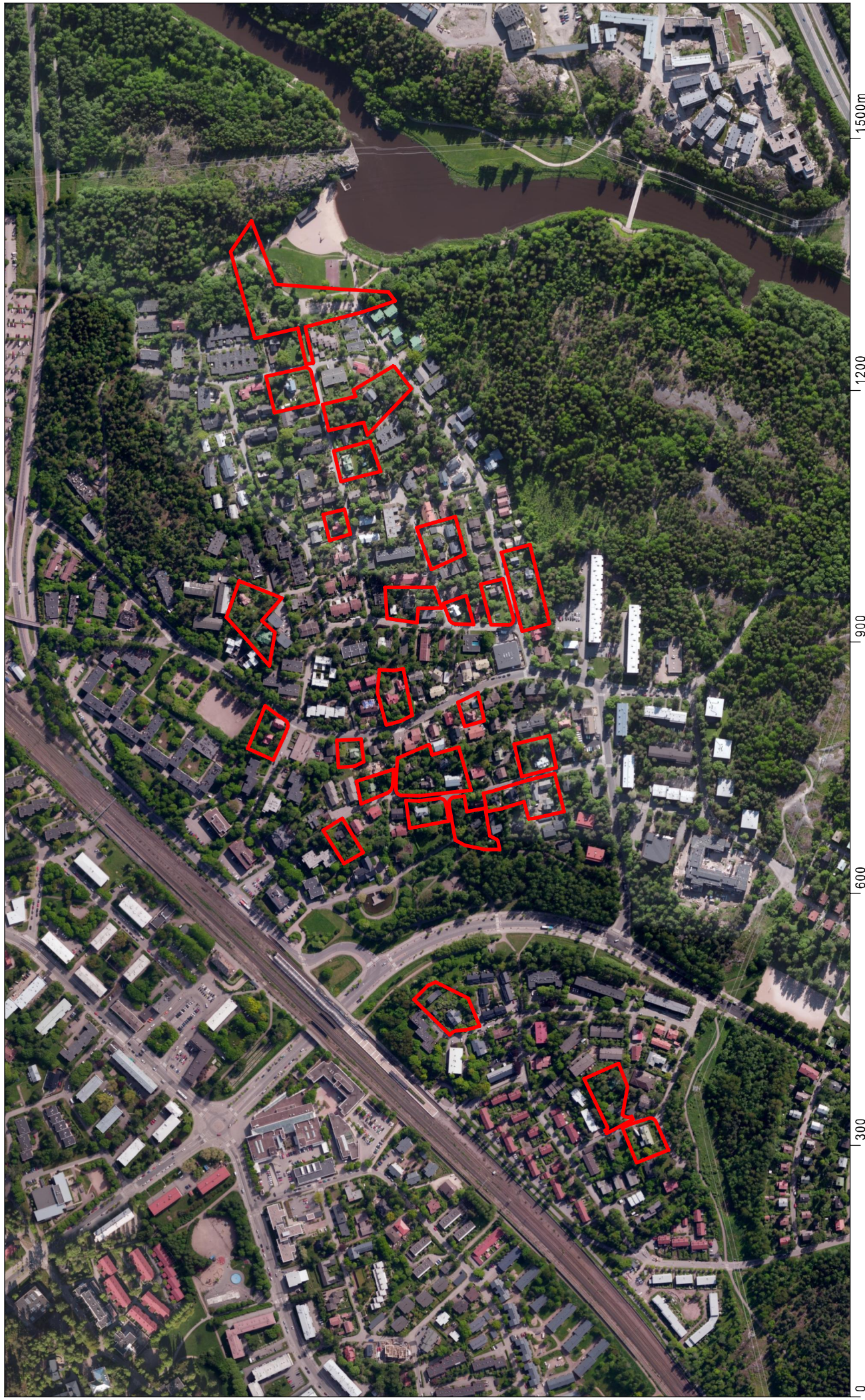
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	35		25	

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,9799	100,0	14560	0,29	0,0000	-316
A yhteensä	4,2466	85,3	14560	0,34	0,2015	-316
A					-1,0040	-3659
AK					-0,1407	-700
AP					-0,3227	-1302
AO					-2,4319	-8631
AO/s	4,2466	100,0	14560	0,34	4,2466	14560
AOR					-0,1458	-584
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6237	12,5			-0,2862	
VP					-0,9099	
VL	0,6237	100,0			0,6237	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1096	2,2			0,0847	
Kadut	0,1096	100,0			0,0847	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	35		25	
Asemakaava	35		25	



ILMAKUVA
Oulunkylä, Veräjämäki
Veräjämäen huvilatontit

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

AO/s

Erillispientalojen korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokas ja jolla katumiljöö säilytetään Veräjänmäen huvilayhdyskunnan aluekokonaisuuden osana.

VL

Lähivirkistysalue.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

—

Ohjeellinen tontin raja.

—x—x—

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän polstamista.

28009

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

VERÄJÄMÄE

Kadun nimi

170

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

½ kll

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

—

Rakennusala.

t

Talusrakennuksen rakennusala.

30dB

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama määrä.

—

Puilla ja pensaila istutettava alueen osa.

— ajo —

Ajoyhteys.

—●—

Tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

—

Katu.

— pp —

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.

— pp/h —

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

—○—

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

—>

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

sr-1

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Myöhemmät arvokkaat kerrostumat tulee kuitenkin säilyttää.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, parvekkeiden tms. ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäisiä ominaispiirteitä ja materiaaleja kunnioittaen.

sr-2

Kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia, historiallisia tai rakennustaiteellisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, parvekkeiden tms. ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäisiä ominaispiirteitä ja materiaaleja kunnioittaen.

sr-3

Paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa.

Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.

Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalta tavalla.

Jos rakennus tuhoutuu tai sen purkamiselle myönnetään poikkeamispäätös, sen tilalle tulevan rakennuksen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvaan ja uudisrakennuksen sopeutumiseen Veräjänmäen huvila-aluekokonaisuuteen.

KORTTELIALUEILLA:

- on tontin kerrosalasta varattava vähintään 20 k-m²/asunto autotallia tai -katosta sekä 5 k-m²/asunto varastoa varten. Määräys ei koske tontteja 28030/14 ja 28019/10, joille ei saa rakentaa autotallia tai -katosta.

- saa suojeltavassa rakennuksessa olevaa asuntoa varten varattavan autosuojakerrosalan käyttää myös muuhun asumista palvelemaan aputilaan kuten sauna-, varasto- tai verastutilaan, joka sijoittuu talousrakennukseen.

- saa tontille rakentaa yhden asunnon tontin täyttä 350 m² kohti. Lisäksi tontin täyttä 500 m² kohti saa rakentaa yhden enintään 50 k-m² asunnon, jota varten ei tarvitse varata autosuoja- ja varastokerrosalaa. Määräys ei koske tonttia 28030/14.

- saa talousrakennuksen tai katoksen rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ellei tontille ole merkitty talousrakennuksen rakennusala.

- saa enintään 10 k-m²:n lasikuistin rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

- saa enintään 60 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta rakentaa yhteen kerrokseen.

- on 2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus 7 m ja talousrakennuksen enimmäiskorkeus 3 m.

- on uuden asuinrakennuksen enimmäispituus 15 m ja yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituus 12 m. Päädyssä vastaavat mitat ovat 9 m ja 7,5 m.

- tulee uuden rakennuksen sopia arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan, kattomuodoltaan ja värykseltään olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja miljööseen.

- on rakennuksen oltava väriltään ympäristöön sopiva, ei kuitenkaan valkoinen.

- on rakennuksissa oltava harja- tai taitekatto ja avoräystäät.

- on katemateriaalin oltava sileä ja tumma.

- saa ajoaukkoja olla enintään yksi kutakin tontin kadun puoleista rajaa kohti. Ajoaukon leveys saa olla enintään 3 m.

- on piha-alueella kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto, muut istutukset ja puutarharakenteet säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että niiden kaupunkikuvallinen merkitys ja alueen vihreä ominaisluonne säilyvät.

- on rakennus sovitettava tontille maastomuodot huomioon ottaen ja rakentaminen toteutettava mahdollisimman pienin louhinnoin ja maastomuokkauksin.

- on rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskeluun tai pysäköintiin, istutettava alueelle luonteenomaisella tavalla.

- on tontilla oltava mahdollisimman paljon sadevesiä imevää pintaa kuten istutusaluetta, hiekkaa tai kivituhkaa. Muiden pintamateriaalien tulee sopia maisemakulttuurin kannalta arvokkaaseen ympäristöön.

- saa tontin kadun ja puiston puoleisen rajan aidata pensasaidalla ja/tai enintään 120 cm korkealla perinteisellä säleaidalla.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät:

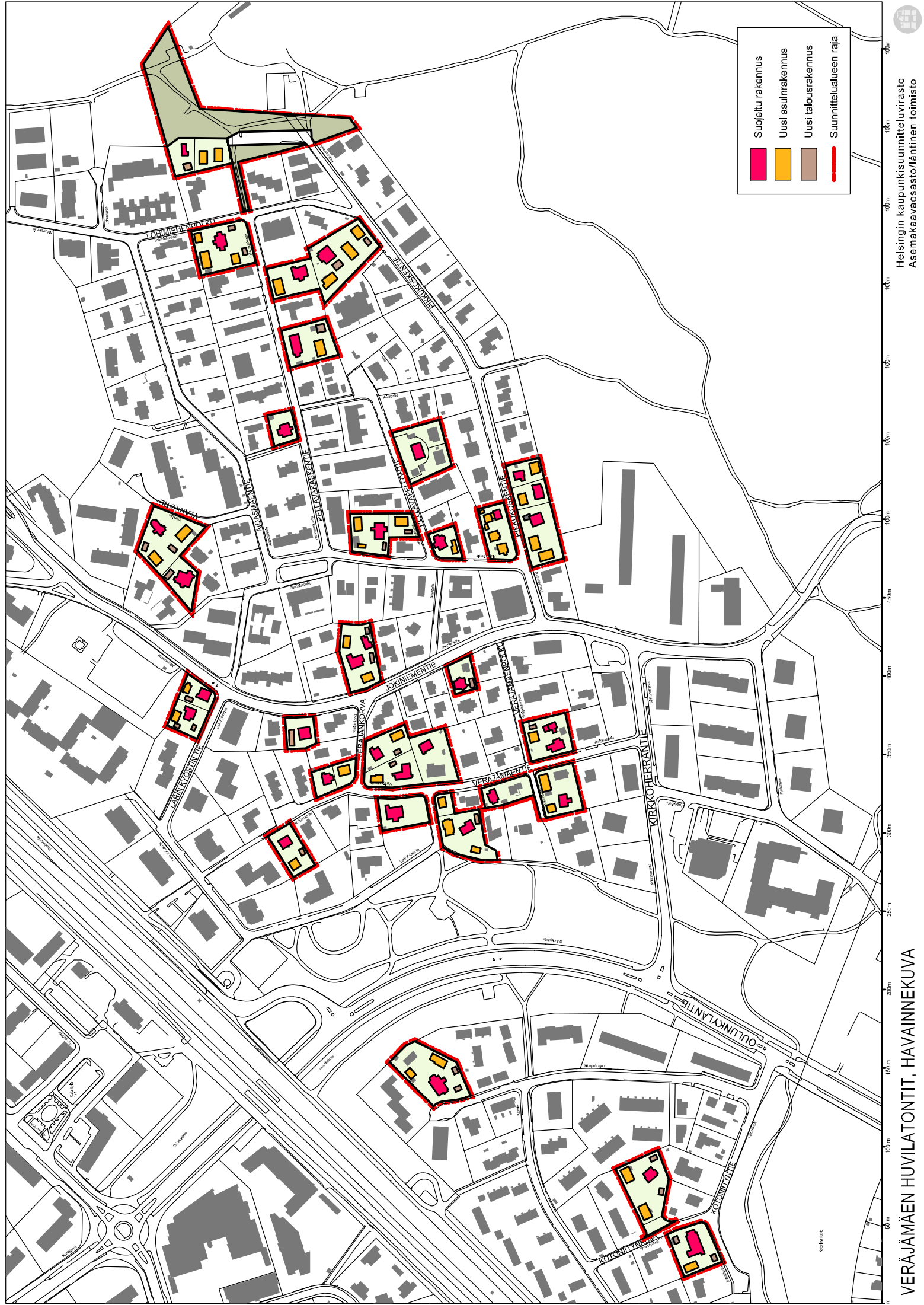
- pientalotontit, joilla on enintään kaksi asuntoa: 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä pysäköintiä varten.

- pientalotontit, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa: suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto.

Pyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärät:

- pientalotontit, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa: 1 pp / 30 k-m²

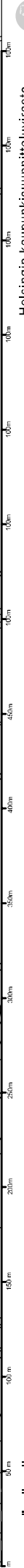
Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

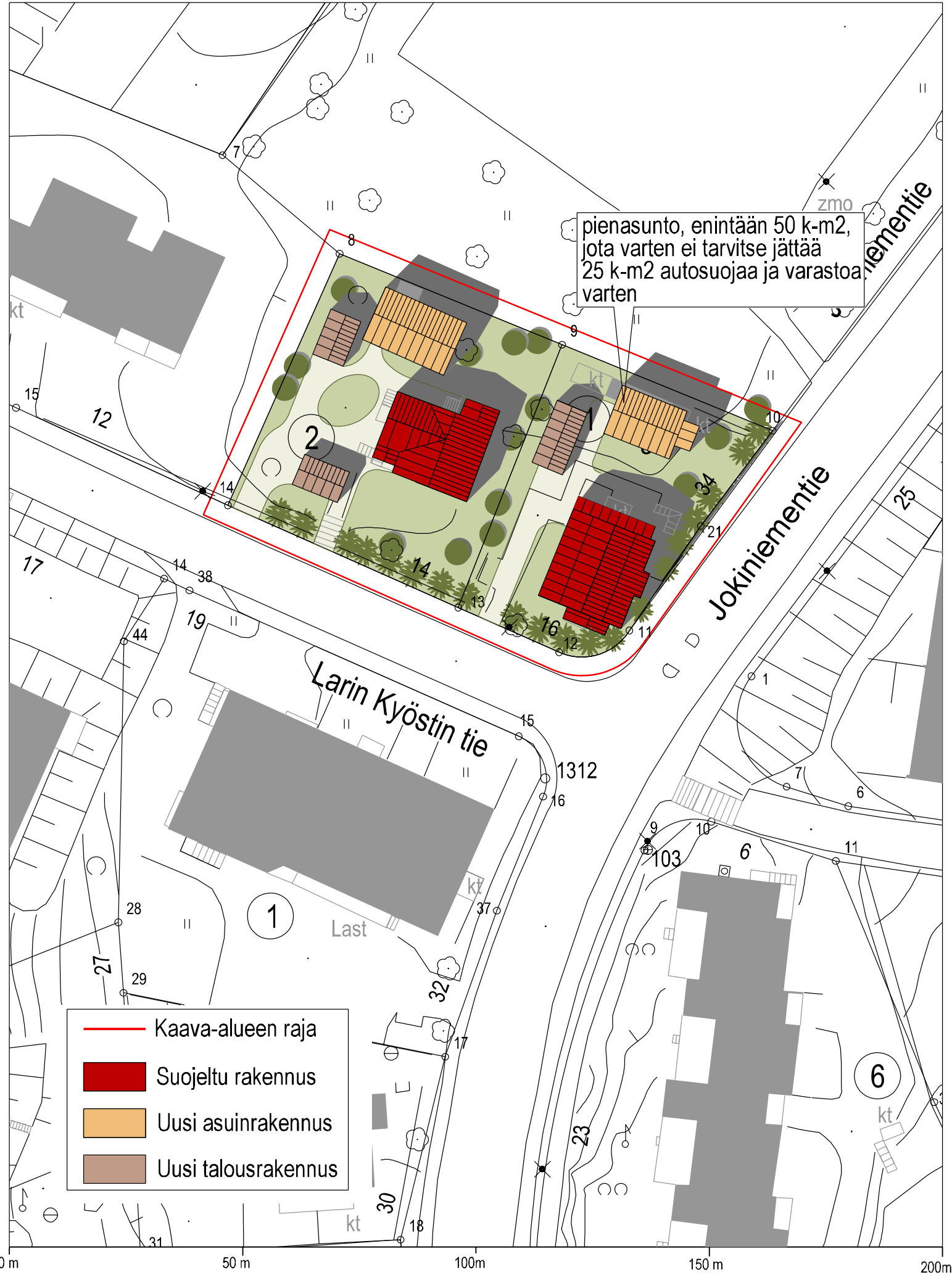


■	Suojeltu rakennus
■	Uusi asuimrakennus
■	Uusi talousrakennus
—	Suunnittelualueen raja

VERÄJÄMÄEN HUVILATONTIT, HAVAINNEKUVA

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/Ääninen toimisto

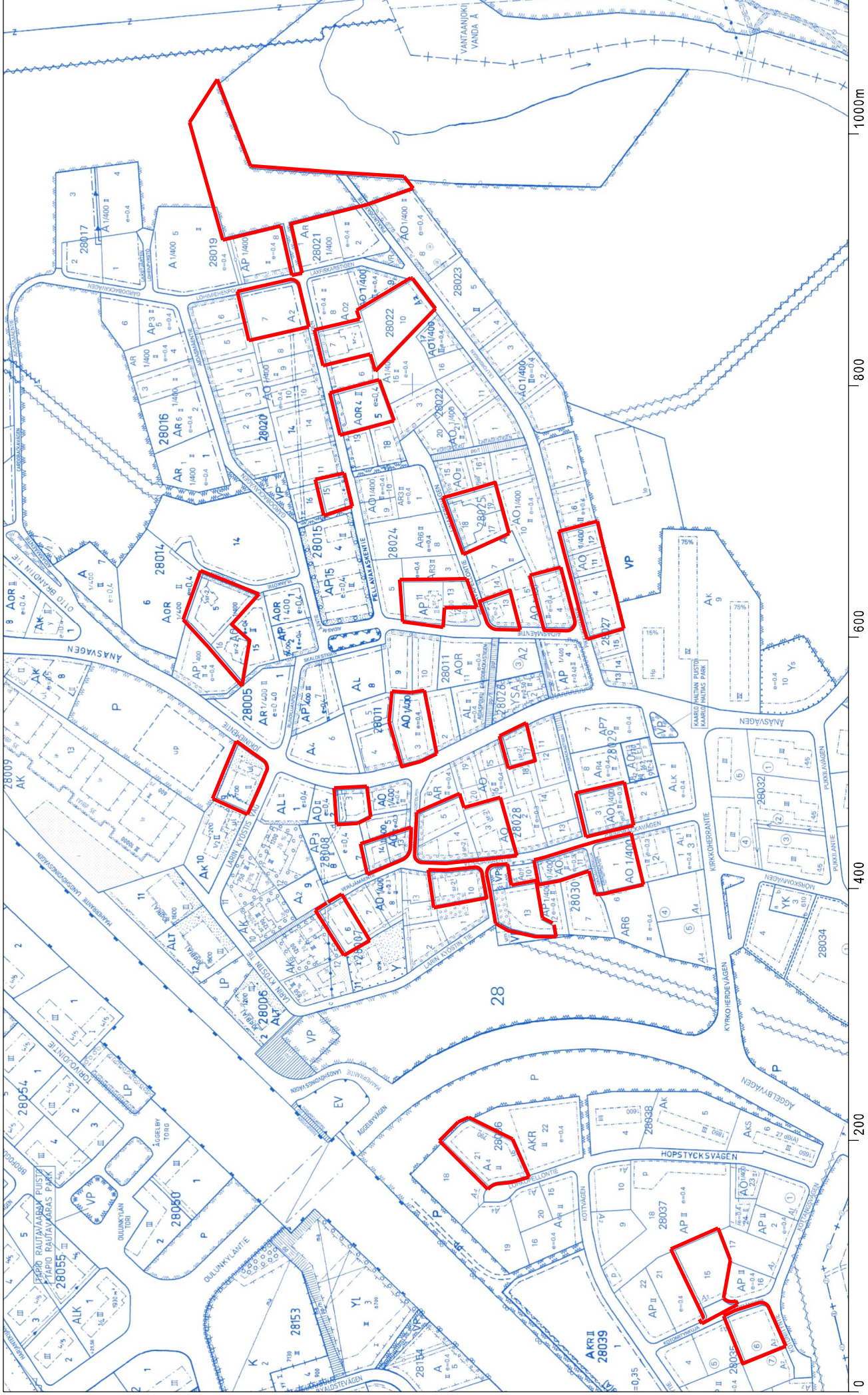




pienasunto, enintään 50 k-m²,
 jota varten ei tarvitse jättää
 25 k-m² autosuojaa ja varastoa
 varten

- Kaava-alueen raja
- Suojeltu rakennus
- Uusi asuinrakennus
- Uusi talousrakennus





Veräjämäen huvilatontit Maaperä

1 : 4000

•••••

KALLIOPALJASTUMA

•••••

IMALAJALLEEN RAJAA

—5—

SAVIEVA-SAVINEN, PUUTU
SÄVYSMAANRAJASTA

HK

HEIKKILÄ, MAAKKEIKKÖISEN
PÄIKSÄLÄ 1:3m

Mr

MORRENVALLIE, MAAKKEIKKÖISEN
PÄIKSÄLÄ 1:1m

Sa

SAMMALUE, SAVIKERROKSEN
PÄIKSÄLÄ 1:3m

$\frac{Sa}{Mt}$

SAMMALUE, SAVIKERROKSEN
PÄIKSÄLÄ 1:3m

$\frac{HK}{Sa}$

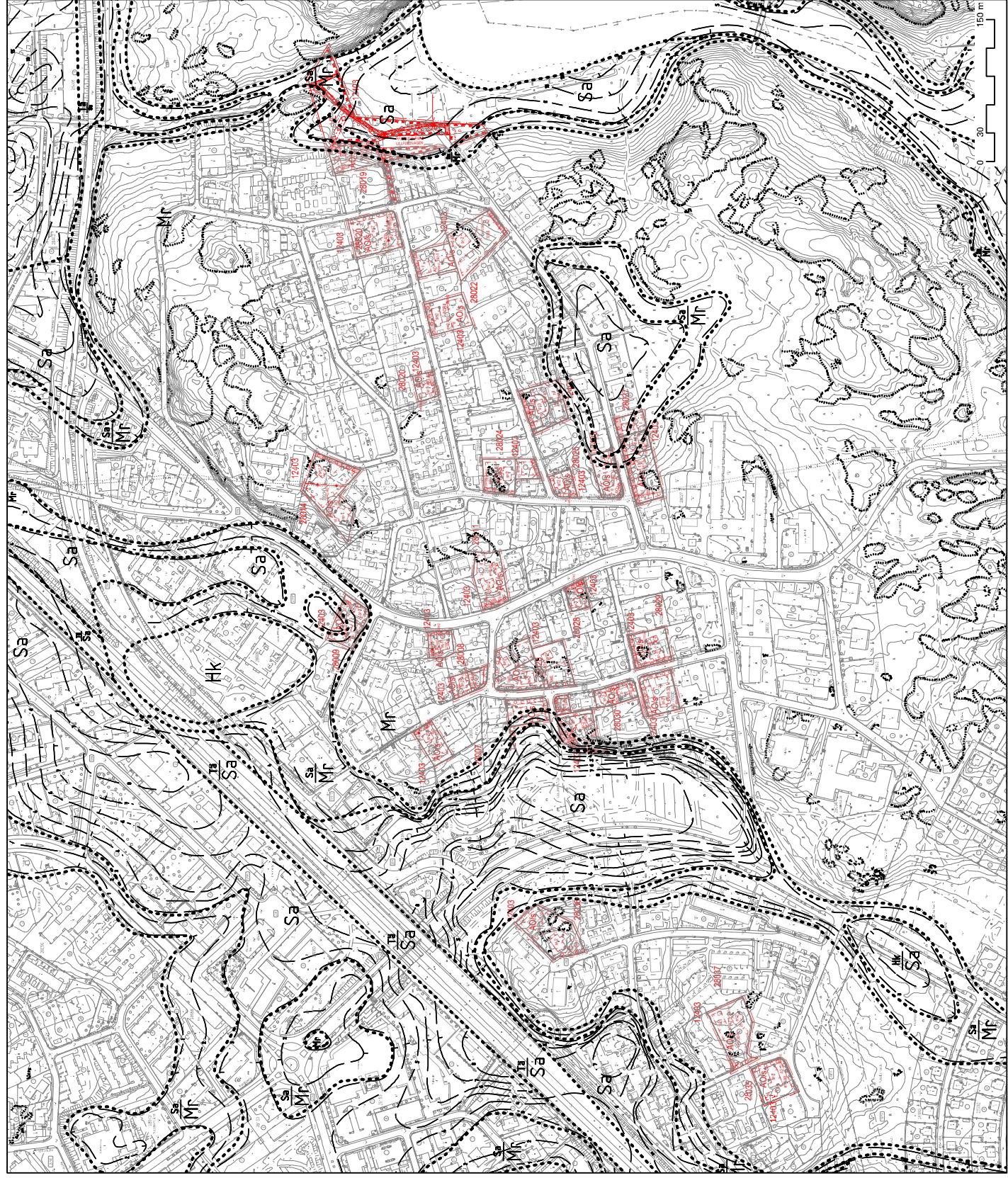
HEIKKILÄ, SAVEN PÄYLÄ
OLEVAN HEIKKÖKERROKSEN
PÄIKSÄLÄ 1:3m

$\frac{Iä}{Sa}$

TÄYTTÄLUE, TÄYTTÖKERROKSEN
PÄIKSÄLÄ 1:3m

$\frac{Iä}{Sa}$

TÄYTTÄLUE, TÄYTTÖKERROKSEN
PÄIKSÄLÄ 1:3m





Suojeltavat rakennukset



Oulunkylän huvilayhdyskunnan aikaisia, ennen vuotta 1946 rakennettuja rakennuksia on jäljellä 47. Vuonna 1946 näitä asuinrakennuksia oli 182.

Oulunkylä on ollut asuttua seutua jo Helsingin perustamisen aikaan. Rautatien rakentaminen Helsingistä Hämeenlinnaan vuonna 1862 ja rautatiepysäkin rakentaminen Oulunkylään vuonna 1873 lisäsi alueen houkuttavuutta. Oulunkylän rautatiepysäkki korotettiin asemaksi vuonna 1881, minkä jälkeen alueella ryhdyttiin osittamaan maata asuntotarkoituksiin. Alueelle rakentunut asutus julistettiin vuonna 1906 Helsingin maalaiskuntaan kuuluvaksi taajaväkiseksi yhdyskunnaksi. Omaksi itsenäiseksi kunnakseen Oulunkylä erosi vuonna 1921 ja Helsingin kaupungin osaksi alue liitettiin vuonna 1946.

Veräjämäen ja koko Oulunkylän rakennuskanta alkoi muuttua etenkin 1950- ja 1960-luvun kuluessa. Alueen väljää rakennustapaa ja maankäyttöä haluttiin tehostaa. Sotien materiaalipulan jälkeen monesti huonoon kuntoon päässeitä huviloita myytiin, purettiin ja korvattiin kerrostaloilla myös Veräjämäen puolella, mutta etenkin radan länsipuolella. Veräjämäen ja Oulunkylän vehreä ja väljä ilme muuttui paikoitellen olennaisesti tonttitehokkuuden ja rakennusten koon kasvattamisen myötä. Vielä 1980-luvulla Veräjämäen alueelle laadittiin tehokkaita asemakaavoja, jotka eivät varsinaisesti ole tukeneet vanhan rakennuskannan säilymistä, vaikka muutamia huvilakauden aikaisia taloja tuolloin suojeltiin. Esikaupunkialueiden yleiskaavan liiteraportissa Rakennetun ympäristön suojelu (Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston julkaisu YB:14/78) Veräjämäestä on nostettu esiin suojeltavina kohteina lukuisia yksittäisiä rakennuksia ja aluekokonaisuuksia. Veräjämäen eri alueita on pidetty esimerkkinä 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun huvila-alueesta, jonka rakennuskanta vaihteli vaatimattomista omakotitaloista ja mökeistä edustaviin huviloihin ja suuriin vuokrataloihin. Ominaista alueelle on ollut myös vaihtelevan maaston korkeuserot ja rehevä kasvillisuus.



Ylänkötie 6 (28014/5)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- arkkitehtuuriltaan näyttävä, melko kookas, tiilisokkelin päälle rakennettu pitkänomainen huvila, jossa on poikkipäädyllinen mansardikatto, kuisteja ja erkkereitä sekä siropuitteiset, moniruutuiset ikkunat
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus (mm. alkuperäiset ikkunat), tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Ylänkötien kaarteessa
- suojeltu nykyisessä asemakaavassa
- sr-1



Ylänkötie 4b (28014/16)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- arkkitehtuuriltaan Veräjämäen näyttävimpiä huvilarakennuksia, kookas tornihuvila
- monimuotoinen harjakattoinen huvila, jonka julkisivuja elävöittävät torni, erikokoiset kuistit ja erikokoiset ja –muotoiset puuleikkauksin koristellut ikkunat
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus (mm. alkuperäiset ikkunat), tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- huvilan tontti on jäänyt uudisrakennusten puristuksiin, huvila ei juurikaan näy kaupunkitilassa muutoin kuin Jokiniementieltä mäen päällä uudisrakennusten välistä
- suojeltu nykyisessä asemakaavassa
- sr-1



Jokiniementie 28 (28008/3)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- 1910-luvun kulttuurihistoriallisesti merkittävä taiteilijakoti ja –ateljee
- pieni ja selkeähahmoinen, harjakattoinen huvila, jossa huomattavan kookas lasikuisti ja hienostuneet, moniruutuiset ikkunat
- ulkoasu (rakennuksen hahmo, julkisivulaudoitus, ikkunat, lasikuisti) ja osittain myös sisätilat säilyneet
- maasto ja reitit ympärillä muuttuneet rakennukselle epäsuotuisasti
- sr-1



Pellavakaskentie 13 (28022/7)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- arkkitehtuuriltaan Veräjämäen näyttävimpiä tornihuviloita näkyvällä paikalla
- selkeämuotoista, harjakattoista rakennusta elävöittävät ilmeikäs torni ja lasikuisti parvekkeineen sekä julkisivuissa erisuuntaiset laudoituskentät ja listat sekä päätyjen puuleikkauskoristeet
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- suojeltu nykyisessä asemakaavassa
- sr-1



Jokiniementie 18 (28028/17)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- kulttuurihistoriallisesti merkittävä 1910-luvun taiteilijakoti
- arkkitehtonisesti korkeatasoinen 1910-luvun huvilarakennus, jonka monimuotoinen taitekatto ja rapatut julkisivut pieniruutuisine ikkunoineen ja ilmeikkäine erkereineen muodostavat eheän kokonaisuuden
- näkyvällä paikalla, mäen päällä sijaitseva huvila
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- suojeltu nykyisessä asemakaavassa
- sr-1



Veräjämäentie 10 (28007/10)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- 1910-luvun kookkaassa, taitekattoisessa huvilassa on komea luonnonkivisokkeli, erisuuntaisin laudoituksin jäsennellyt julkisivut ja suuret yläosastaan pieniruutuiset ikkunat
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus (mm. alkuperäiset ikkunat), tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- huvila sijaitsee näkyvällä paikalla puiston reunan kulmatontilla
- suojeltu nykyisessä asemakaavassa
- sr-2



Aidasmäentie 5- Pellavapellontie 1a (28025/13)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- kookas, arkkitehtuuriltaan omaleimainen huvila, jonka hahmoa hallitsee voimakas mansardikaton omainen taitekatto ja jonka ilmettä keventävät erilaiset kuistit ja pieniruutuiset ikkunat ikkunaluokkuineen
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- sijaitsee näkyvällä paikalla rinteessä huvila-alueen itäosaan saavuttaessa ja Aidapolun päätteenä
- suojeltu nykyisessä asemakaavassa
- sr-2



Veräjämäentie 11 (28028/3)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- selkeähahmoisessa, korkeassa huvilassa on jyrkkä harjakatto ja julkisivuja jäsentävät yläosastaan pieniruutuiset ikkunat
- kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla, mäen päällä sijaitseva, hyväkuntoinen huvilarakennus
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- suojeltu nykyisessä asemakaavassa
- sr-2



Veräjämäentie 13 (28028/4)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- pohjamuodoltaan lähinnä L-kirjaimen muotoisessa huvilassa on jyrkkä harjakatto koristeellisine puhtaaksimuuratuine savupiippuineen ja julkisivuja jäsentävät erikokoiset, aikakaudelle ominaiset yläosastaan pieniruutuiset ikkunat
- kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla, Veräjämäentien ja Veräjänkorvan kulmauksessa sijaitseva, hyväkuntoinen huvilarakennus
- melko hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- suojeltu nykyisessä asemakaavassa
- sr-2



Lohkopellontie 15 (28036/21)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- kookas, korkeatasoista arkkitehtuuria edustava harjakattoinen huvilarakennus, jonka julkisivuja jäsentävät laajat lasikuistit, erisuuntaisten laudoitusten ja listojen kentät sekä korkeat ikkunat
- melko hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on pääosin sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- sijaitsee hyvin näkyvällä paikalla kallion laella
- sr-2



Veräjämäentie 15b (28008/14)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumisen vaiheita
- edustaa Veräjämäelle ominaista, omakotitalomaista huvilarakentamista
- harjakattoisen, selkeähahmoisen huvilan rimalaudoitetuille julkisivuille ilmettä antavat kevyt sisäänkäyntikuisti ja hieman epäsymmetrisesti jäsenneilty lasiveranta
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus (mm. alkuperäiset ikkunat), tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- sr-2



Larin Kyöstin tie 16 – Jokiniementie 34 (28009/1)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- Villa Granössä toimi 1900-luvun alussa kylpylä täysihotolavieraille
- edustaa Veräjämäelle ominaista, omakotitalomaista huvilarakentamista
- taitekattoisen, hahmoltaan selkeän huvilan julkisivuja jäsentävät keveät, pienet sisäänkäyntikuistit ja symmetrisesti sommitellut ikkunat
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus (mm. alkuperäiset ikkunat), tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- kaupunkikuvassa näkyvällä paikalla Jokiniementien kaarteessa
- muodostaa parin naapurirakennuksen Larin Kyöstin tie 14:n kanssa
- sr-2



Larin Kyöstin tie 14 (28009/2)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- edustaa Veräjämälle ominaista, omakotitalomaista huvilarakentamista,
- hahmoltaan selkeä, jyrkän harjakaton kattama huvila sisäänkäyntikuisteineen on ilmeeltään lähinnä aikakaudelle tyypillinen omakotitalo
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus (mm. alkuperäiset ikkunat), tehdyt korjaukset ja muutokset on pääosin sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- muodostaa parin naapurirakennuksen Larin Kyöstin tie 16:n kanssa
- sr-2



Jokiniementie 17 (28011/3)

- rakennuksilla on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- kaksi ominaispiirteiltään samankaltaista asuinrakennusta näkyvällä paikalla, kadun suuntainen suurempi rakennus on ikään kuin tontin päärakennus, pienempi luonteeltaan piharakennus
- selkeähahmoisten, harjakattoisten, poikkipäädyllysten rakennusten julkisivuja on jäsennelty erisuuntaisin laudoituksin ja listoin
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttäneet rakennukset, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- näkyvällä paikalla Jokiniementien varrella ja Veräjänkorvan päätteellä
- sr-2



Pellavakaskentie 18 (28020/7)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- kookas, selkeähahmoinen ja harjakattoinen kaksiasuntoinen huvila, jonka julkisivuja jäsentävät lasikuistit, erisuuntaisten laudoitusten muodostamat kentät ja yläosastaan pieniruutuiset ikkunat
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- sijaitsee keskeisellä paikalla Veräjämäessä
- sr-2



Pellavakaskentie 9 (28022/5)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- kookas, ilmeisesti useamman asunnon käsittävä huvila, jonka selkeää mansardikattoista perushahmoa jäsentävät katujulkisivussa voimakas poikkipääty ja päädyissä sisäänkäynnit porrashuoneineen
- säilyttänyt hyvin alkuperäisen ilmeensä, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- kadun suuntainen, katutilaa hienosti muodostava pitkänomainen rakennus
- sr-2



Pikkukoskentie 18 (28022/10)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- kookas ja selkeähahmoinen, mansardikattoinen huvila, jonka julkisivuja jäsentävät erisuuntaiset laudoitukset ja listoitukset sekä rakentamisaikakaudelle tyypilliset yläosastaan pieniruutuiset ikkunat
- melko hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- näkyvällä paikalla suuren rinnetontin yläosassa sijaitseva huvila
- sr-2



Pikkukoskentie 4 (28025/4)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- selkeähahmoinen, mansardikattoinen pieni huvilarakennus, jota on laajennettu 1980-luvulla vanhaa osaa matalammalla, satulakattoisella siipiosalla
- Veräjämäen huvilakaupungin pienimittakaavaista rakennuskantaa edustava asuintalo
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on laajennusosaa lukuun ottamatta sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- näkyvällä paikalla Pikkukoskentien alkupäässä
- muodostaa tärkeän huvila-alueen itäosaan johdattavan kokonaisuuden Pikkukoskentie 3-5 rakennusten kanssa
- vanha osa sr-2



Veräjänkorva 4 (28028/5)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen myöhempiä vaiheita
- arkkitehtuuriltaan laadukas, funktionalismia edustava huvila
- Veräjämäen harvoja rapattuja taloja
- noppamaisen rakennuksen sokkeli on verhoiltu liuskekivellä ja julkisivuja jäsentävät pieni sisäänkäyntikuisti ja ensimmäisen ja toisen kerroksen keskenään eri rytmiin jäsennellyt kolmiruutuiset funkisikkunat
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- sr-2



Veräjämäentie 5 (28029/3)

- rakennuksilla on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumisen vaiheita
- selkeähahmoisissa huviloissa on komea kivijalka ja harjakatossa poikkipäätyjä ja kattolyhtyjä, julkisivuja jäsentävät erisuuntaiset laudoitukset
- edustavat Veräjämälle ominaista, omakotitalomaista huvilarakentamista
- kokonaisuuteen kuuluvat kadun varren päärakennus ja samanhenkinen piharakennus
- melko hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttäneet rakennukset, osa tehdyistä korjauksista ja muutoksista alkuperäiseen arkkitehtuuriin sopimattomia
- suojeltu nykyisessä asemakaavassa
- sr-2



Veräjämäenkuja 2 (28030/1)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumisen vaiheita
- hyvin selkeähahmoinen, noppamainen kaksikerroksinen huvila, jossa poikkipäädyllinen, keveäräystäinen satulakatto ja porrastorni sekä tasarytmisesti sijoitetut suuret ikkunat
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- sr-2



Veräjämäenkuja 3 (28030/7)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- selkeähahmoisen, osittain rinteeseen sijoitetun, harjakattoisen huvilan julkisivuja jäsentävät erisuuntaiset laudoitukset ja listat sekä T-karmilliset ikkunat
- edustaa Veräjämäelle ominaista, omakotitalomaista huvilarakentamista
- hyväkuntoinen ja melko kookas huvila
- säilyttänyt hyvin alkuperäisen ilmeensä, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- rakennus suojellaan viereisen alueen kaavoituksen yhteydessä, jossa tontin takaosaan on mahdollista tutkia ajojyhtyettä



Veräjämäentie 8 (28030/11)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumisen vaiheita
- pienen, harjakattoisen huvilan julkisivuja on jäsenelty erisuuntaisin laudoituksin ja listoin
- edustaa Veräjämäelle ominaista, omakotitalomaista huvilarakentamista
- melko hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on pääosin sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- sr-2



Larin Kyöstin tie 2b (28030/13)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentamista ja sen varhaisvaiheita
- kookkaan ja selkeähahmoisen, mansardikattoisen huvilan julkisivuja jäsentävät komea kivijalka, erisuuntaisten laudoitusten muodostamat vyöhykkeet ja osittain hyvinkin pieniruutuiset, siropuitteiset ikkunat
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- näkyvällä paikalla puiston reunalla
- sr-2



Kotoniityntie 11 – Kotoniitynkuja 2 (28035/6)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- kookas, mansardikattoinen, poikkipäädyllinen pitkänomainen usean perheen huvila, jonka julkisivuja jäsentävät sisäänkäyntikuistit ja yläosastaan pieniruutuiset, rakentamisaikakaudelle ominaisten vuorilautojen kehystämät ikkunat
- säilyttänyt hyvin alkuperäisen ilmeensä, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- sr-2



Kotoniitynkuja 3 (28037/15)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- arkkitehtuuriltaan persoonallinen, 1900-luvun alun suunnitteluihanteita edustava pienehkö huvila, jonka hahmoa hallitsee erikoinen, osittain mansardimuotoinen katto ja ilmettä antavat komea luonnonkivisokkeli, erilaiset kuistit ja pieniruutuiset ikkunat
- säilyttänyt hyvin alkuperäisen ilmeensä (mm. alkuperäiset ikkunat), tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu hyvin alkuperäiseen asuun
- sr-2



Pikkukoskentie 25

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- pieni, selkeähahmoinen harjakattoinen ja poikkipäädyllinen huvila, jolle ilmettä antaa komea luonnonkivisokkeli ja pieni lasikuisti
- edustaa Veräjämälle ominaista, omakotitalomaista huvilarakentamista
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- Pikkukosken uimarannalle erittäin hyvin näkyvä pieni huvila
- sr-2



Veräjämäentie 18 (28007/6)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen myöhempiä vaiheita
- osittain rinteeseen sijoitetussa selkeähahmoisessa talossa on jyrkkä harjakatto ja pihan puolella komea erkkeri parvekkeineen
- 1930-luvun arkkitehtuuri tunnistettavissa, hahmo ja julkisivumateriaali säilyneet pääosin, yksityiskohtia muutettu
- sr-3



Pellavakaskentie 8 (28020/15)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumisen vaiheita
- kookas, mansardikattoinen huvila, jonka rimalaudoitetut julkisivut ovat pelkistetyt ja kaksiruutuisten pystysuuntaisten ikkunoiden rytmittämät
- rakennuksen hahmo on peräisin alkuperäisestä rakennusvaiheesta, ikkunat vaihdettu ja kuisti rakennettu ehkä 1940-luvulla
- sr-3



Pellavapellontie 5a (28025/17)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumisen vaiheita
- hahmoltaan hyvin selkeän huvilan arkkitehtuuria hallitsee voimakas taitekatto ja pienellä parvekkeella katettu näyttävä sisäänkäynti
- alkuperäisen hahmonsa säilyttänyt rakennus, yksityiskohtia ja materiaaleja osittain muutettu
- sijaitsee melko näkyvällä paikalla
- sr-3



Aidasmäentie 7b (28024/11)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumista ja sen varhaisvaiheita
- kookas ja selkeähahmoinen, satulakattoinen huvila, jonka julkisivuja jäsentävät erisuuntaiset laudoitukset ja listoitukset sekä moni-ilmeiset ikkunat ja lasikuistit
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on pääosin sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- suojeltu nykyisessä asemakaavassa
- sr-2



Pikkukoskentie 3 (28027/4)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumisen vaiheita
- huomattavan kookas, osittain mansardikattoinen, osittain harjakattoinen, monessa vaiheessa rakentunut huvila
- voimakkaiden katonlappeiden lisäksi ilmettä rakennukselle antavat erimuotoiset ja –kokoiset ikkunat
- melko ehyt, kerroksinen kokonaisuus, joskin matala laajennusosa kokonaisuuteen vieras lisä
- muodostaa tärkeän huvila-alueen itäosaan johdattavan kokonaisuuden Pikkukoskentie 4 ja 5 rakennusten kanssa
- sr-3



Pikkukoskentie 5 (28027/11)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumisen vaiheita
- kookas, monimuotoinen huvila, jossa on harjakatto
- hyväkuntoinen, kookas, omakotitalomainen huvilarakennus
- osittain ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, osa tehdyistä muutoksista hämärtäneet rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä
- muodostaa tärkeän huvila-alueen itäosaan johdattavan kokonaisuuden Pikkukoskentie 3, 4 ja 5a rakennusten kanssa
- sr-3



Pikkukoskentie 5a (28027/12)

- rakennuksella on historiallista arvoa osana Veräjämäen huvilayhdyskunnan rakentumisen vaiheita
- selkeähahmoinen, harjakattoinen huvila
- kunnoltaan välttävä, pieni, omakotitalomainen huvilarakennus
- hyvin alkuperäisyytensä ja ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus, tehdyt korjaukset ja muutokset on sopeutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
- edustaa Veräjämäen huvila-aikakauden pienimittakaavaista ja vaatimattomampaa rakennuskantaa
- muodostaa tärkeän huvila-alueen itäosaan johdattavan kokonaisuuden Pikkukoskentie 3, 4 ja 5 rakennusten kanssa
- sr-3

