



## **OLARIN KESKEISTEN ALUEIDEN INVENTOINTI, ARVOTUS JA KEHITTÄMISPERIAATTEET**

8.5.2019

Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson

Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit



## Johdanto



Selvitys koskee Espoon Olarin ja Kuitinmäen keskeisten alueiden inventointia, arvotusta ja kehittämisperiaatteita. Alue sijoittuu Matinkylän nykyisen keskuksen läheisyyteen Länsiväylän pohjoispuolelle. Olarin ja Kuitinmäen keskeiset osat ovat rakentuneet 1960-luvun lopulta 1980-luvun puoliväliin.

### Tehtävän tausta

Valtaosa Espoon tulevasta väestönkasvusta pyritään sijoittamaan nykyisiä keskusta-alueita laajentamalla ja tiivistämällä. Espoossa koko metrovyöhykkeelle on asetettu asukasmäärätavoitteet vuoteen 2050 mennessä. Matinkylä ja Olari ovat jo valmiiksi melko tiiviisti asuttuja. Tämä on otettu huomioon mitoitettaessa asukasmäärätavoitteita Matinkylän ja Olarin alueille. Tämän työn rajauksen mukaisella selvitysalueella täydennysrakentamiseen tähtääviä kaavamuutoksia on vireillä yksittäisinä hankkeina. Lisäksi Olarin alueella on jo vuosia käyty keskustelua vähäisessä käytössä olevien, taloudellisesti tuottamattomien kivijalkaliiketilöiden muuttamisesta asunnoiksi. Osa rakennuksista vaatii laajempia korjauksia ja remontteja lähivuosina. Kaavamuutosten sekä täydennys- ja korjausrakentamisen tueksi on nähty tarpeelliseksi laatia selvitys, joka tunnistaa arvokkaat aluekokonaisuudet ja niiden ominaispiirteet sekä asemakaavahistorialliset arvot.

Työssä on tarkasteltu alueen alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita ja toteutumista sekä ominaispiirteitä laajan lähtöaineiston pohjalta. Tämän perusteella on pyritty määrittelemään alueen arvot nykytilanteessa ja näiden säilymisen kannalta keskeiset tekijät. Lisäksi on alueelle laadittu yleispiirteiset kehittämisperiaatteet, jossa keskeiset arvot on otettu huomioon. Selvityksen avulla ohjataan alueella jatkossa käyttötarkoituksen muutoksia, rakennusten korjaamista ja täydennysrakentamista.

### Selvityskohde

Matinkylä, Olari ja Kuitinmäki olivat ensimmäiset Espoon asuinalueet, joihin suunniteltiin kompakti ruutukaavaan perustuva suurkorttelirakenne. Ruutukaavan puoliavoimet korttelit toteutettiin kaupunkimaisen tunnelman saavuttamiseksi tiiviimmin kuin yleensä. Rakennusten lähiympäristö toteutettiin huolellisesti maasto ja kasvillisuus huomioon ottaen. Pohjakerrokseen sijoitettiin toimisto- ja liiketiloja työpaikkojen ja palveluiden tuomiseksi lähelle asukkaita. Alue toteutui arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä. Samat arkkitehdit, Simo Järvinen ja Eero Valjakka sekä Vesa Huolman,

jotka vastasivat asemakaavan suunnittelusta, suunnittelivat myös valtaosan alueelle toteutuneista asuinrakennuksista. Tärkeä vaikutus oli myös aluesopimuksen puitteissa rakennuttajana toimineella Rakennus Oy Arjatsalolla. Aluesopimuksen toisena rakennuttaja- osapuolena oli Puolimatka Oy, jonka toteuttamat rakennukset edustivat aikakaudelle tyyppillistä elementtirakentamista.

### Kohteen arvotuksesta

Olari, Kuitinmäki ja Matinkylä muodostavat aikansa suurimpiin lukeutuvan toteutuneen kaavallisen kokonaisuuden, jossa johdonmukaisesti on noudatettu ruutukaavamaista jäsentelyä ulkosyöttöisine liikenteineen ja keskusraitteineen. Olarin ja Kuitinmäen kokonaisuudesta Olarin arvot on yleisesti tunnustettu minkä osoittaa se, että Olarin alue jo 1975 sai rakennustaitteen ja yhdyskuntasuunnittelun valtionpalkinnon. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä Olarin asuntoalue on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi: *alue edustaa laadukasta lähiötä mielenkiintoisella kaavoitushistorialla*. Kuitinmäen arvoja ei ole aiemmissa inventoinneissa erityisesti nostettu esiin.

### Selvitystyön puitteet

Selvitys on laadittu Espoon kaupungin tilaamana konsulttityönä loppuvuodesta 2017 kevääseen 2019. Selvityksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson yhteistyössä Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy kanssa. Selvityksen projektinvedosta on vastannut arkkitehti Kristina Karlsson, inventointi ja selvitystyö on tehty yhteistyössä arkkitehti Mona Schalinin kanssa. Työryhmään on lisäksi kuulunut arkkitehti Marica Schalin, arkkitehti Varvara Protassova ja taiteen yo Liisi Wartiainen.

Tilaaajan edustajana on 13.7.2018 saakka toiminut arkkitehti Outi Ruski ja sen jälkeen aluearkkitehti Sirpa Sivonen-Rauramo. Työtä varten perustettuun seurantaryhmään on lisäksi kuulunut Espoon kaupungilta maisema-arkkitehti Katariina Peltola, suunnitteluinsinööri Salla Karvinen, kaupunkikuva-arkkitehti Leena Jaskanen, lupa-arkkitehti Eija Mikola, ympäristösuunnittelija Heli Enberg sekä kaupunginmuseon intendentti Jyri Vilja.

**Sisällysluettelo**

Johdanto

**1.SELVITYSTYÖ 6**

1.1 Käytetyt lähteet

1.2 Maastoinventoinnit

1.3 Selvityksen sisältö

**2. LÄHIÖRAKENTAMINEN 7**

2.1 Kerrostalolähiö—osa rakennettua kulttuuriperintöä

2.2 Suomalaiseen lähiösuunnitteluun vaikuttaneet teoriat, ihannemallit ja esimerkit

**3. SEUDULLISET JA KUNNALLISET SUUNNITELMAT TAUSTALLA 12**

3.1 Seudulliset suunnitelmat taustalla

3.2 Gräsan ja Matinkylän alueen varhaisia suunnitelmia

3.3 Espoon Yleiskaava 1968

3.4 Matinkylä-Olari kaavarunko

**4. OLARIN JA KUITINMÄEN ALUEIDEN ASEMAKAAVOITUS 16**

4.1 Alueen historiallinen tausta

4.2 Aluerakentamissopimus

4.3 Asemakaava-vaiheet

4.4 Olarin asemakaava

4.5 Kuitinmäki I asemakaava

4.6 Kuitinmäki II asemakaava

4.7 Lähiympäristösuunnitelma ohjasi toteutussuunnittelua

**5. KAUPUNKIRAKENNE, TOTEUTUS JA MYÖHEMMÄT MUUTOKSET 28**

5.1 Kevyen liikenteen raitit runkona

5.2 Aukiot raittien varrella

5.3 Puistot

5.4 Asuinkortteleiden pihat

5.5 Liikenne ja pysäköinti

**6 RAKENNUKSET 57**

6.1 Rakentaminen

6.2 Rakennustyytit

6.3 Rakenteelliset ratkaisut

6.4 Arkkitehtuuri

6.5 Asunnot

6.6 Inventoidut rakennukset ja rakennusryhmät

**7. OMINAISPIIRTEET JA ARVOT 87**

7.1 Johdanto arvotukseen

7.1.1 Jälleenrakennuskauden ja 1950-luvun uusien asuinalueiden sekä lähiöteorian soveltamista Suomessa

7.1.2 Lähiörakentamisen piirteet 1960- ja 1970-luvulla

7.1.3 Kerrostaloarkkitehtuurin uudet ominaispiirteet

7.1.4 Asuntoalueita 1960-1970-luvulta Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla

7.1.5 Arvojen määrittelystä

7.1.6 Kerrostaloalueiden arvotusesimerkkejä

7.2 Olarin ja Kuitinmäen ominaispiirteet

7.2.1 Kokonaisrakenne ja keskeiset kaupunkikuvalliset ominaispiirteet

7.2.2 Tuulimylykortteli kompaktikaupungin perusyksikkönä

7.2.3 Asuinkorttelien pihat

7.2.4 Kevyen liikenteen raitit runkona

7.2.5 Aukiot kohtaamispaikkoina

7.2.6 Puistot ja pallokentät

7.2.7 Liikenteen erottelu ja pysäköinti

7.2.8 Toiminnallinen rakenne

7.2.9 Asuinrakennukset ja arkkitehtuuri

7.2.10 Liike-, toimisto- ja palvelurakennukset, pysäköintitalot

**8. KEHITTÄMISPERIAATTEET 112**

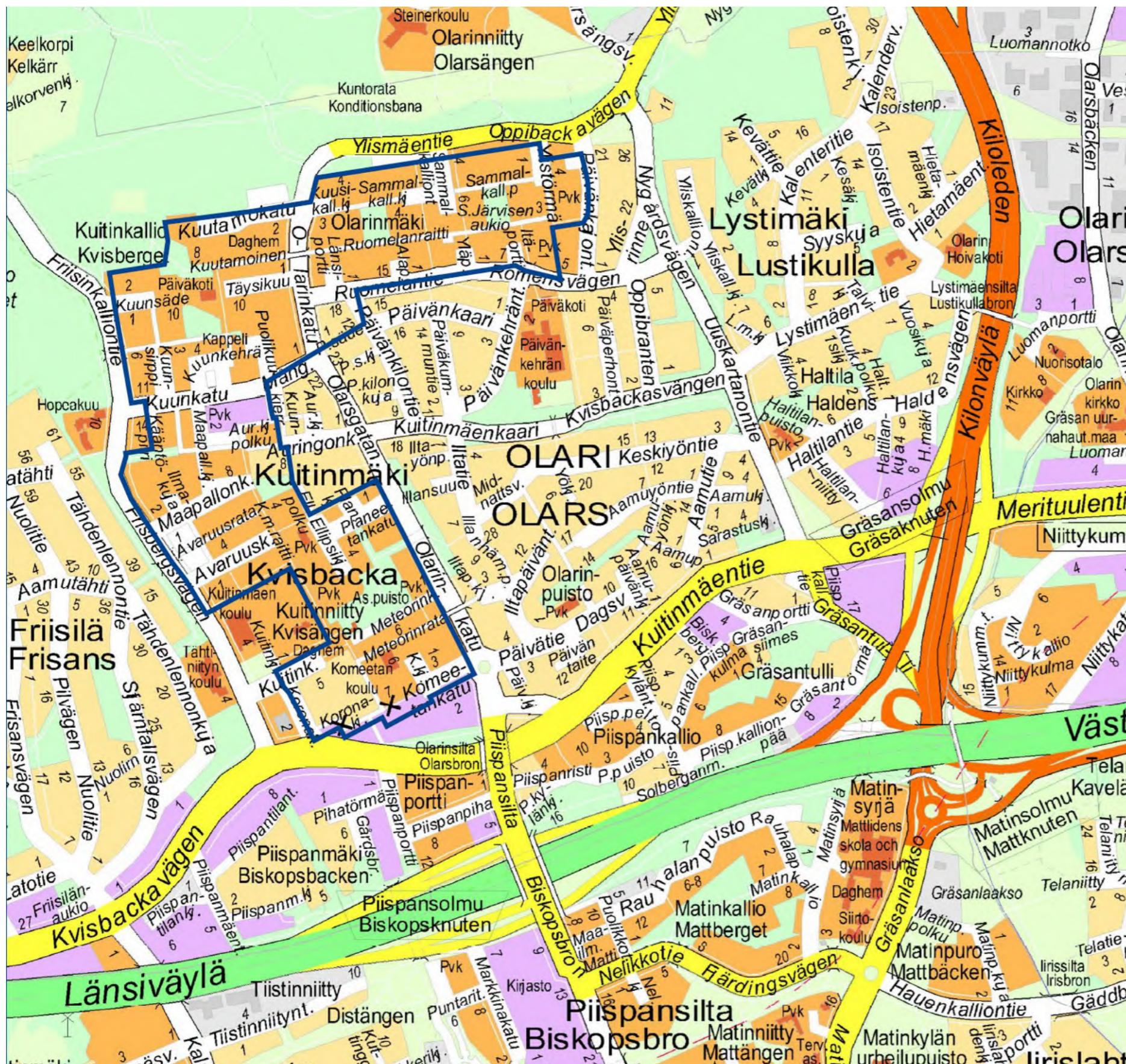
8.1 Alueen säilyttämisen periaatteet, aiemmat selvitykset ja päätökset

8.2 Alueen säilyttämisen periaatteet

8.3 Alueen kehittämisen periaatteet

8.4 Täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja uhat

**Lähdeluettelo 119**



Selvitys koskee Olari ja Kuitinmäen 1960–luvun lopulla ja 1970-luvulla pääosin rakennettuja kerrastaloalueita sekä Kuitinmäen eteläosaan liittyviä yksittäisiä pientalotontteja. Alue sijoittuu Piispansillan ympäristöön rakennetun Matinkylän uuden keskuksen läheisyyteen Länsiväylän pohjoispuolelle. Alue rajautuu idässä ja lännessä pientalo-alueisiin. Pohjoisessa alue rajautuu Olarinniittyyn ja keskuspuistoon liittyvään puistoalueeseen. Tarkastelualue on rajattu kartalle sinisellä. Taustakartta Espoon kaupunki Opaskartta.

## 1.SELVITYSTYÖ

### 1.1 Käytetyt lähteet

Selvitystä varten on koottu laaja arkisto-, kirjallisuus- ja verkkolähteitä sisältävä lähtöaineisto. Tietoja on lisäksi kerätty henkilöhaastatteluin ja maastossa tehdyin inventoinnein.

Tietoja asemakaavoituksesta on koottu ensisijaisesti Espoon Kaupunkisuunnittelukeskuksesta ja Espoon kaupunginarkistosta. Espoon kaavoituksen historiaa on varsin kattavasti kuvailtu Pertti Maisalan toimittamassa kirjassa Espoo- oma lukunsa. Eri aikaista valokuva-aineistoa, lehtiartikkeleita ja suunnitteluasiakirjoja on löytynyt mm. Espoon kaupunginmuseon, Museoviraston ja Arkkitehtuurimuseon arkistoista sekä yksityiskokoelmista. Rakennuspiirustuksia on hankittu Espoon rakennusvalvonnasta sekä Arkkitehtuurimuseon kokoelmista. Pihojen ja puutarhojen suunnittelusta ja vaiheista on saatu tietoa rakennusvalvontaan rakennussuunnitelmien yhteydessä arkistoiduista asemapiirroksista, Arkkitehtuurimuseon piirustusarkistosta sekä vanhoja valokuvia tutkimalla. Puistojen ja raittien alkuperäisiä ja myöhempiä suunnitelmia on löytynyt Espoon kaupunginarkistosta. Lisäksi lähdeaineistoina on käytetty kirjallisuutta ja lehtiartikkeleita sekä aiemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia.

Valtionpalkinnon saanut Olarin alue on lyhyinä artikkeleina julkaistu useissa lehdissä ja kirjoissa. Laajempaa selvitystä tai kattavaa inventointia Olarin tai Kuitinmäen alueista ei kuitenkaan aiemmin ole tehty. Yksittäisiä rakennuksia on inventoitu Livady Oy:n laatimissa Esson Kuitinmäen pääkonttorio(2013) ja Olarin ostoskeskusta(2017) koskevissa rakennushistoriaselvityksissä.

Alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden selvittämiseksi on lisäksi tehty henkilöhaastatteluja. Työn aikana on haastateltu Matinkylän kaavarungon laatimisesta vastannutta arkkitehti Esko Miettistä, Järvinen- Valjakan toimistossa Olarin rakennusten suunnittelusta vastannutta arkkitehti Vesa Huolmania, sekä alueen liikennesuunnittelusta vastannutta professori diplomi-insinööri Pentti Murolea .

Lähdeluettelo on selvityksen liitteenä.

### 1.2 Maastoinventoinnit

Nykytilanteen dokumentointi ja analyysi on suoritettu maastokäyntien ja vertailevan karttatyöskentelyn avulla. Maastokäyntejä on tehty koko selvitystyön aikana lokakuusta 2017 elokuuhun 2018.

### 1.3 Selvityksen sisältö

Selvitystyö on koottu raporttimuotoon. Selvitykseen liittyvä alueinventointi valokuvineen on lisäksi viety Espoon kaupungin ylläpitämään Kauko-tietokantaan.

Raportin luvussa 2 tarkastellaan suomalaisen lähiösuunnitteluun vaikuttaneita teorioita ja ihannemalleja sekä miten nämä teoriat otettiin käytäntöön Suomeen.

Luvussa 3 käsitellään Olari-Kuitinmäen suunnittelun taustana olevia seudullisia ja kunnallisia suunnitelmia, joissa kaupunkirakenteen päälinjat määriteltiin. Luvussa 4 käydään läpi alueen asemakaavoituksen vaiheita.

Luvussa 5 analysoidaan kaupunkirakenteen ratkaisuja ja alueen toteutumista aihepiireittäin. Kappaleessa verrataan alkuperäisiä suunnittelutavoitteita toteutukseen ja nykytilanteeseen.

Luvussa 6 tarkastellaan alueen rakennustöitä, rakennuksia ja niiden arkkitehtuuria. Lisäksi esitellään korttelikokonaisuuksina inventoidut ja arvotetut asuntokohteet ja muut rakennuskohteet.

Luvun 7 alussa käsitellään lähiörakentamisen arvotuksen taustoja ja esimerkkejä lähiöiden arvotuksesta. Olari, Kuitinmäki ja Matinkylä muodostavat aikansa suurimpiin lukeutuvan toteutuneen kaavallisen kokonaisuuden, jossa johdonmukaisesti on noudatettu ruutukaavamaista jäsentelyä ulkosyöttöisine liikenteineen ja keskusraiteineen. Kaupunkirakenteen keskeisiä ominaispiirteitä ja niihin liittyviä arvoja tarkastellaan tässä luvussa teemoittain.

Luvussa 8 esitetään kaupunkikuva- analyysin pohjalta laadittuja yleisiä kehittämisperiaatteita alueelle. Kehittämisen perusteina ovat mm. alkuperäisen suunnitelman mukaan toteutumatta jääneet tai muuttuneet ominaispiirteet sekä vahvistettavat ominaispiirteet. Yleisiä kehittämisperiaatteita esitetään lisäksi mahdolliselle täydennysrakentamiselle ja korjausrakentamiselle.

Alueelle suositellaan laadittavaksi korjaustapaohjeet, joissa tarkemman inventoinnin pohjalta yksityiskohtaisesti ohjeistetaan kulttuuriympäristön arvoja vaalivien ympäristö- ja korjausrakentamisen menetelmiä.

## 2. LÄHIÖRAKENTAMINEN

### 2.1 Kerrostalolähiö—osa rakennettua kulttuuriperintöä

Jälleenrakennuskauden pientalo- ja kerrostaloalueet ja myöhemmin 1960–70-lukujen kerrostalolähiöt olivat sodanjälkeisen ajan mittavimpia rakennustehtäviä maassamme. Niille ominaisen asuinympäristön merkityksistä ja arvoista on keskusteltu jo kauan. Lähiöiden syntyprosessia, rakennettua ympäristöä ja sosiaalista miljöötä on tarkasteltu eri alojen tutkimuksissa ainakin 1970-luvulta alkaen.

Lähiöiden kulttuuriympäristön ominaispiirteiden selvittäminen, säilyttäminen ja jopa kaavallinen suojelu on tullut ajankohtaiseksi muutospaineiden kasvaessa. Ilmiö ei rajoitu Suomeen, vaan ikääntyvät lähiöt ja mm. niiden asuntokannan korjaustekniset ongelmat askarruttavat omistajia, kaavoittajia ja asiantuntijoita pohjoismaissa ja muuallakin. Ruotsissa vastaavia kysymyksiä on käsitelty Storstadsprojektet- hankkeen yhteydessä, kansainvälisellä tasolla esimerkiksi kansainvälisen Docomomo-järjestön kokouksissa ja julkaisuissa.

Lähiöympäristön säilyttämisen puolesta tai sitä vastaan voidaan kulloinkin esittää taloudellisia, sosiaalisia ja teknisiä argumentteja. Suomalaisten lähiöiden ominaispiirteisiin kuuluva väljyys ja luonnonläheisyys joutuvat helposti uhatuiksi tiivistämis- ja tehostamishankkeiden yhteydessä. Rakennevaurioiden ja teknisten ominaisuuksien korjaamiseksi esitetyt ratkaisut eivät välttämättä kunnioita arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Väestön ikääntyminen aiheuttaa paineita esteettömyyden osalta, esimerkiksi koskien hissien rakentamista. Lähiöiden lähipalvelurakenteen ylläpito esimerkiksi alkuperäisten ostoskeskusten ja seurakuntatilojen muodossa on osoittautunut ongelmalliseksi.

Yhdyskuntasuunnittelun eri kaavatasoilla määritellään maankäytön periaatteet ja suojelukohteet. Parhaassa tapauksessa kaavoitus-, muutos- ja korjaustoimenpiteet pohjautuvat kohteen kulttuurihistoriallisten, esteettisten, sosiaalisten ja käyttöön liittyvien arvojen ja ominaispiirteiden analyysiin ja arvokeskusteluun.

### 2.2 Suomalaiseen lähiösuunnitteluun vaikuttaneet teoriat, ihannemallit ja esimerkit

*Seuraavassa tekstissä tarkastellaan lähiörakentamisen taustalla vaikuttaneita ideoita ja ihanteita, joiden ymmärtäminen avaa uusia näkökulmia toteutuneiden alueiden ominaispiirteiden tunnistamiseksi.*

#### **Suomalaiseen lähiösuunnitteluun vaikuttaneet teoriat, ihannemallit ja esimerkit**

Suomalaisen aluesuunnittelun ja lähiörakentamisen teoreettiset lähtökohdat ovat johdettavissa ajan kaupunkisuunnittelun teorioista ja ihannemalleista. Kaupunkisuunnittelun teoriaa ovat tutkimuksissaan käsitelleet mm. Kirmo Mikkola, Riitta Hurme, Johanna Hankonen, Harry Schulman ja Leena Korhonen. Kirmo Mikkola on Eliel Saarisen kaupunkisuunnittelunäkemyksestä käsittelevässä tutkimuksessaan (1984) selvittänyt 1900-luvun suomalaisten kaupunkisuunnitteluihanteiden taustaa, kuten puutarhakaupunkiaatetta, 1900-luvun alun keskeisiä kaupunkisuunnittelunäyttelyitä ja suurkaupungin ihannemalleja.

Riitta Hurme on suomalaisia lähiöitä koskevassa tutkimuksessaan käsitellyt lähiösuunnittelun taustoja selostaen aiheen kannalta keskeisiä 1900-luvun kaupunkisuunnittelun ajatuksia ja toteutuksia Ebenezer Howardin puutarhakaupunkimallista Tukholman seudun kokonaissuunnitteluun 1940-luvulla. Hän on mm. selvittänyt miten kaupungin rakenne- ja laajennusmalliin sisältynyt lähiöperiaate omaksuttiin Suomeen 1940-luvun jälkipuolella englantilaisten vaikutteiden pohjalta sekä suoraan että Ruotsin kautta.

Johanna Hankonen on väitöskirjassaan käsitellyt, mitkä johtavat suunnitteleluideologiat vaikuttivat Suomessa toisen maailmansodan jälkeen ja miten kaupunkisuunnittelun lähtökohdiksi muodostuivat puutarhakaupunkiaate, satelliittikaupunki- ja lähiöteoria. Leena Korhonen mainitsee pro gradu-tutkielmassaan puutarhakaupunkiaatteen, Le Corbusierin satelliittikaupunkimallin ja Clarence Perryn lähiöteorian suomalaisen lähiörakentamisen taustalla vaikuttaneina kansainvälisinä teorioina. Teorioiden suomalaisia sovelluksia ovat Korhosen mukaan mm. Otto-livari Meurmanin esittämä lähiöoppi, Tapiola jälleenrakentamisen malliyhdyskuntana ja ns. suomalainen metsälähiö.

Ruotsissa 1999 aloitettiin suurkaupunkien arkkitehtuuri- ja kulttuuriympäristöön keskittyvä tutkimushanke, jonka toteutuksesta vastasi Riksantikvarieämbetet yhteistyössä Tukholman, Göteborgin ja Malmön läänien kanssa. Tähän liittyen on tutkija Lisbeth Söderqvist julkaissut kirjan ”Att gestalta välfärd. Från idé till byggd miljö”, jossa käsitellään kaupunkisuunnitteluun ja arkkitehtuuriin vuosina 1945-1975 vaikuttaneita aatesuuntia. Lähiökeskustelulla on tarkasteltavalla aikakaudella ollut keskeinen asema ja Söderqvistin

kansainväliseen referenssikirjallisuuteen kuuluvat Lewis Mumfordin The Culture of Cities (1938), Ciam-järjestön ”funktionaalisen kaupungin manifesti” (JL Sert 1942), Patrick Abercrombien County of London Plan (1943) ja Greater London Plan (1944). Söderqvistin tutkimus täydentää ansiokkaalla tavalla suomalaisten tutkijoiden hahmottelemaa viitekehystä. (Mikkola 1984, Hurme 1991, Hankonen 1994, Korhonen 2000, Söderqvist 2008)

#### **Puutarhakaupunkiaate ja puutarhaesikaupungit**

Ebenezer Howardin puutarhakaupunkiaatetta käsittelevä kirja julkaistiin Englannissa vuonna 1898 ja uudestaan vuonna 1902 nimellä Garden Cities of Tomorrow. Howardin mallissa puutarhakaupungit ympäröivät emäkaupunkiaan itsenäisinä kaupunkeina, joista kunkin asukasmäärä oli 32 000. Kaupunkoja yhdistivät raide- ja maantieliikenneverkot. Howard onnistui saamaan kannatusta ideoilleen yhdistysten ja puutarhakaupunkiyhtiöiden välityksellä. Ensimmäisenä Howardin suuntaviivojen mukaisena puutarhakaupunkina toteutunut Letchworth syntyi yksityisen yhtiön toimesta. Letchworthia ympäröi maatalousvyöhyke, työpaikkaomavaraisuus muodostui korkeaksi ja ilme oli puutarhamainen.

Varsinaiset puutarhakaupungit, ”garden cities”, jäivät harvinaisiksi. Sen sijaan alettiin toteuttaa kooltaan ja periaatteiltaan toisenlaisia puutarhaesikaupunkia, ”garden suburbs”, jotka eivät perustuneet omavaraisuuteen vaan olivat riippuvaisia kaupunkikeskustan tarjoamista työpaikoista ja palveluista. Eroavaisuudesta huolimatta puutarhakaupunki -nimitystä alettiin vähitellen käyttää yhtäläillä esikaupungeista, jotka oli rakennettu avoimiksi ja vehreiksi.

Puutarhakaupunkiaatteen kansainvälisestä leviämisestä on lukuisia esimerkkejä. Aatetta ajamaan perustettiin 1913 kansainvälinen järjestö, International Garden Cities and Town-Planning Federation. Howard toimi järjestön puheenjohtajana ja 1920-luvulla suomalainen arkkitehti Eliel Saarinen toimi yhtenä varapuheenjohtajana. (Hurme 1991 s. 12-19; 175; Mikkola 1984 s 25)

#### **Ciam ja funktionaalinen kaupunki, Ernst May ja Le Corbusier**

Kansainvälinen Ciam-järjestö ”Les Congrès Internationaux d’Architecture Moderne” kokoontui ensimmäisen kerran vuonna 1928. Perustajat olivat keskieurooppalaisia arkkitehteja, ja ryhmään kutsuttiin myöhemmin mukaan Sven Markelius Ruotsista ja Alvar Aalto Suomesta. Ciam tuli tunnetuksi kaupunkisuunnittelun ja kaupunkirakentamisen sosiaalisten näkökulmien korostamisesta. Aihepiiriä käsiteltiin toistuvasti kokouksissa ja näyttelyissä. Vuonna 1929 käsiteltiin Frankfurt-am-Mainissa järjestetyssä kongressissa pienituloisten perustarpeita tyydyttävän asunnon suunnittelua. Rationaalisuus ja funktionaalisuus olivat keskeisiä käsitteitä. Varapuheenjohtajana oli Ernst May, Frankfurtin kaupunginarkkitehti ja kaupunkisuunnittelun johtaja. Hänen joh-

dollaan rakennettiin Frankfurtin vanhan keskustan ulkopuolelle viheralueiden erottamia 10 – 20 000 asukkaan satelliittikaupunkeja, ”Vortrabanten”, joiden samansuuntaisten talorivien muodostamasta kaavatyyppistä käytettiin nimitystä ”Zeilenbau”. Rivitalo oli aluksi vallitseva rakennustyyppi, mutta pienitulosten vuokrakulujen vähentämiseksi painopiste siirtyi kerrostalojen rakentamiseen. Satelliittikaupunkeihin rakennettiin asuntojen lisäksi kaupallisia palveluja, päiväkoteja, kokoontumistiloja ja siirtolapuutarhoja. Frankfurtin uudet asuinalueet, varsinkin Römerstadt, muodostuivat 1900-luvun modernistisen kaupunki- ja asutosuunnittelun malleiksi.

Ciamin perustajiin kuuluva arkkitehti Le Corbusier oli 1920-luvun alusta näyttelyissä ja julkaisuissa esittänyt kaupunkirakentamisen ja asutosuunnittelun radikaalia uudistamista. Frankfurtin kongressissa hän esitteli modernin pilvenpiirtäjäkaupunkinsa, *La Ville Radieuse*, jossa tehokkaasti suunnitellut pienasunnot oli sijoitettu korkeisiin rakennuksiin vehreään, puistomaiseen ympäristöön. Ciam päätyi suosittamaan kerrostalojen ja rivitalojen rakentamista, koska tehokkaamman maankäytön avulla oli mahdollista järjestää vapaa-alueita asuntojen ympärille ja hillitä kaupunkiasutuksen kasvua.

Vuonna 1933 järjestettiin Välimerellä Ciamin kongressi, jonka aiheena oli funktionaalinen kaupunki. Le Corbusier esitti kongressin jälkeen oman päätöslauselmaehdotuksensa ja julkaisi vielä 1943 siihen liittyvän tekstinsä ”La Charte d’Athènes”. Tekstissä käsiteltiin asuinalueiden sijoitusta, viher- ja virkistysalueiden mitoittamista, työpaikkojen saavutettavuutta ja kaupungin toimintojen eriyttämistä. Asumista, työtä ja virkistystä palvelevat alueet tuli erottaa toisistaan viheralueilla ja yhdistää toisiinsa liikenneväylillä. Kaupunkien uloimmille vyöhykkeille suositeltiin tiiviiden asuinkerrostaloalueiden rakentamista viheralueiden keskelle. Ateenan päätöslauselmaa voidaan edelleen pitää kaupunkisuunnittelukäytännön kannalta ajankohtaisena, joskin kiistanalaisena asiakirjana.

Toinen kongressiin osallistunut arkkitehti, Jose Luis Sert, julkaisi vuonna 1942 Ateenan päätöslauselmasta oman englanninkielisen versionsa, jossa käsiteltiin mm. asuntoalueiden suunnittelun periaatteita. Sert käytti käsitteitä ”neighbourhood unit” ja ”civic center”. Viimeksi mainittuun kuului julkisia instituutioita kuten kirjasto, urheilutiloja, kokoontumistiloja, päiväkoteja ja kouluja. Asukkaiden virkistystarve vaati Sertin mukaan leikkipaikkojen, uima-altaiden, puistojen ja urheilupaikkojen sijoittamista kävelyetäisyydelle asunnosta. (Söderqvist 2008 s.31-41)

#### Lähiöaate Yhdysvalloissa - Clarence A. Perryn lähiömalli

Clarence A. Perry esitti lähiöideansa jo 1920-luvulla Yhdysvalloissa. Kaupunkisosiologiaa käsittelevissä kirjoituksissa ”Neighbourhood” –käsite oli ollut esillä 1910-luvulla. 1920-luvun alussa Perry esitteli lähiöidean esitelmässään ja 1929 ilmestyi teos *The Neighbourhood Unit – A scheme of arrangement*

for the family-life community. Hurmeen mukaan Perryn lähiömallilla oli ilmeiset yhteydet sosiaaliseen kaupunkitutkimukseen, mutta hän kiinnitti huomiota myös fyysisen ympäristön kauneuden merkitykseen. Hän käsitteli mm. asuntoalueen luoman mielikuvan merkitystä asukkaille.

Perry ei esittänyt mitään lähiöiden muodostamaa hierarkkista järjestelmää. Hänen lähiönsä ei ollut puutarhakaupungin kaltainen itsenäinen yksikkö, vaan kiinteästi muuhun kaupunkirakenteeseen liittyvä alue, joka rajautui liikenneväyliin. Perryn asumalähiön tuli tarjota asunnot ala-asteen koulun edellyttämälle väestömäärälle, 5-6 000 asukkaalle. Pinta-alaksi hän suositteli noin 65 ha. Lähiön keskuksen, ”community center”, muodostivat koulu ja muut julkiset instituutiot, kaupallisten palvelujen sijaitessa kauempana keskipisteestä. Virkistysalueita tuli olla tarjolla lähiön väestön tarpeita vastaavana pienten puistojen ja muiden ulkoalueiden järjestelmänä. Katuverkon tuli helpottaa lähiön sisäistä liikennettä ja vaikeuttaa läpikulkuliikennettä. Clarence Perry on Riitta Hurmeen mukaan jäänyt suomalaisen lähiörakentamisen kannalta tuntemattomaksi taustavaikuttajaksi eikä Meurman maininnut häntä Asemakaavaopissaan 1947. Sen sijaan Radburn (New Jersey 1928-), jonka suunnittelussa arkkitehdit Clarence Stein and Henry Wright sovelsivat Perryn lähiömallia, mainitaan Meurmanin kirjassa esimerkkinä uusimmista puutarhakaupungeista.

Radburn on tunnettu esimerkki kokonaisvaltaisesta suunnittelusta ja liikennemuotojen erottelusta. Alueen keskeisiä osatekijöitä olivat suurkortteli, jonka keskelle sijoitettiin laaja puisto, koulu ja leikkikenttä, jalankulun ja autoliikenteen täydellinen erottaminen toisistaan sekä katujen luokittelu huoltokaduiksi, kokoojakaduiksi, pääkaduiksi ja yhdysväyliksi. Radburnin lähiön koko määräytyi ala-asteen koulun oppilasmäärän perusteella 7 500 – 10 000 hengeksi. Jokaiseen lähiöön suunniteltiin oma ostoskeskus. Koko kaupungin kulttuurielämän keskus oli sijoitettu alueen keskiosaan ja kaupallinen pääkeskus pääväylän varrelle alueen sisääntuloa kohti. Taloudellisen laman ja muiden syiden takia Radburnin suunnitelmasta toteutui lopulta ainoastaan kaksi suurkorttelia.

Puutarhakaupungin, lähiön ja Radburnin periaatteita yhdistettiin 1930-luvulla ns. Greenbelt Towns kaupungeissa, joista toteutettiin kolme: Greenbelt, Maryland; Greenhills, Ohio, ja Greendale, Wisconsin. Greenbelt esitettiin Heikki von Hetzenin pamfletissa *Koti vaiko kasarmi lapsillemme* (1946) esimerkkinä mallikaupungista ja Meurmanin Asemakaavaopissa nimensä mukaisesti vihervyöhykekaupunkina.

(Hurme 1991 32-35, von Hetzen 1946, Meurman 1947)

#### Lewis Mumfordin kaupunkikritiikki

Yhdysvaltojen tunnetuimman arkkitehtuurikriitikon, Lewis Mumfordin kirja *Kaupunkikulttuuri* (1938) ilmestyi ruotsiksi 1942 ja suomeksi 1949. Siinä Mumford kuvaili kaupungistumisen vaiheita kasvun ja rakkion kiertokulkuna, jonka vastaläkkeiksi hän esitti alueellistamisen. Alueellisen suunnittelun ja tutkimuksen avulla oli Mumfordin mukaan mahdollista luoda parempi fyysinen kaupunkijärjestelmä. Mumford, kuten myös Clarence Stein ja Clarence Perry, oli Regional Planning Association of America-järjestön jäsen. Desentralisaatiota hän piti välttämättömänä ja kaupunkikehityksen uutena muotona mm. Ebenezer Howardin puutarhakaupunki-idea. (Hurme 1991 s.37-39, Söderqvist 2008 s.41-43)

#### County of London Plan ja Abercrombien ”neighbourhood unit”

Puutarhakaupunkiliikkeen pioneerivaiheessa Letchworthin suunnitteluun osallistunut Raymond Unwin vaikutti kirjoituksillaan ja suunnitelmillaan merkittävästi Lontoon seutukaavoitukseen. Puutarhakaupunkien rakentaminen oli esillä mm. useissa komiteamietinnöissä maailmansotien välisenä aikana. Juuri maailmansodan kynnyksellä esitettiin komiteamietinnössä teollisuuden ja väestön hajasijoittamista Lontoon alueella. Jälleenrakentamisen myötä ja kaupunkisuunnittelun aseman vahvistuessa julkaistiin v. 1943 Lontoon noin 4 miljoonan asukkaan aluetta koskeva County of London Plan, tekijöinä J.H. Forshaw ja Patrick Abercrombie. Suunnitelman perusajatuksena oli desentralisaatio, keskustan paineiden vähentäminen ja uusien kaupunkiyksiköiden muodostaminen keskustan ulkopuolelle. Suunnitelman mukaan viheralueiden tuli toimia teollisuutta ja asumista erottavina vyöhykkeinä, samoin tuli lähiöt erottaa toisistaan.

County of London Plan-suunnitelmaan liittyi hierarkkinen kaavio, jossa tietty suunnittelualue, ”community”, jakautui 6 000-10 000 asukkaan asumalähiöihin – ”neighbourhood units”. Ala-asteen koulusta muodostui lähiön pinta-alan ja asukasluvun mitoittama määräävä yksikkö - koulutiellä lasten ei pitänyt joutua ylittämään vilkkaasti liikennöityjä katuja. Lähiön palvelut sijoitettiin lähiökeskukseen, ”neighbourhood centre”. Jokaiseen lähiöön kuului pieni ostoskeskus ”local shopping centre”, julkinen rakennus ”community building” ja esimerkiksi kerhotiloja vapaa-ajanviettomahdollisuuksia varten. Suunnitelmassa esitettiin myös lähiön jakautumista pienempiin yksikköihin, ”residential units”. Otto-I. Meurman lainasi Asemakaavaoppiinsa lähiöjärjestelmän kaavion, joka oli peräisin County of London Plan-suunnitelmasta.

(Hurme 1991; Meurman 1947)



### Greater London Plan 1944

Patrick Abercrombien johdolla laadittu Greater London Plan oli Suur-Lontoon seutusuunnitelma, joka Hurmeen mukaan ”sisälsi aineksia howardilaisesta puutarhakaupunkijattelusta, Lontoolaisten yhteisöjen Howardin jälkeen esittämistä kehitysajatuksista ja -malleista sekä maailmansotien välisen ajan useista asumiseen ja kaupunkisuunnitteluun liittyneistä komiteanmietinnöistä”. Suunnitelman yhtenä keskeisenä lähtökohtana esitettiin väestön ja teollisuuden desentralisaatio. Abercrombie mainitsi itse saaneensa vaikutteita Howardilta ja Unwinilta, jälkimmäiseltä erityisesti vihervyöhykeperiaatteiden osalta. Unwinilta omaksuttiin Lontoon kasvun ohjaamisen periaatteeksi jatkuva viheralue, jonne sijoitetaan rakennettuja alueita.

”Lontoon yliurbanisoitumista pyrittiin purkamaan jäsentämällä kaupunkirakenne toimintakykyisiksi yksiköiksi siirtämällä osa väestöstä pois pahiten ruuhkautuneilta alueilta. Samalla pyrittiin kasvu ohjaamaan suoraan uusille alueille.” (Hurme 1991). Seutusuunnitelma jakautui neljään vyöhykkeeseen, jotka olivat sisempi kaupunkivyöhyke, esikaupunkivyöhyke, vihervyöhyke ja uloin vyöhyke. Abercrombien mukaan asuinalueen suhteellisen omavarainen perusyksikkö oli 5 000 – 10 000 asukkaan lähiö. Asumistiheys vaihteli tapauskohtaisesti 12-40 henkeä hehtaaria kohti. Lähiöissä tuli olla virkistysalueita, kouluja, kaupallisia palveluita, julkisia rakennuksia ja teollisuutta. Lähiön tuli rajautua selvästi ja olla riittävän pieni saavutettavuuden kannalta. Kerrostalojen enimmäismääräksi esitettiin 25% asunnoista. Hurmeen mukaan Suur-Lontoon suunnitelman ansioihin kuului mm. lähiöiden soveltamiskelpoisten mallien esittäminen, joita voitiin hyödyntää muuallakin Euroopassa.

Suur-Lontoon uloimmalle kehälle vihervyöhykkeen ulkopuolelle ehdotettiin satelliittikaupunkien rakentamista. Valtakunnallisella tasolla alkoi uusien kaupunkien toteuttaminen, ja niiden periaatteita koskeva komiteanraportti esitettiin vuonna 1946. Samana vuonna säädettiin vielä uusien kaupunkien perustamista koskeva laki, New Towns Act.

Edellä mainitun raportin mukaan uuskaupunkien ryhmittelyn tuli perustua lähiöihin, jokaisessa lähiössä tuli olla keskusta, jossa oli myymälöitä ja julkisia rakennuksia. Tarjolla tuli olla monitoimitilaa, ”multi-purpose meeting place”, julkisia rakennuksia tuli rakentaa kulttuuripalveluja varten, lapsille ja nuorille tuli rakentaa pelikenttiä ja järjestää kerhotoimintaa. Monitoimikeskusten, ”community centres”, tuli kattaa kaikkien ikäluokkien toimintaa.

(Hurme 1991 23-28, 174)

### Ruotsin lähiöperiaatteet

Maisema-arkkitehti Thorbjörn Andersson jakaa Ruotsin esikaupunkirakentamisen eri kehitysvaiheisiin alkaen 1900-luvun alun puutarhakaupungeista. Toisen jakson muodostaa maastomuotoihin sopeutettu kapearunkoisten kerrostalolamellien kausi 1930-luvulla, sitä seuraavat 1940-luvulla lähiörakentaminen, granskapsstaden ja 1950-luvulla tunnelbanestaden, kuten Vällingby.

Patrick Abercrombien ja Otto Danneskiold-Samsøen kirjojen rinnalla Lewis Mumford myötävaikutti siihen että lähiöperiaate omaksuttiin ruotsalaiseen kaupunkisuunnitteluun. 1940-luvulla virisi Ruotsissa lähiökeskustelu, jota innoitti ns. Uppsalan ryhmän v. 1944 julkaisema kirja Inför framtidens demokrati. Kirjassa esitettiin mm. että asuntoalueet toteutettaisiin siten että muodostuisi ryhmäyhteisöjä. Asuntoalueella tuli olla yhteisiä palveluja ja tiloja kotitöiden rationalisointiin, päiväkoteja ja ala-asteen kouluja sekä valvottuja leikkipaikkoja. Kokoustiloja, lukusaleja ja kirjastoja tuli olla ryhmäyksiköissä niiden koosta riippumatta, ja niiden tuli sijaita yhteisten liikekeskusten ympärillä.

Toisen maailmansodan aikana Göteborgin asemakaavapäällikkönä työskennellyt Uno Åhrén oli mukana perustamassa keskusteluryhmää, Plan, jonka piiriin liittyi arkkitehtien lisäksi muidenkin alojen edustajia. Åhrén esitti päämääräksi luoda yhteisöjä, jotka kehittäisivät ihmisiä entistä sosiaalisemmiksi ja kriittisemmiksi. Kirjoituksessa ”Ett planmässigt samhälle” Åhrénin käytti esimerkkeinä käsitteitä ”neighbourhood unit” ja ”community centre”. Åhrén esitti kaikenikäisille tarkoitettujen monipuolisten vapaa-ajankeskusten rakentamista lähiöiden sydämeen jalankulkureittien solmukohtaan.

Useita lähiöaatteeseen liittyviä kirjoituksia julkaistiin vuonna 1945, mm. Danneskiold-Samsøen selvitys Nutida engelsk samhällsplanering, joka laadittiin Tukholman kaupunkisuunnittelulautakunnan tilauksesta. Lähiölle omistettu luku esitti hierarkkista mallia, jonka tasot olivat stadsenhet (community unit), granskapsenhet (neighbourhood unit) ja bostadsenhet (residential unit). Lähiön mitoituksen perusteena oli koulupiiri, tarkoittaen 5 000-10 000 asukasta. Lähiö jakautui 2-6 asumasoluun.

Tukholman kaupunkisuunnittelutoimiston johtajan, Sven Markeliuksen johdolla laadittu yleiskaavaselvitys julkaistiin 1945 nimellä Det framtida Stockholm. Julkaisussa viitattiin mm. Lontoon v. 1943 County of London Plan –suunnitelmaan ja Radburniin. Muun muassa liikenneongelmien helpottamiseksi esitettiin mahdollisuutena satelliittikaupunkien rakentamista. Ratkaisussa yhdistyisivät pikkukaupungin ja suurkaupungin hyvät puolet. Kaupunkialueen jäsentämiseksi esitettiin asutuksen ryhmittely, jonka lähtökohtana oli yhteisten sosiaali- ja kulttuurilaitosten edellyttämä väestöpohja. Suurehkon koulun koulupiiriä vastaava 10 000 – 15 000 asukkaan määrä oli esityksen mukaan luonteva kaupungionsan koko, johon tulisi rakentaa oma vapaa-ajan keskus, ”community centre”. Lähiöperiaatetta sovellettiin kaupungin-

osien sisäisessä jäsentelyssä.

Ruotsissa uudistettiin 1940-luvulla kaupunkisuunnittelun ja asuntorakentamisen juridiset ja hallinnolliset puitteet luovuttamalla kunnille kaavoitusmonopoli ja vastuu asuntotuotannosta. Kaavoitusjärjestelmään luotiin seutu- ja yleiskaavataso.

Uusi aikakauslehti Plan muodostui mm. uusien lähiöperiaatteiden foorumiksi, jossa mm. julkaistiin Göran Sidenbladhin artikkeli Granskapsplanering, dess innehåll och form. Sidenbladhin näki lähiön monitasoisena suunnittelu-kohteena, joka suunnitellaan sekä toiminnallisena, sosiaalisena että arkkitehtonisena yksikkönä. Hänen näkemyksensä mukaan myös työpaikat kuuluvat lähiöön. Lähiöperiaatetta sovellettiin sekä Göteborgin että Tukholman seudun kaavoituksessa. (Hurme 1991 s 55-63)

### Eliei Saarinen ja Bertel Jung suunnitteluhanteiden suomalaisina tulkkeina

Helsingin seudun tarkastelu laajana suunnittelukohteena juontaa Bertel Jungin ja Eliei Saarisen 1900-luvun alussa esittämistä ideasuunnitelmista. Eliei Saarisen yhteistyössä Bertel Jungin kanssa laatima ”Suur-Helsinki”-suunnitelma Pro Helsingfors julkaistiin 1918. Kirmo Mikkola on tutkimuksissaan tarkastellut Eliei Saarisen kaupunkisuunnittelunäkemyksiä. Pro Helsingfors-suunnitelman ydinajatuksena oli Töölönlahden täyttäminen, rautatieaseman siirtäminen Pasilaan ja liikekeskustan laajentaminen syntyvälle tonttimaalle. Mikkolan mukaan Saarinen otti myöhemmin itselleen ansion yleiskaavatasoisen suunnittelun aloittamisesta vaikka kysymyksessä oli Julius Tallbergin rahoittama hanke.

Saarinen työskenteli yhdessä Helsingin asemakaava-arkkitehdin Bertel Jungin kanssa hyödyntäen aiemmin Munkkiniemi-Haaga-suunnitelman yhteydessä laadittuja selvityksiä ja kasvuennusteita. Kantavana periaatteena oli asutuksen järjestäminen kantakaupunkiin ja sitä ympäröivien puutarhakaupunkimaisten tytärkaupunkien kehään ja kaupunkikokonaisuuden sitominen yhteen rautateiden ja esikaupunkiratojen avulla. Bertel Jung selosti uusien esikaupunkien sisäistä rakennetta; niiden keskelle oli sijoitettu tehokasta rakentamista ja julkisia rakennuksia, keskustojen ympärille rivitalokortteleita ja uloimmaksi huvila-asutusta. Tytärkaupunkien keskimääräiseksi asukaslukuksi jää arviolta 10 000 – 12 500, ja tämän perusteella Mikkola pitää niitä eräänlaisena puutarhakaupungin ja myöhemmin muotoutuvan asumalähiön välimuotona.

Valmistuttuaan Saarisen Pro Helsingfors- suunnitelma sai huomiota lähinnä vain muissa Pohjoismaissa. Siirryttyään Yhdysvaltoihin Saarinen työskenteli rakennussuunnittelun ohella myös kaupunkisuunnittelun parissa ja aloitti kaupunkisuunnitteluopetuksen Cranbrookin taideakatemiassa 1930-luvun alussa. Siellä hän jatkoi oppilaidensa kanssa kaupunkien hajakeskitysmallien kehittämistä. Vuonna 1943 Saarinen sai valmiiksi kirjansa The City. Mikkola

toteaa, että hajakeskitys malli ja siihen liitetyt biologiset analogiat ovat Saari- sen näkyvin anti 1900-luvun kaupunkisuunnitteluteorialle. The City -kirjalla oli keskeinen rooli näiden ajatusten välittäjänä. (Mikkola 1984 s. 72-97)

### Otto-livari Meurmanin lähiömalli

Asemakaavoituksen opettajana, professorina ja käytännön suunnittelijana tunnettua Otto-livari Meurmania (1890-1994) pidetään oikeutetusti aikansa suomalaisen kaupunkisuunnittelun keskeisenä vaikuttajana. Hän valmistui arkkitehdiksi vuonna 1914 ja toimi sen jälkeen Eliel Saarisen avustajana tämän suunnitellessa Munkkiniemi-Haagan asemakaavaa. Toimittuaan yksityisenä konsulttina, Helsingin apulaisasemakaava-arkkitehtina, Viipurin asema- kaava-arkkitehtina ja Rakennushallituksessa ja asemakaavaopin opettajana hänestä tuli Teknillisen korkeakoulun asemakaavaopin professori vuonna 1940. (Vanhakoski 1989)

Meurmanin kirjoitukset esittelivät jo 1930-luvulla uusia yhdyskuntasuunnittelun periaatteita ja kansainvälisiä teorioita ja hänen kirjansa Asemakaavaoppi (1947) muodostui sodanjälkeisten vuosikymmenien keskeiseksi oppi- ja käsikirjaksi. Puutarhakaupunkiaate, funktionalistinen lähestymistapa ja lähiöteoria kohtasivat Otto-livari Meurmanin kirjoituksissa, jotka ennen kaikkea vaikuttivat siihen, että suomalaisiksi kaavoituksen ja lähiösuunnittelun malliksi omaksuttiin ns. hajakeskittäminen. Hurmeen mukaan Meurman omaksui Saarisen näkemyksiä desentralisaatiosta sekä Suur-Helsingin suunnitelman välityksellä että The City -teoksesta. Meurman kirjoitti ammatti- ja muihin lehtiin Englannin jälleenrakentamisesta ja lähiöperiaatteesta. Hänen asemakaavaoppiinsa vaikuttivat ennen kaikkea anglosaksiset ja ruotsalaiset mallit. Meurmanin välityksellä suomalaiseen kaupunkisuunnitteluun omaksuttiin käsitteet asumakunta, asumalähiö ja asumasolu. Käsitteiden housing district, neighbourhood unit ja housing unit suomennokset Meurman kehitti yhteistyössä maisteri Hannes Tepon kanssa. (Hurme 1991 s. 175)

Asemakaavaopissaan Meurman esitti asemakaavasunnittelun ohjenuoraksi hajakeskitystä ja lähiöperiaatetta:

Kaupungissa on asutus suunniteltava toisistaan erillisiksi osiksi hajakeskityseriaatetta noudattaen. Kaupunki tulee siten kokoonpannuksi sellaisista asumakunnista (community), joita rakentamattomat metsä- ja viljelysalueet tai laajahkot puistot erottavat toisistaan siten, ettei viihtyisyys häiriinny eikä terveellisyys ja turvallisuus joudu vaaranalaiseksi. Asumakunnat puolestaan jakautuvat samalla tavoin erillisiin pienempiin osiin, asumalähiöihin (neighbourhood unit).

Asumakunnilla on omat liikekeskuksensa, tehdas-, varasto- ja liikennealueensa, satamansa ja ratapihansa jne., jotka ovat rakentamattomien vihervyöhykkeiden erottamia toisistaan ja asuntoalueista, jolloin viimeksi mainitutkin tarpeen mukaan voivat olla pienempiin osiin jaettu-

ja. Asumakunnilla on myös omat hallintorakennuksensa, sivistysahjossa teattereita ja kirjastoja myöten, huoltolaitoksensa sekä kauppatorinsa. Asumalähiöllä sitä vastoin on vain paikallinen myymäläkeskussensa, koulunsa, postitoimistonsa ja kokoushuoneensa, joitakin käsityöpajatontteja jne. Se edustaa siten pienempää kaupunkiosasta, jonka laajuuden kenties koulupiiri parhaiten määrittää. Se käsittää 2 000-10 000 asukasta, sopivasti n. 6 000 henkeä.

Jokainen asumalähiö rakentuu lopuksi pienistä asumasoluista (residential unit), jotka käsittävät sellaisten vähäisimpien yhteisten laitosten kuin pikkulasten koulujen, ruokaloiden, leikki- ja askartelu- huoneiden, autotalliin, pesutupien, keskuslämmityslaitosten yms. edellyttämät asuntomäärät.

Asumasolut, asumalähiöt ja asumakunnat sekä niiden erilaiset huoneistot on mitoitettava todellisten tarpeitten mukaisesti. (Meurman 1947, s. 77-81)

Meurman lisäsi huomautuksen, että asumasolujen, asumalähiöiden ja asumakuntien muodostama järjestelmä on luonteeltaan sosiaalinen, toisin kuin kaupungin hallinnollinen järjestelmä, jonka jako perustuu kaupunginosiin, kortteleihin ja tontteihin.

Asemakaavaopissaan Meurman kirjoitti vapaa-alueiden suunnittelusta: "Nykyajan tunnuksena ei enää ole 'puistoja kaupunkiin', vaan 'kaupungit puistoihin', ts. rakennukset luonnon piiriin. Siten sulautuvat pihat ja tontti- alueet yhdessä viereisten rakentamattomien alueiden kera suureksi yhtenäiseksi puistokaupungiksi, missä ihminen ja luonto jälleen voivat löytää toisensa, niin että elämän raitius ja ilo voi palata kaupunkiin, mistä suurkaupungistuminen jo oli ne melkein karkoittanut." (Meurman 1947, s. 367.)

Meurman palasi Asemakaavaopissa niihin periaatteisiin jotka hän oli esittänyt jo 1930-luvulla mm. kirjoittaessaan 1938 Keksintöjen kirjaan: "(asuntoalueet on) koetettava muodostaa mahdollisimman rauhallisiksi, viihtyisiksi ja terveellisiksi...Kaupunkeja rakennettaessa on, kuten viljelyksessä, joutomaat erotettava ja jätettävä rakentamatta. Vesiperäiset, liian jyrkät ja silkkakallioiset alueet eivät ole sopivia. Ne tulevat kalliiksi rakentaa, eikä tulos sittenkään ole tyydyttävä. Edelleen ei asuntoalueiden ole annettava paisua yhtäjaksoisina liian suuriksi. Päinvastoin on ne välille jätettävien rakentamattomien metsä- ja viljelysalueiden tai puistojen avulla rajoitettava pienempiin sikermiin, niin että asukkailla aina olisi lyhyt matka ympäröiville luonnonalueille. ...Kaupunkiasutus on siis hajotettava pieniksi erillisiksi ja kuitenkin toisiinsa liikenteellisesti hyvin yhdistetyiksi yksiköiksi. (Meurman 1938 s. 312-313)

Katuverkon hierarkia

Asuntoalueiden liikennetarkoituksista puhuessaan Meurman esitti tanskalaisen, ruotsalaisten ja saksalaisten valokuvaesimerkkien rinnalla Radburnin asemapiirroksen esimerkkinä suunnitteluperiaatteesta, jonka mukaan lasten ei tarvitse koulutiellään ylittää vilkasliikenteisiä katuja. Hän esitti liikenneverkon jäsentämistä siten, että kaupungin katuverkon rungon muodostavat "säteittäisesti kaupungin keskustasta lähtevät pääliikennekadut, niistä asuntoalueille erkanevat kokoojakadut ja lopuksi niistä haaraantuvat asuntokadut". Meurmanin mallissa kokoojakadut ovat pääliikennekadulta haarautuvia liikennekatuja, jotka toimivat imukatuina, johtuen liikenteen asunto- ja työskentelyalueilta pääliikenneteille ja päinvastoin. Sen sijaan asuntokadut ovat liikenteeltään vähäpätöisiä, kokoojakadusta asuntotonteille erkanevia teitä. Koska niille ei saa johtaa läpikulkuliikennettä, Meurman esittää että ne voidaan rakentaa "ympärikäntöpaikkaan päättyviksi pussikaduiksi". Kustannusten säästämiseksi katujen leveydeksi saattoi riittää jopa 2,4 metriä eikä jalkakäytävien rakentaminen ollut välttämätöntä. (Meurman 1938 s. 306-309, 1947 s. 176)

Harva rakentaminen luontoon

Vedoten modernistisen kaupunkisuunnittelun peruslähtökohtiin, mm. valokulman merkitykseen rakennusten sijoittelun kannalta ja ilmapuolustuksen vaatimukseen, Meurman totesi että "liikenne, terveellisyys ja turvallisuus viittaavat siihen, että kaupungit on rakennettava harvoiksi".

"Asuinrakennukset on vapautettava kadun orjuudesta ja sijoitettava toisistaan kokonaan erillisinä taikka määräsuuruisiksi rakennuskokonaisuuksiksi koottuina luontoon, jonka tasaamiseen ja tuhoamiseen silloin ei enää ole pakko käyttää huomattavia pääomia. Päinvastoin voidaan luontoa silloin vaalia ja aikaansaada suurta viihtyisyyttä asumiselle. Kalliot, metsät ja niityt voivat miltei koskemattomina, ainoastaan järjestyksen ja puhtauden ylläpidon helpottamiseksi hieman paranneltuina jäädä kaupunkiin, joka säilyttäen kaikki teknillisesti hyvin varustetun asuntoalueen edut samalla saa osakseen maaseudun kauneuden, raittiuden ja vapauden. Maaseudun ja kaupungin välinen raja saadaan häviämään, ja kaupunkilaisetkin saavat luontoa jokapäiväisen elämänsä kehyksiin. Korkealle kohonnut teknillinen kehitys etupäässä liikeneuvojen välityksellä tekee meille mahdolliseksi rakentaa ihmiskunnalle ihmisarvoisia asuinpaikkoja, ja huomattakoon, ettei tämä ole vain teoriassa mahdollista, vaan että tällaisia uusia kaupunginosia jo on toteutettukin". Tästä olivat esimerkkeinä Tukholman Hammarby ja Kööpenhaminan Blidah park. (Meurman 1938 s 315-316)

### Lähiöiden asemakaavalliset ihanteet muuttuvat 1960-luvulla

Suomen 1960-luvun lähiöasemakaavojen malleja ja esimerkkejä ovat käsitelleet mm. Pekka Pakkala (1991), Riitta Salastie ja Aino Niskanen (2003) ja Marina Fogdell (2009).

Jo 1950-luvulla alkoi arkkitehtien keskuudessa esiintyä kritiikkiä sellaista lähiösuunnittelua kohtaan, josta puuttui suunnittelun kautta syntyvä, selvästi havaittava arkkitehtoninen järjestys ja yhtenäisyys. Arvostelu kohdistui mm. Tapiolan puutarhakaupungin asemakaavaan, jota pidettiin hajanaisena ja liian väljänä. Vastareaktion asemakaavoja ryhdyttiin kehittämään suljetumman tilanmuodostuksen ja veistoksellisemmän sommitelman suuntaan. (Pakkala 1991, 40-49). Uusien periaatteiden mukaisia asemakaavoja laati mm. Olli Kivinen. Tunnettuja helsinkiläisiä esimerkkejä ovat Yliskylä, Lehtisaari ja Pihlajamäki. Marina Fogdell kirjoittaa: ”Tavoitteena oli luoda alueista arkkitehtonisia kokonaisommitelmia, joissa maisemallisilla tekijöillä ja suhteella maisemaan oli tärkeä rooli.” Pihlajamäki oli uuden veistoksellisen ”näköalakaupungin” merkittävimpiä toteutuksia.

1960-luvulla kaupunkisuunnittelu oli murrosvaiheessa. Nuorempi arkkitehtipolvi suhtautui varsin kriittisesti ns. ”metsälähiöihin”. Pekka Pakkala kirjoittaa, että nuorten suunnittelijoiden reaktio ’muodottomaan metsäasukukseen’ oli puolestaan suoran kulman ja siitä seuraavan ruutuverkkomaisen järjestyksen käyttöönotto. Ajan hengen mukaisesti sitä perusteltiin ikään kuin objektiivisena, ”sankariarkkitehtuurin” mielivallan vastaisena suunnitteluperiaatteena. (Pakkala 1991, 40-49).

Tapiolan pohjoisen lähiön asemakaava, joka laadittiin Pentti Aholan 1958 voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta, edusti siirtymistä kohti jäsenytyneempää kaupunkirakentamismallia. Sitä pidetään ruutuverkkomaiseen järjestykseen perustuvan asemakaavan ensimmäisenä esimerkkinä. (Arkkitehti 4-5 1960). Pakkala toteaa, että Bengt Lundstenin Jyväskylän Kortepohjan kilpailuvoitto 1964 vakiinnutti suorakulmaisen järjestyksen. Bengt Lundstenin ja Esko Kahrin suunnitelmien mukaan rakennetun Kortepohjan asemakaavallisen ratkaisun lähtökohdat olivat autoliikenteen ja jalankululiikenteen erottaminen sekä taloudellisuus systematisoinnin, sopivan mitoituksen ja rakennuspaikan valinnan avulla. Lundsten selosti 1967 Kortepohjan suunnittelussa vaikuttanutta pyrkimystä pois hahmottomasta ja epäurbaanista metsäasukuksesta. Tavoitteena oli saada aikaan kaupunkimainen asuinympäristö matalahkoilla ja tiiviisti sijoitetuilla rakennuksilla, jossa palvelut sijaitsivat lähellä asukkaita ja asukkaat lähellä toisiaan. Yksittäisiä rakennuksia ei sijoitettu maaston muotojen mukaan sovittaen, vaan samaa korttelirakennetta, rakennustyyppiä ja perusmitoitusta toistettiin maastonmuodoista ja paikasta riippumatta. (Arkkitehti 5 1967; Suomi rakentaa 4

1970)

Marina Fogdell kirjoittaa, että Kortepohjan alueen kilpailuvoitosta 1967 tuli seuraavien vuosien nk. strukturalistisen kaupungin kaavoittamisen malli. Esimerkiksi Helsingin Siltämäen korttelirakenteen suorakulmaisuuudessa näkyy Fogdellin mukaan jälkiä ”niin strukturiajattelusta, joka valtasi 1960-luvun loppupuolella jalansijaa nuoremman polven keskuudessa, kuin muistumia hollantilaisten van der Broekin ja Bakeman 1950-luvun asuinalue-suunnitelmista.”

”Uudeksi ihanteeksi nousi tiivis kaupunkimainen lähiö, jonka esikuvana oli perinteinen suomalainen, matala ja tiiviisti rakennettu puukaupunki. Arvostelijoiden mukaan 1950- 1960-luvun lähiöillä ei ollut kaupungin eikä maaseudun etuja. Alueiden jäsentymätöntä kaupunkikuvaa, palveluiden puuttumista ja epäonnistunutta liikennejärjestelyä arvosteltiin. Kaupunkisuunnittelulla haluttiin luoda puitteet yhteisöllisyydelle ja uudentavalle kaupunkimaisen asumisen tavalle. Uuden lähestymistavan iskusanaaksi nousi ”kompaktikaupunki= kontaktikaupunki”. (Fogdell , 18-19; strukturalismi arkkitehtuurissa, ks. Söderqvist 2011 )

Vuonna 1970 Suomi rakentaa-näyttelyssä, joka oli arkkitehtuurin toistuva, vuodesta 1953 järjestetty päänäyttely, esiteltiin esimerkkeinä parhaasta asuntorakentamisesta livisniemen asemakaava ja rakennukset, 1967; Kortepohjan rivitaloalue, Jyväskylä, 1968-1969; Olarin asemakaava ja talot; Siltämäen asuntoalue, 1967-1972 ( A. Puolimatka Oy); Suvikumpu, 1969; Tapiola pohjoinen lähiö, 1964; Turun ylioppilaskylä, 1969- ja Vaaralan rivitaloalue, 1969-70 (Bengt Lundsten, Björn Krogius).

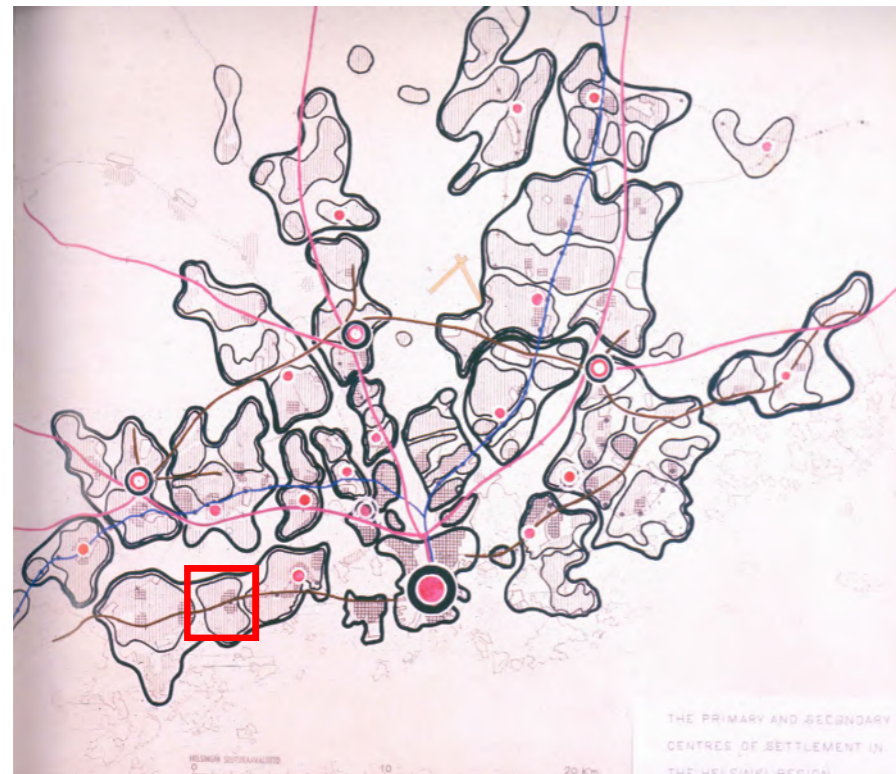


Matinkylän, Olarin ja Kuitinmäen suunnitteluun vaikuttaneet keskeiset kaupunkisuunnittelun teoriat ja periaatteet ;

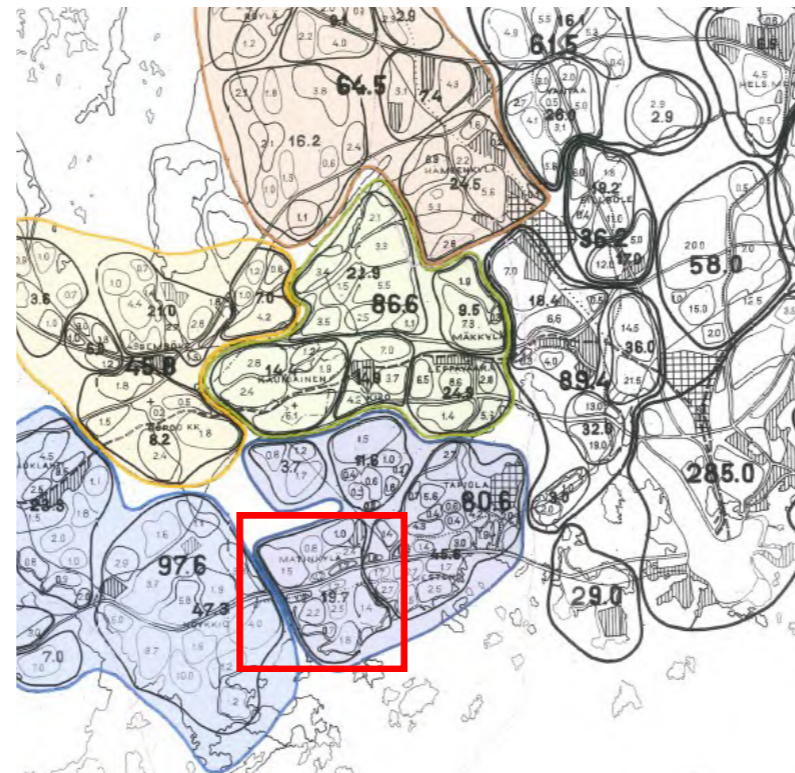
- Suurkortteli, jonka keskelle sijoitettiin laaja puisto, koulu ja leikkikenttä, jalankulun ja autoliikenteen täydellinen erottaminen toisistaan sekä katujen luokittelu huoltokaduiksi, kokoojakaduiksi, pääkaduiksi ja yhdysväylyiksi (Radburn)
- Neighbourhood Unit—lähiö (Perry, Abercrombie)
- desentralisaatio, keskustan paineiden vähentäminen ja uusien kaupunkiyksikköjen muodostaminen keskustan ulkopuolelle. (Greater London Plan)
- Asemakaavaoppi-kirjassa esitelty lähiöjärjestelmän kaavio (Otto— livari Meurman)
- Eliel Saarisen ja Bertel Jungin Pro Helsingfors —suunnitelma 1918
- Autoliikenteen ja jalankululiikenteen erottaminen sekä taloudellisuus systematisoinnin keinoin- Jyväskylän Kortepohjan voittanut kilpailuehdotus 1964 (Bengt Lundsten, Esko Kahri)
- Hollantilaiset 1950-luvun asuinalueet, van der Broek ja Bakema
- Kompaktikaupunki= kontaktikaupunki
- Strukturalismin suuntaus arkkitehtuurissa

### 3. Seudulliset ja kunnalliset suunnitelmat taustalla

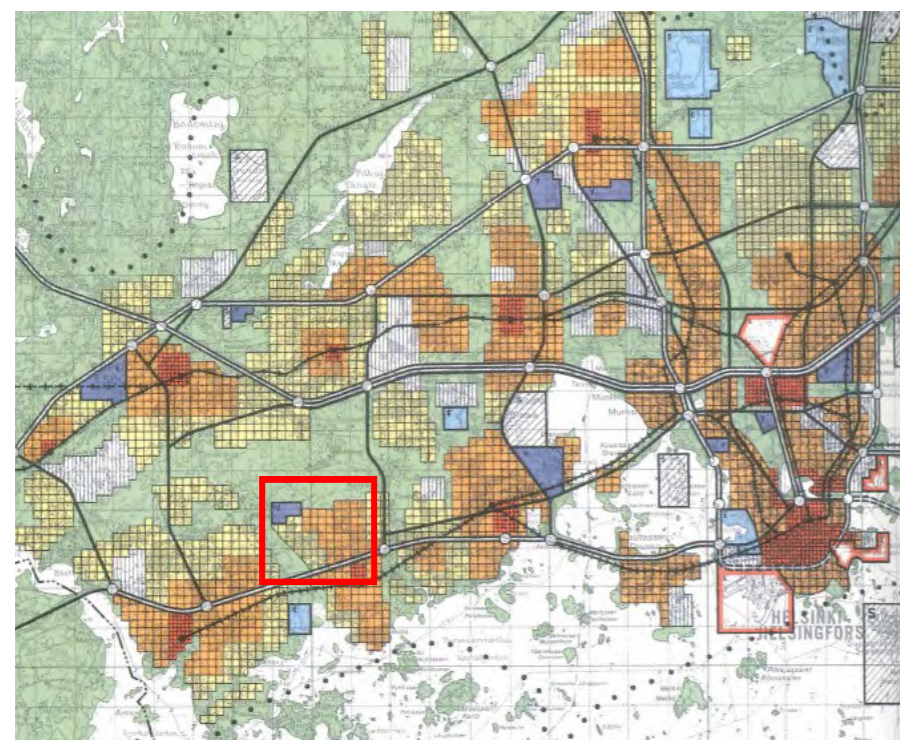
#### 3.1 Seudulliset suunnitelmat taustalla



Otto Flodin laatimassa Helsingin seudun ryhmittelykaaviossa vuodelta 1957 esitettiin pääliikenneverkkoon perustuva maankäytön ryhmittely sekä varhainen ehdotus keskustarakenteeksi. Matinkylän nykyinen suuralue hahmottuu omana Espoon etelärannikon laajempaan aluekokonaisuuteen kuuluvana soluna. Kuva Aluesuunnitelmaliitto/ MA 2.03



Helsingin seudun ryhmittelykaaviossa vuodelta 1962 esitettiin Matinkylän alueelle, joka käsittää jotakuinkin nykyisen Matinkylän suuralueen, 19 700 asukasta (rajattu punaisella). Kuva Aluesuunnitelmaliitto/ MA 3.04.



Matinkylän alue, johon myös Olari-Kuitinmäki kuuluvat, hahmottuu Helsingin seudun runkokaavassa omana viheralueiden ympäröimänä kokonaisuutenaan. Arkkitehti Lars Hedman 1968. Kuva MA 3.05



Viereisen kuvan suurennos esittää länteen suuntautuvan moottoritien, nykyisen Länsiväylän varteen tiiviisti rakennettuja asuinalueita, joita erottavat toisistaan pohjoisesta merenrantaan suuntautuvat vihervyöhykkeet.

#### Elinkeinorakenteen muutos vauhdittaa väestön muuttoliikettä asutuskeskuksiin

*Olari ja Kuitinmäen kaavoittamisen ja rakentamisen taustalla ovat 1960-luvun taloudellinen nousu, muuttoliike etelään ja muuttuva kaavoituslainsäädäntö.*

Suomi koki 1960-luvun alusta lähtien syvällisen elinkeinorakenteen muutoksen, jonka seuraukset ovat lähtemättömällä tavalla leimanneet rakennettua ympäristöämme ja suomalaista maisemaa. Sen osana väestön muuttovirrat suuntautuivat maaseudulta keskuksiin ja Itä- ja Pohjois-Suomesta etelään, jonne työpaikat ja palvelut keskittyivät. (Tuomi 2010, 56-57; Arkkitehti 7 1968)

Suuri muuttoliike taajamiin synnytti uudenlaisen asutuspulan, juuri kun viimein oli voitettu sodan jälkeinen pula. Asuntotuotanto nousi määrällisesti hallitsevaksi rakennustehtäväksi. Kun kunnat saivat kaavoitusmonopolin 1959, paikalliset poliitikot ja suunnittelijat saivat välineet luoda uusia lähiöitä. Sopimuksia tehtiin usein yhden rakennusliikkeen kanssa, tehtävänä oli rakentaa kokonaisten uusien yhdyskuntien infrastruktuuri, myymälät, päiväkodit jne. Samalla arkkitehtien piirissä oli herännyt pyrkimys palata asuntoalueiden suunnittelussa tiiviiseen ruutukaavaan, jonka avulla tavoiteltiin uudenlaista yhteisöllisyyttä ja kaupunkimaisuutta verrattuna 1950-luvulla suosittuihin väliin, melko vapaamuotoisiin kaavaratkaisuihin. Eri liikennemuotojen erottelu nousi tärkeäksi kaavalliseksi periaatteeksi. (Tuomi 2010, 56-57; Arkkitehti 7 1968)

#### Flodinin ameba-suunnitelma

Helsingin seutusuunnitelmaliitto oli jo 1950-luvulla yrittänyt hahmotella ratkaisuja seudun maankäyttöongelmiin. Vuonna 1961 valmistuneessa seutukaavaliiton suunnitelmassa "Helsingin seutu, ryhmittelykaavio" koko alue on jäsennetty asumasoluihin, asunolähiöihin ja lähiöryhmiin. Tämä suunnitelma tunnetaan paremmin laatijansa, silloisen seutukaavajohtajan Otto Flodin mukaan nk. Flodinin ameba-suunnitelmana. (Kautto 1981). Flodinin ameba-suunnitelmassa esitettiin nykyisten Espoonlahden, Matinkylä ja Tapiolan alueet yhtenä suurena asumasoluna jonka keskus sijaitsi Tapiolassa.

#### Runkokaava

Vuoden 1965 alussa toimintansa aloittaneen Helsingin seudun seutukaavaliiton ensimmäinen kokonaissuunnitelma ns. *Runkokaava*, valmistui vuonna 1968. Ryhmittelykaavio tavoitteet saivat runkokaavassa konkreettisemmän muodon. Helsingin ja Espoon maalaiskuntien yleiskaavatöiden rinnalla valmistuneen runkokaavan taustalla oli vahvasti aiemmin laaditut liikennetutkimukset, jotka ennustivat liikennemäärien voimakasta kasvua. Kaupunkiseudun rakenteen lähtökohdaksi otettiin viisi kasvusormea. Matinkylän suuralueeseen kuuluva Olari- Kuitinmäki sijoittuu runkokaavan länteen suuntautuvan "pikkusormen" varteen. Runkokaava painotti raideliikennettä ja tähtäsi koko seudun rakenteen tiivistämiseen. Metron varteen sijoituvilla alueilla on jokaisella oma keskus. Alueiden reunoja kohden rakentaminen muuttuu pientalovaltaiseksi. Matinkylän suuralueella, johon myös Olari ja Kuitinmäki kuuluvat, on keskus merkitty Länsiväylän eteläreunaan paikalle johon se vasta 2000-luvulla rakentui. (MA)

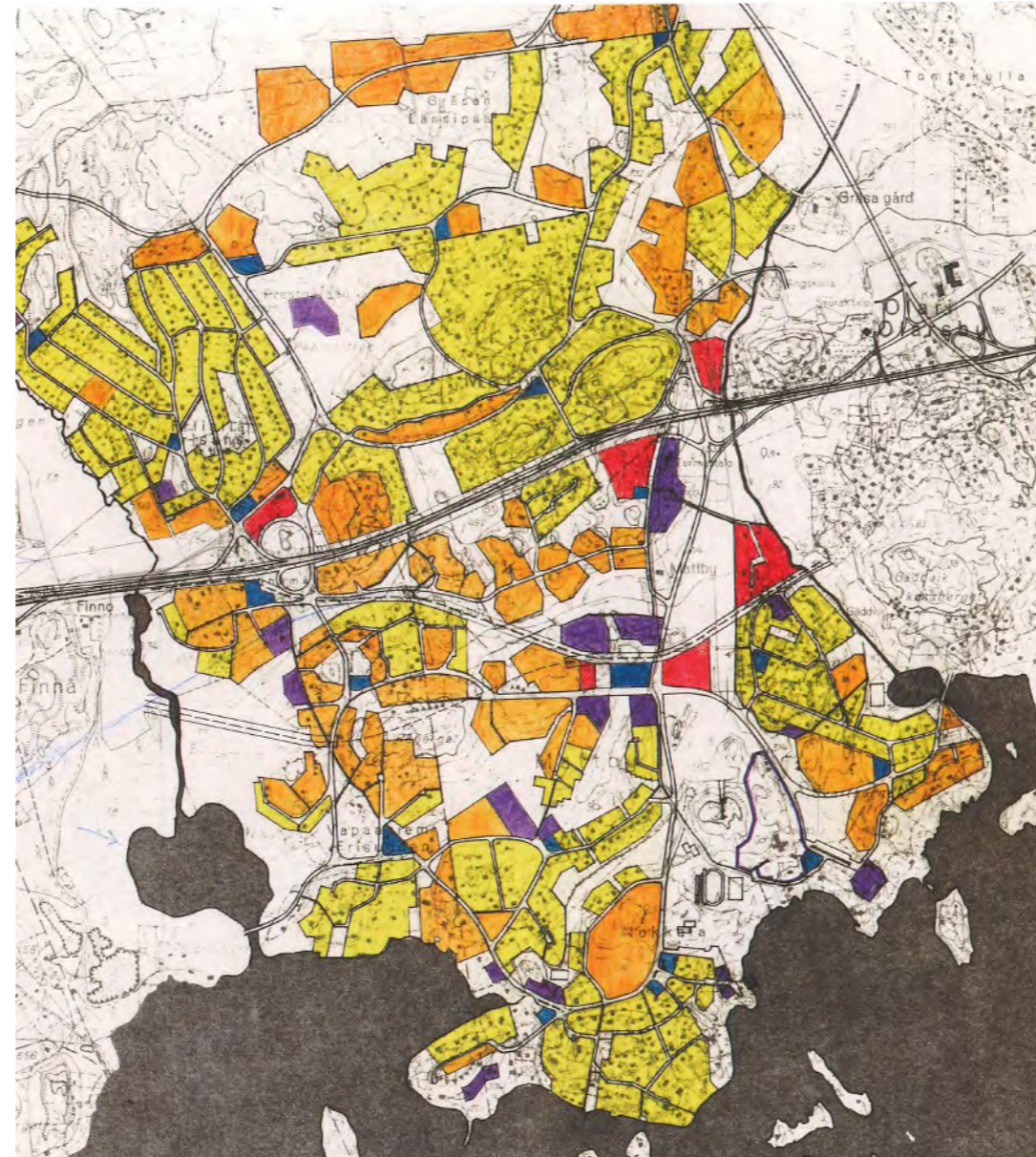
### 3.2 Gräsan ja Matinkylän alueen varhaisia suunnitelmia

Gräsan tila, johon myös Olarin ja Kuitinmäen alueet 1900-luvun alussa kuuluivat, muodostettiin 1920-luvun lopulla kiinteistöyhtiöksi ja jaettiin pariinkymmeneen osaan. Palstoitus jatkui 1930- ja 1940-luvuilla Jorvaksentien, nykyisen Länsiväylän, varressa. Lääninhallitus määräsi 1940-luvulla alueen rakennuskieltoon ja tilasi Rakennushallitukselta Gräsa-Matinkylän yleisjärjestelysuunnitelman. Luonnosta käsiteltiin muutama kerta kunnan rakennussuunnittelulautakunnassa. Lautakunta oli kuitenkin tyytymätön työn sisältöön ja hitaaseen edistymiseen ja rakennushallitus esitti sittemmin suunnittelun jättämistä kunnan itsensä hoidettavaksi. Kunta tilasi Aluesuunnitelmaliitolta yleissuunnitelman, joka valmistui 1957 ja hyväksyttiin valtuustossa 1958. Suunnitelman laatijoina olivat Otto Flodin ja Risto Sammalkorpi. (Maisala 203)

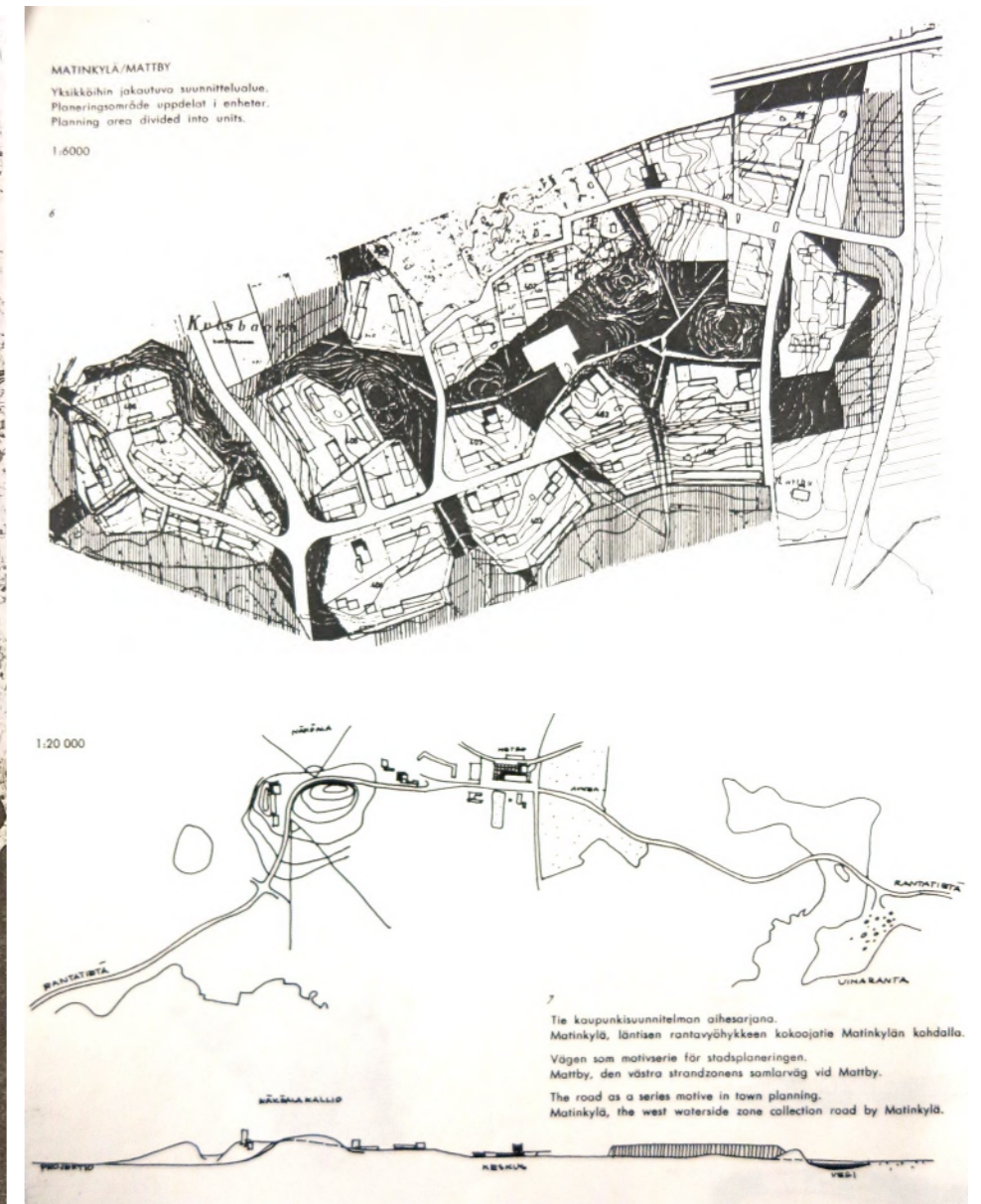
#### Matinkylän rakennussuunnitelma

Matinkylän rakennussuunnitelman laatiminen annettiin Arkkitehtitoimisto Kråkström-Korhoselle. Toimeksiantoon lisättiin vuosikymmenen lopulla Kvisbacka (nykyinen Kuitinmäki-Olari), jonka mitoitus perustui vuonna 1957 valmistuneen Helsingin seudun Ryhmittelykaavion lukuihin. Suunnitelma esitti aikakaudelle tyypillistä maisemasta lähtevää pääosin omakotitaloihin ja rivitaloihin perustuvaa lähiörakentamista. Kaupunki jakautuu pieniin maaston ehdoilla toteutettuihin keskenään erilaisiin yksiköihin. Luonnossuunnitelma oli lautakunnan käsittelyssä vuoden 1959 syksyllä, jolloin kunta kävi neuvotteluja myös alueen pääomistajan, Matinkylän kartanon kanssa maa-alueiden ostamisesta. Yleiskaavaluonnoksen laatimisen aikana alueen väestötavoitteita nostettiin ryhmittelykaavion esittämästä 17 900 asukkaasta 28 000 asukkaaseen. (Maisala 231-233)

Kunnan esittämät maakaupat eivät edenneet, asema-kaava-arkkitehti vaihtui ja suunnittelu hiljeni. Asunto-osuuskunta Haka sai vuonna 1965 ostettua pääosan Matinkylän kartanon maista kunnan tekemää tarjoutua korkeammalla hinnalla. Tämän jälkeen käynnistyivät aluerakentamissopimusneuvottelut, joiden turvin alueen rakentaminen 1960-luvun lopulla käynnistyi toden teolla.



*Matinkylä –Kvisbacka yleiskaavaluonnoksessa on tässä selvityksessä käsiteltävät Olarin ja Kuitinmäen alueet pääosin jätetty rakentamatta. Aluetta ympäröi pääosin omakotitalot (keltainen), nykyiseen Olarinniityyn rajautuvan kallion pohjoisrinteelle on merkitty rivitaloalue (oranssi). Palvelut (violetti) ja liiketilat (sininen) on hajasijoitettu pieninä yksiköinä ympäri aluetta. Metrovaraus näkyy kaartuvana maanpäällisenä linjauksena etelässä Matinkylän puolella. Metroaseman viereen on merkitty palvelujen keskittymä. Kerrostaloja alueelle ei ole esitetty. Rakentaminen jatkuu etelään rantaviivalle, joka on esitetty kaavoitettavaksi tonteiksi. (Arkkitehtitoimisto Kråkström-Korhonen 1962 Kuva Ma 73.03)*



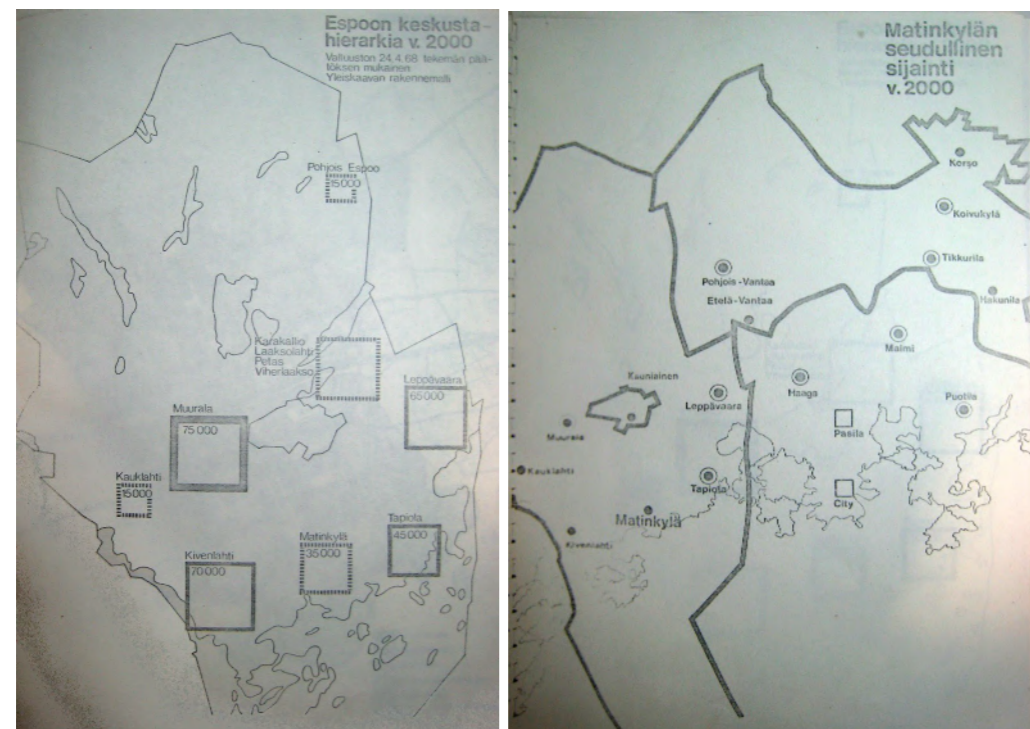
*Erik Kråkström ja Ahti Korhonen ottivat esimerkikseen Matinkylään yleiskaavaluonnoksen vuonna 1960 Arkkitehtilehdessä julkaistussa kaupunkisuunnittelua koskevassa artikkelissaan. Siinä he korostavat maiseman keskeistä vaikutusta kaupunkisuunnitteluun ja kritisoivat suorakulmaiseen jäsennykseen perustuvia ratkaisuja. Heidän esittämässään mallissa kaupunki jakautuu pieniin maaston ehdoilla toteutettuihin keskenään erilaisiin yksiköihin; "Maiseman vaikutus kaupunkisuunnitteluun on oleellinen. Kokonaisuuden voi tajuta yhtäaikaaisesti - siluettina - ja liikkumalla siinä. Suomalaisen, yleensä vahvasti peitteisen maaston luonne antaa harvemmin tilaisuuden yleistävien suurmuotojen käyttöön. Kokonaisuus, joka ulottuu yli yhdellä kertaa havaittavan alueen rajan, kaipaa muita siteitä kuin yhdenmukaisia viivoja, joilla asia on usein kuitattu.*

*Kråkströmin ja Korhosen ehdotuksessa palvelut, liiketilat ja teollisuustilat on hajasijoitettu ympäri aluetta. Metro on esitetty suunnitelmassa pääosin maanpäällisenä linjauksena.*

### 3.3 Espoon yleiskaava 1968



Matinkylän, Kuitinmäen ja Olarin kerrastalovaltaiset alueet erottuvat kuvan keskellä tumman ruskealla sävyllä. Yleisten rakennusten alueet on merkitty punaisella. Ote Espoon yleiskaavasta vuodelta 1968.



Sisäasianministeriö oli jo vuonna 1961 määrännyt Espoon kauppalaan rakennuskiellon yleiskaavan laatimista varten. Yleiskaavaluonnos valmistui vuoden 1968 lopulla. Sitä kutsuttiin runkoyleiskaavaksi esitystavan yleispiirteisyyden vuoksi. Eräänä johtavana periaatteena oli Espoon jäsentäminen yhdyskuntayksiköihin. Aluevaraukset asumista varten mitoitettiin 340 000 asukkaalle. Rannikon yksiköt lännestä alkaen olivat Kivenlahti (70 000), Matinkylä (35 000), ja Tapiola (45 000). Pohjoisempina sijaitsivat Kauklahti, Muurla, Pohjois-Espoo ja Leppävaara. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville vuosien 1969-1970 vaihteessa.



Tässä selvityksessä tarkasteltava Olarin- Kuitinmäen alue kytkeytyy yleiskaavaluonnoksessa etelään Matinkylän alueeseen kahden eteläpohjois-suuntaisen liikennetähtäimen välityksellä. Itä-länsisuuntaista liikennettä palvelevat moottoritien molemmilla puolilla kulkevat rinnakkaisväylät. Kuva Espoon kaupunginarkisto.

Espoon yleiskaavan rakennemallin keskustahierarkiaa kuvaavalla kartalla on Matinkylän suuralueelle osoitettu 35 000 asukasta (kuva vasemmalla). Matinkylän seudullinen asema korostuu rannikkovyöhykkeelle sijoittuvien keskusten rivissä. (kuva oikealla). Kuvat yleiskaavan 1968 liitekartat, Espoon kaupunginarkisto.

### 3.4 Matinkylä-Olari kaavarunko

Matinkylän suuralueelle, joka käsittää nykyisen Matinkylän ohella mm. Olarin, Friisilän ja Kuitinmäen alueet, laadittiin 1960-luvulla lopulla yleiskaavaan perustuva ja sitä tarkentava laaja raporttimuotoon koottu kaavarunkosuunnitelma. Espoon asemakaavaosastolla laaditusta kaavarunkotyöstä vastasi aluksi arkkitehti Simo Järvinen ja lopullisesti arkkitehti Esko "Eko" Miettinen. Miettinen toimi Espoossa sekä yleiskaavaryhmässä että asemakaavoittajana. Hänen myöhempi merkittävä kaavoituskohte oli Lepävaaran keskuksen pohjoisosa.

Matinkylän kaavarungon mitoituksena oli yleiskaavassa määritelty 35 000 asukasta. Suorakulmainen ruutukaava sopeutettiin olemassa olevaan kiinteistöjaotukseen. Kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena runkona on pääkatujen välinen pohjois-etelä-suuntainen tehokkaasti rakennettu keskusta-vyöhyke. Sen keskellä on pääjalankulkuakseli jonka varteen sijoittuvat palvelut. Keskuksen ydin sijoittuu moottoritien eteläpuolelle. Yhteenvetoreportti toimi suuralueen asemakaavoituksen ohjeena pitkälle 1980-luvulle ilman hyväksyttyä osayleiskaavaa. (Maisala 233)

Kaavarungon kannalta keskeisestä liikennesuunnittelusta vastasi Oy Kunnallistekniikka Ab (sittemmin Liikennetekniikka Oy). Suunnittelussa olivat mukana mm DI Esa Hjelm, RI Teuvo Juntunen, RI Jukka Syvälahti ja RI Kauko Reijonen. Liikennesuunnittelu käsitti liikenneverkon inventoinnin, liikenne-ennusteiden laadinnan julkisen liikenteen suunnitelman, liikenneturvallisuuksuunnitelman, pysäköintisuunnitelman sekä vaihteittain rakentamisen suunnitelman. Myöhemmin työhön lisättiin metron vaihtoehtoisten linjojen suunnitelma, koulumatkojen liikenneturvallisuukselvitys ja meluselvitys. (Murole 130)



Keven liikenteen verkosto ja puistot Matinkylä kaavarunkosuunnitelmassa. Kuva Espoon kaupunginarkisto.



Matinkylän alustava, Simo Järvisen ja Harto Helpisen laatima kaavarunko. Kaava-alueiden tummuusaste kuvastaa tehokkuuslukua; AO- ja AR- alueille merkitty vaalein rasteri osoittaa tehokkuutta 0.2, AK- alueille merkitty rasteri tehokkuutta 1,0-1,5 ja Matinkylän keskusta merkitty kaikista tummin rasteri tehokkuutta 2.25. Olarin ja Matinkylän väliin moottoritien pohjoispuolelle on merkitty teollisuusalue. Alueita yhdistää kaksi moottoritien ylittävää liikenneväylää. Kuva EKA.



Esko Miettisen vuonna 1971 laatimassa Matinkylän kaavarunkosuunnitelmassa on katuverkkoa supistettu kasvattamalla paria suurkorttelia, toinen yhdistävä tieyhteys Länsiväylän yli on poistettu ja kaaviossa valkoisella merkitty Matinkylän keskusta on siirretty etelämmäksi. Keskusta-alueen ympärille sijoittuvat kerrostalokorttelit (vaalea harmaa) ovat saaneet selkeän ja kompaktin muodon. Suurkortteleita jakavat ja yhdistävät toisiinsa suorakulmaiseen koordinaatistoon sidotut keven liikenteen väylät (pisteviiva) ja kadut (valkoinen viiva). Pientaloalueet (tummempi harmaa) sijoittuvat alueen reunoihin. Yleisten rakennusten alueet on esitetty pistekuviolla, viher- ja vapaa-ajan toimintojen alueet vinoviivalla, sekä teollisuusalueet ruutukuviolla (kuva MA 73.04).

## 4. OLARIN JA KUITINMÄEN ALUEIDEN ASEMAKAAVOITUS

### 4.1 Alueen historiallinen tausta

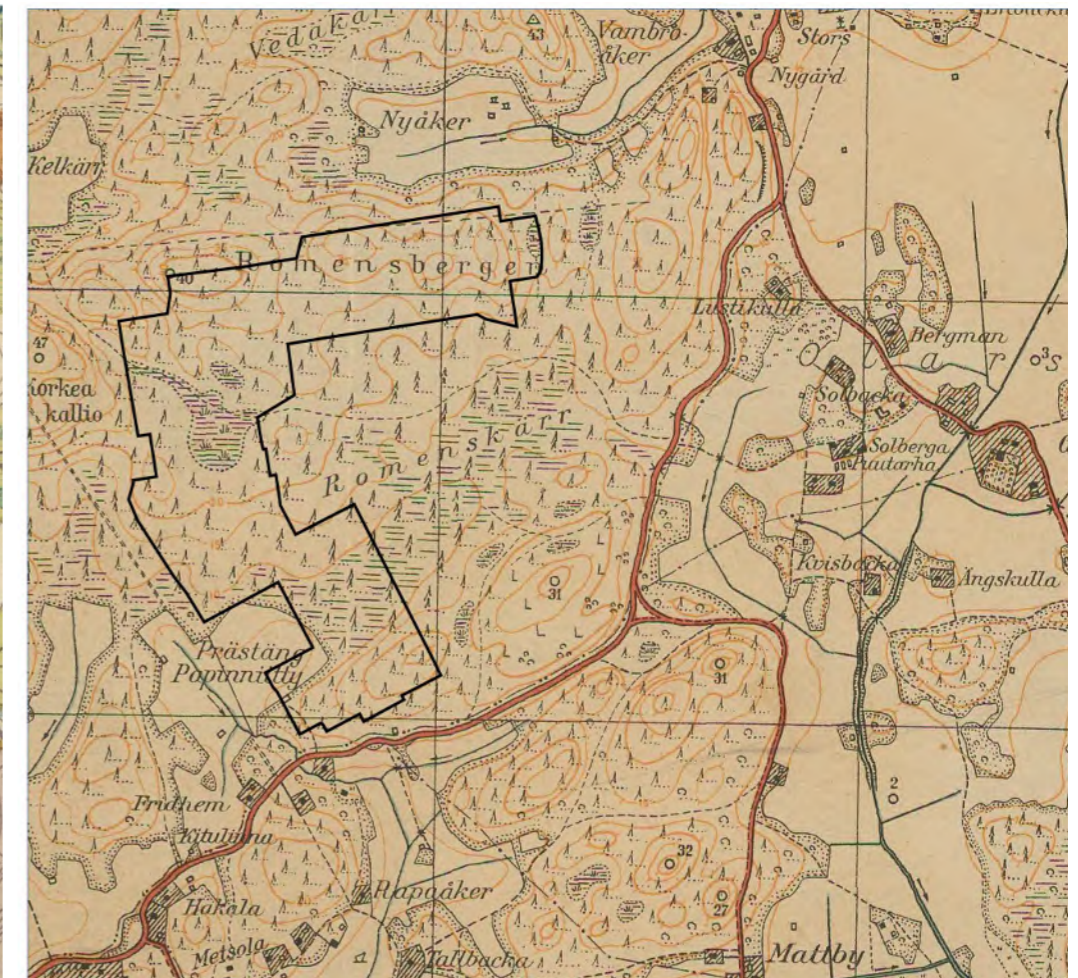
Matinkylä–Olarin alueella on kaivausten perusteella ollut asutusta jo pronssikaudella. Tarkemmin alueen vaiheista tiedetään keskiajalta lähtien. Gräsa mainitaan tuolloin yhtenä Espoon pitäjän emäkylänä. Gräsan kylän alueista, jotka eivät kuuluneet itse Gräsan tilaan, käytettiin myöhemmin nimitystä Olarsby (Olari). Gräsan tila sijaitsi Gräsanojan varrella, mäellä jossa nykyään sijaitsee Olarin kirkko. Kylän muut talot sijaitsivat Gräsanojan länsipuolella. Gräsan tila on ollut Espoon merkittävimpiä kartanoita ja Espoon vanhin räls-sitila. Gräsan kartano koki viimeisen kukoistuskautensa kauppias Wilhelm Bensowin aikana (1906-1911).

1920-luvulla Gräsa gård Ab aloitti kartanon maiden palstoituksen. Myös nykyisen Olarin alueita, joita tämä selvitys osin koskee, palstoitettiin ja myytiin paljolti helsinkiläisille kesämökkejä ja vakituista asumista varten. 1940- ja 1950-luvuilla alueelle lohkottiin pika-asutus ja maanhankintalain perusteella runsaasti asuinpalstoja. 1960-luvulla nykyisen Olarin lähiön alueella oli kymmeniä omakotitaloja. Maasto oli pääasiassa kallioista metsää; ”karpalosoita ja käärme-kallioita”. Ilma oli niin raikasta, että ”ihmisiä muutti pääkaupungista Espooseen astmaansa parantamaan”. Alueella oli pari kauppa ja muutama kioski, muuten palvelut olivat vähäiset. Nykyisen Kuitinmäen ostoskeskuksen paikalla oli suoaukea, josta löytyi syksyisin runsaasti mustikoita. 1960-luvun alussa Olarin alue oli vielä vailla kunnallistekniikkaa, viemärointiä ja vesijohtoja. (Sainio toim. 2002, 7–9.)



1871

*Gräsan kartanon tilakeskus sijoittuu kuvan oikeaan reunaan Qvisbackan pohjoispuoliselle mäelle. Kohdealue on kokonaisuudessa merkitty rakentamattomana kallioalueena. Kartta KA.*



1932

*Gräsan kartanon tilakeskus sijoittuu kuvan oikeaan reunaan Ångskullan pohjoispuoliselle mäelle. Sen läheisyydessä Gräsanojan varrella on useita taloja. Kohdealue on rakentamaton. Sen pohjoisosassa on Romensbergen kallioalue ja eteläosassa Papinniityn niittyalue. Alueen halki itä-länsisuunnassa kulkee katkoviivalla merkitty polku. Kartta KA.*

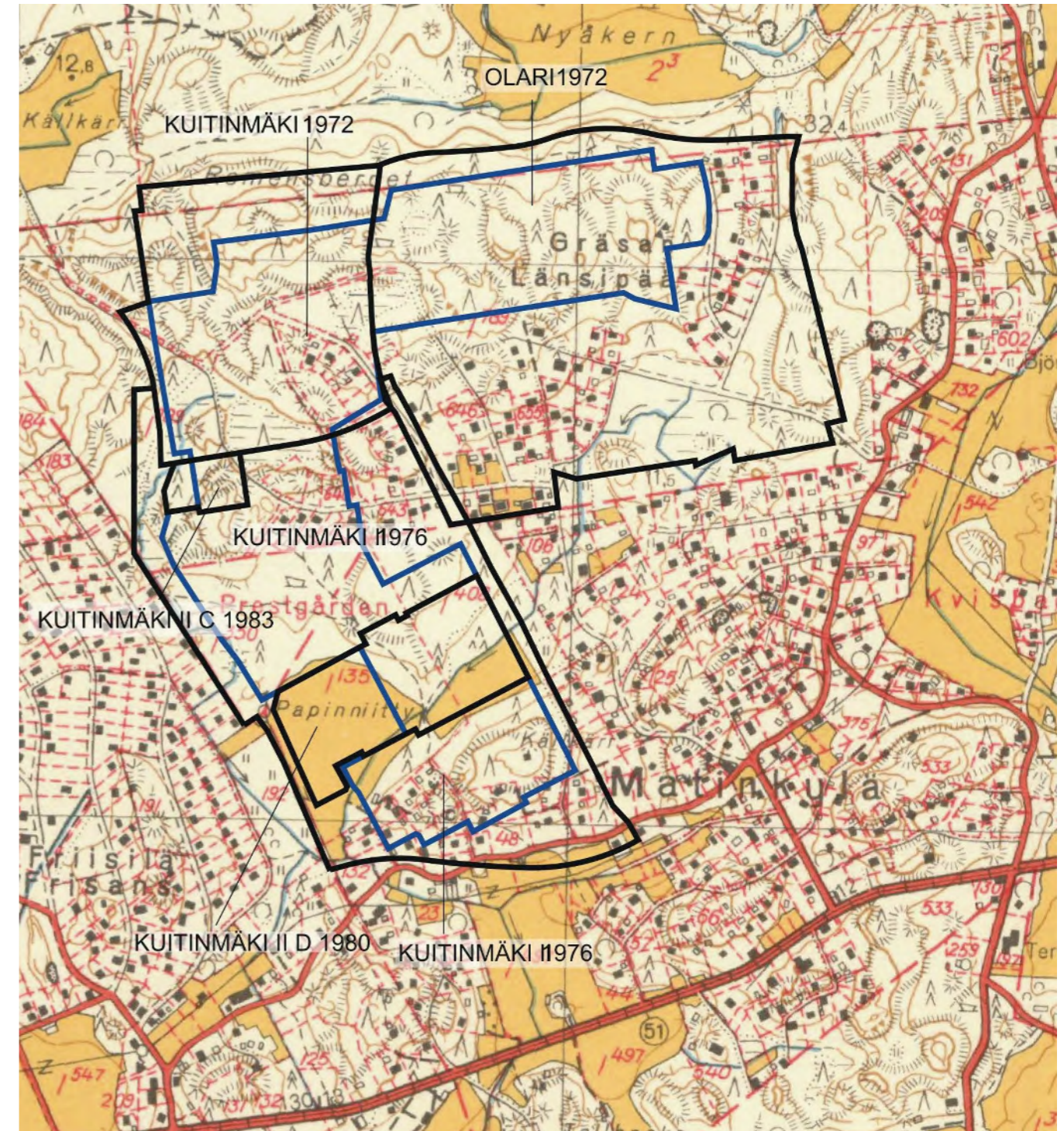


## 4.2 Aluerakentamissopimus

Rakennus Oy Arjatsalo pyrki 1950-luvun lopulta lähtien pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoille omalla aluerakentamiskohteella. Kockbystä (Kokinkylästä) ostettiin Storsin kartano ym. tiloja, yhteensä noin 150 ha. Rakentaja yritti suunnitella Gräsan Länsipääksi kutsutun kalliialueen pohjoisrinteeseen ja sen juurelle järeitä pistetaloja. Rakentajan kuntakontaktien pohjana olikin sitten laadukkaampi luonnos, jossa oli soviteltu lamellitaloja viuhkamaisesti maastoon (arkkit. Erkki Luoma). Kyseinen alue oli kuitenkin pääosin Ryhmittelykaavion viheralueella, ja seutukaavaliitto vastusti rakentamista sinne. Arjatsalon neuvottelut kauppalan kanssa eivät edistyneet, ennen kuin A. Puolimatka Oy oli tullut mukaan toisena rakentajana. Ratkaisuksi löydettiin aluevaihto: rakentaminen siirrettiin kyseisen alueen eteläpuolella sijaitsevalle Länsipään kallioyalenteelle, jonka kauppa oli äskettäin ostanut. Se oli seutukaava- ja yleiskaavaluonnosten mukaista rakentamisaluetta. Kauppa sitoutui lisäksi myymään viereiseltä Piispanniityn alueelta (nyk. Kuitinmäki) täydennyskeski 50 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Vuonna 1968 solmittu sopimus (joka kantoi vielä nimeä Kokinkylä) sisälsi 75 000 k-m<sup>2</sup> asuntoja, 4 500 k-m<sup>2</sup> liiketiloja sekä em. myyntisitoumuksen. Kauppa sai ne pienet osat yleisistä alueista, jotka eivät vielä olleet sen omistuksessa, sekä noin 150 ha yhtenäistä keskuspuiston viheraluetta. Rakennuttaja myöntyi myös tavanomaista pidemmälle meneviin velvoitteisiin työ- ja palvelutilojen toteuttamisesta asutokortteleihin. (Maisala)



Aluerakentamissopimuksen mukaiselle alueelle sovittiin kaavoitettavaksi 125 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakentamista ja 4 500 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Kuvasta ilmenee Matinkylän runkokaavaluonnoksen päälle piirretty ensimmäisessä vaiheessa kaavoitettavan alueen raja. Olarin kerrostaloalue suunniteltiin kuvan vasempaan yläreunaan merkityille kolmelle AK-alueelle. Kuva KA/ Asemakaavalautakunta 5.5.1968 pöytäkirjan liite.



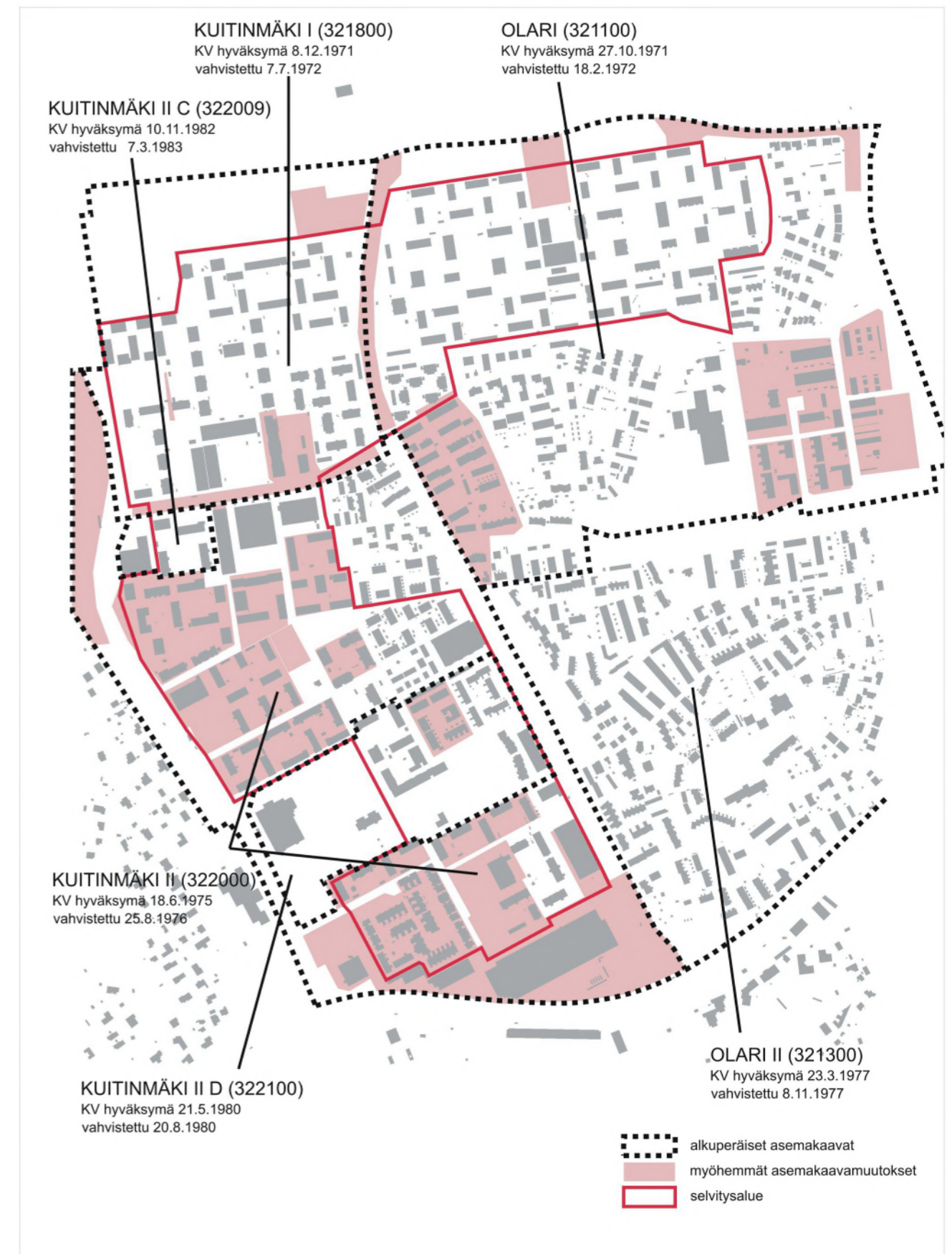
Olarin ja Kuitinmäen asemakaava-alueet vuoden 1962 peruskartalla. Tämän selvityksen tarkastelualue, johon kuuluu alueiden kerrostalokorttelit, on rajattu sinisellä. Nykyisen Olarin ja Kuitinmäen alueelle oli 1920-luvulta lähtien alkanut muodostua pientaloasutusta ja kesämökkejä helsinkiläisille. 1940- ja 1950-luvuilla alueelle lohkottiin runsaasti asuinpalstoja, jotka pääosin olivat sodasta palanneiden rintamamiesten asuttamia. Alueen kaavoituksen käynnistyessä 1960-luvun lopulla oli alueella yksittäisiä omakotitaloja. Olarin asemakaava-alueen kerrostaloalue sijoittui rakentamattomalle kallioharjanteelle. Kuitinmäen asemakaava-alueisiin liittyy kalliialueita pohjoisessa ja etelässä. Näiden väliin sijoittuu Papinniitty, jonka halki koillis-lounaissuunnassa kulkee puro. Kartta MML.

### 4.3 Asemakaavavaiheet

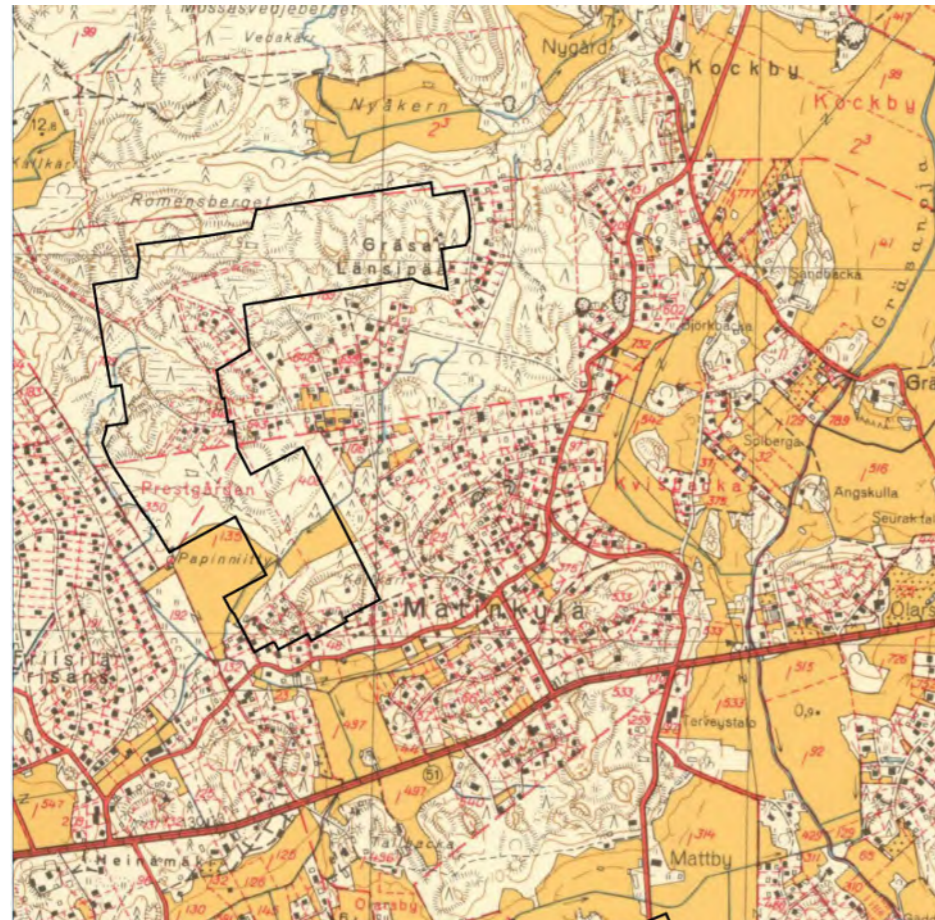
Olarin ja Kuitinmäen asemakaava-alueet kaavoitettiin ja rakennettiin lyhyessä ajassa 1960-luvun lopulta 1980-luvulle. Aluerakentamissopimuksen mukaan toteutettu alue rakennettiin samanaikaisesti kaavojen laatimisen kanssa. Tämän teki mahdolliseksi se, että kaavan laatimisesta ja rakennussuunnittelusta vastasivat laajalti samat suunnittelijat. Tämän selvityksen tarkastelualueeseen sisältyy ensimmäisenä laaditun Olarin asemakaavan pohjoisosa, ja pääosa seuraavana laadituista Kuitinmäki I ja Kuitinmäki II asemakaava-alueista. Alla on lyhyenä yhteenvetona koottu alueen rakennus- ja kaavoitusvaiheiden kulku. Seuraavassa kappaleessa selostetaan tarkemmin rakentamisen tavoitteista ja toteutuksesta.

1958	Rakennus Oy Arjatsalon perustajat ostavat Storsin kartanon 150 ha maat, suunnittelu käynnistyy
1968	Espoon yleiskaavaluonnos valmistuu
1968	Matinkylä- Olari kaavarunko valmistuu
1969	Aluerakentamissopimus tehdään "Vanhan Olarin" rakentamisesta
1969	Olarin alueen toteutus käynnistyy poikkeusluvin
1971	Olarin asemakaava (321100) hyväksytään, vahvistetaan 1972 75 000 k-m <sup>2</sup>
1971	Kuitinmäki I asemakaava (321800) hyväksytään, vahvistetaan 1972 20 ha 150 000 k-m <sup>2</sup>
1975	Rakennustaiteen ja yhdyskuntasuunnittelun valtionpalkinto myönnetään Olarille
1975	Aluerakentamissopimus Kuitinmäki II alueesta 99 500 k-m <sup>2</sup>
1975	Kuitinmäki II asemakaava vahvistetaan (322000) 46 ha 300 000 k-m <sup>2</sup>
1979	Kuitinmäki IIb asemakaava vahvistetaan
1977	Olari II pientaloaluetta koskeva asemakaava vahvistetaan
1980	Kuitinmäki II d asemakaava vahvistetaan
1983	Kuitinmäki II c asemakaava vahvistetaan

*Viereiseen kaavioon on rajattu selvitysalueita koskevat alkuperäiset asemakaava-alueet. Olarin asemakaava-alueella on edelleen pääosin voimassa alkuperäinen asemakaava, muutoksia on tehty lähinnä pientaloalueen kortteleissa. Myös Kuitinmäki I alueella on yhtä tonttia ja Kuunkadun katu- aluetta lukuun ottamatta voimassa alkuperäinen asemakaava. Kuitinmäen eteläosassa Kuitinmäki II- asemakaava- alueella, joka jo alkujaan vahvistettiin useassa vaiheessa, on myöhemmin tehty lähes koko alueen kattavia lukuisia asemakaavamuutoksia.*

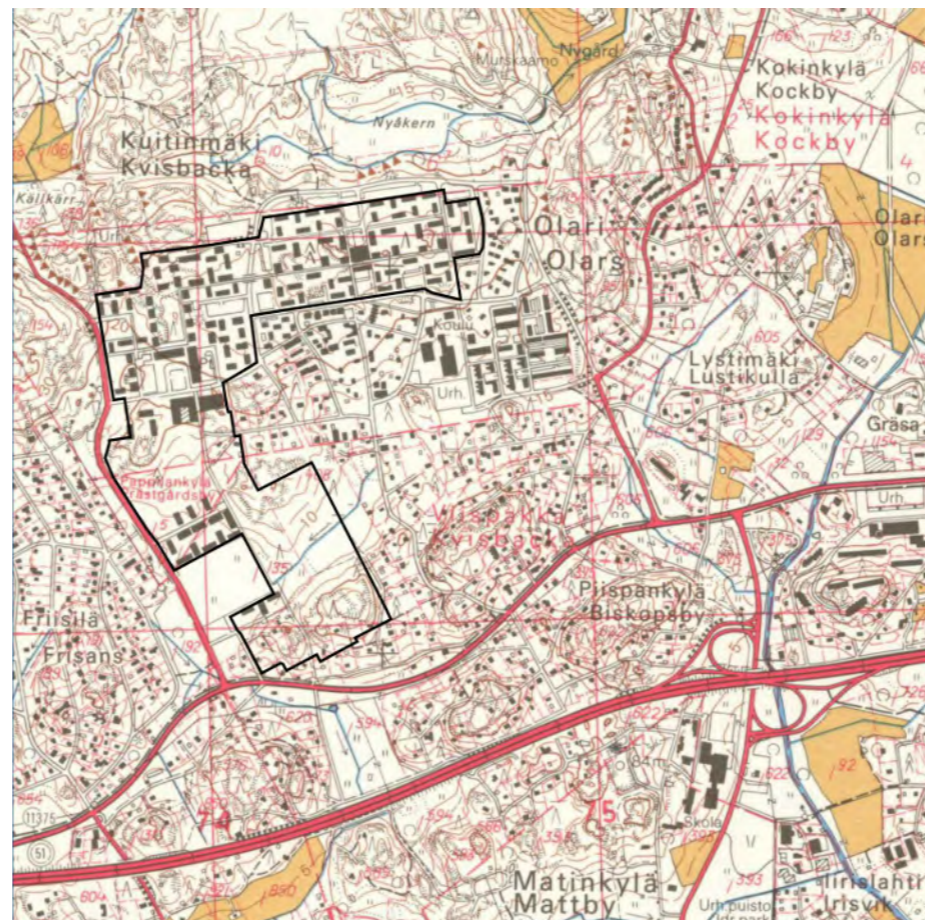


1960



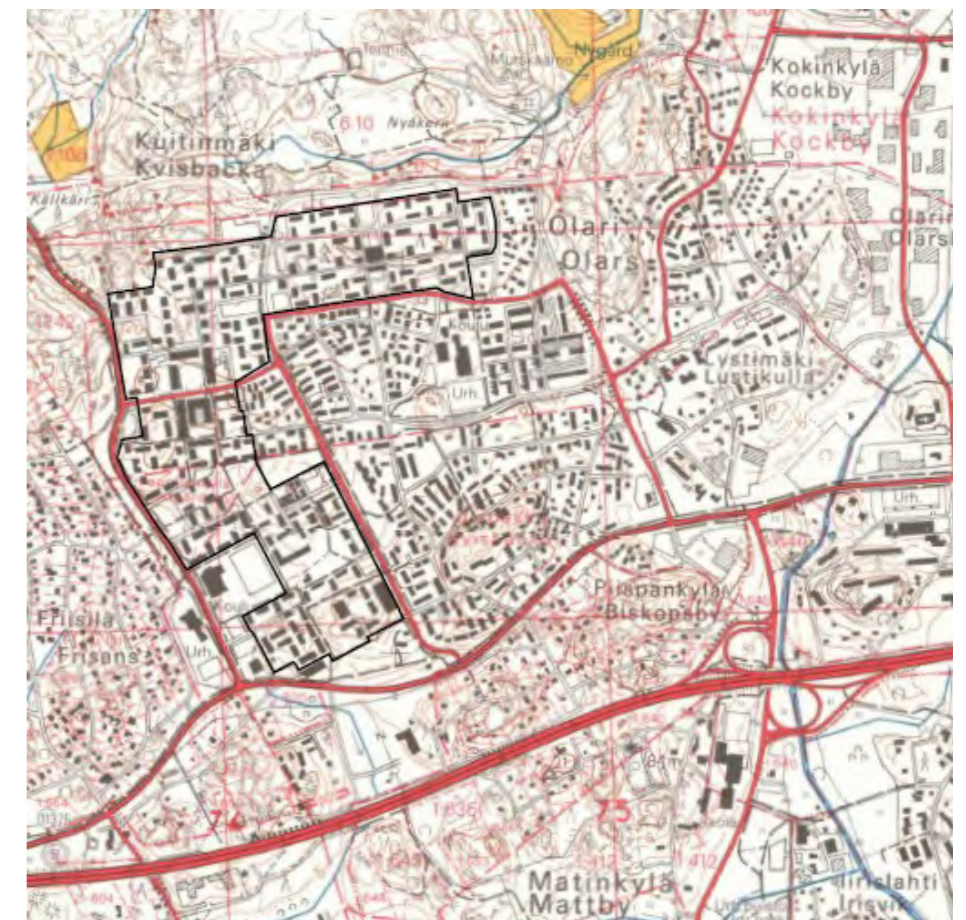
Vuonna 1960 oli kaava-alue pääosin rakentamatonta kalliosta metsäaluetta. Eteläisen Kuitinmäen läpi kulkeva Papinniitty näkyy kartalla avoimena peltoalueena. Alueen ympäristöön oli 1920-luvulta alkaen muodostunut pientaloasutusta joka tässä vaiheessa oli jo kasvanut tiiviiksi rakenteeksi. Alueen kehitystä oli erityisesti vauhdittanut 1930-luvulla rakennettu kuvan alareunassa näkyvä Jorvaksentie. Kartta MML.

1979



Vuonna 1979 oli Olarin ja Kuitinmäen kerrostaloalueet rakentuneet lähes valmiiksi ja rakentaminen oli jo käynnistynyt Kuitinmäki II alueella. Kuitinmäessä uuden kerrostaloalueen alta jouduttiin purkamaan vanhaa pientaloasutusta, mutta pientaloalueilla pyrittiin olevan rakenteen integroimiseen uuteen kaavaan. Länsiväylän ensimmäinen osuus Ruoholahdesta Gräsaan avattiin vuonna 1965 ja sen jatke Espoonlahteen vuonna 1969. Kartta MML.

1991



Vuonna 1991 on alue Kuitinmäki II alueen yksittäisiä pieniä tontteja lukuun ottamatta rakentunut valmiiksi. Myös Olarin asemakaava-alueen eteläisellä Piispankylään ulottuvalla pientaloalueella on rakennuskanta pääosin uusiutunut, ja tiiviimpi rivitaloasutus on korvannut vanhat erillispientalot. Kartta MML.

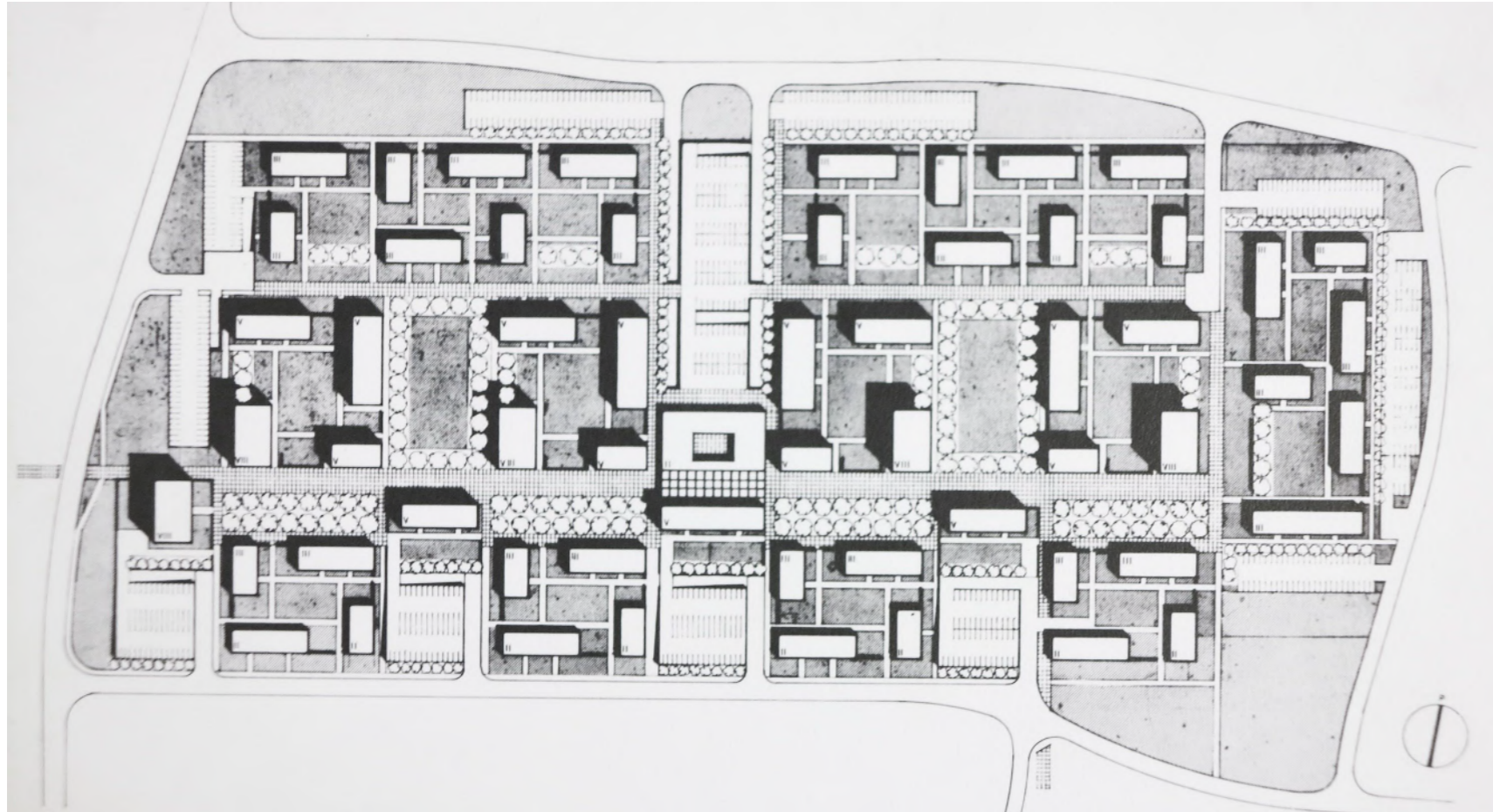


Valokuva Ruomelankalliolta Kuitinmäki I alueelta. Kuva asemakaavan selostus.

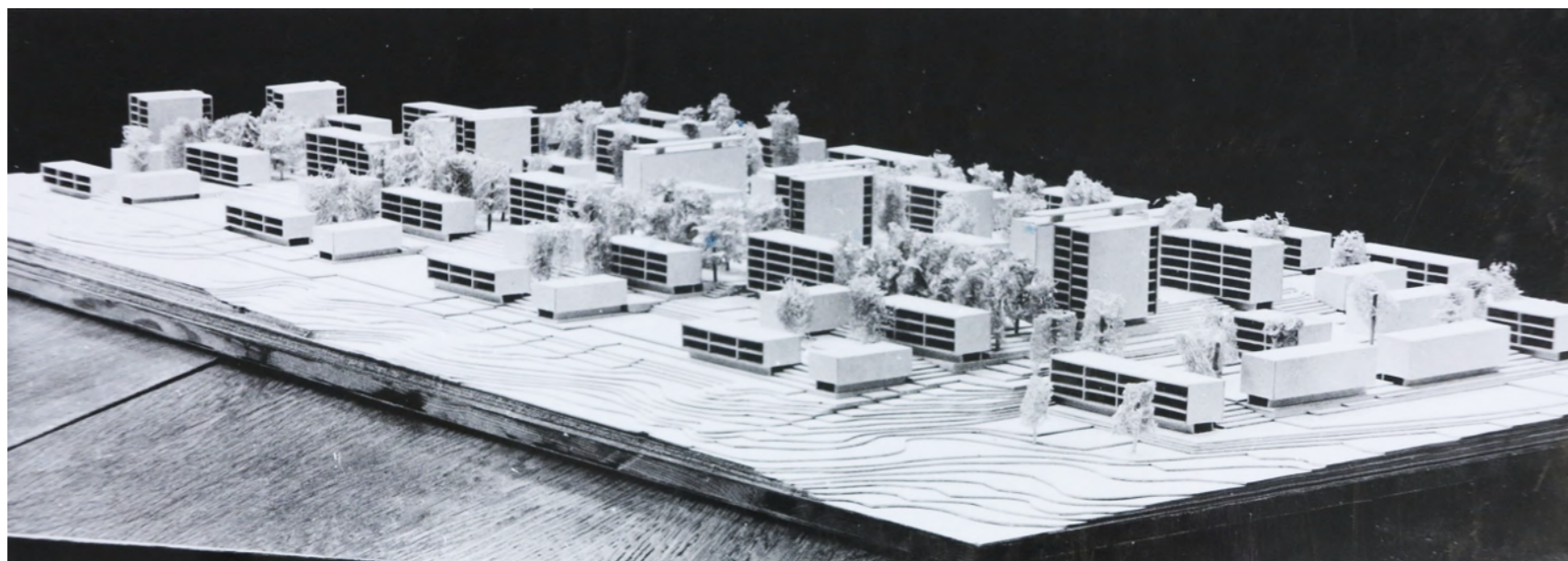


Olarin etelästä katsottuna. Edustalla näkyy Pääväkehräntien varren vanhempaa omakotiasutusta. Kuva 1970-luvun lopulta. Valokuvaaja Lars Lönnqvist.

## 4.4 Olarin asemakaava



Olarin kerrostaloalueen asemakaavan illustraatio vuodelta 1973. Keskellä kulkee itä-länsisuuntainen kävelyraitti, jonka varrella palvelut sijaitsevat. Ulkösyöttöinen autoliikenne on eriytetty jalankulusta. Neliömuotoiset "tuulimyllykorttelit" rajaavat sisäänsä suojattuja asuttopihoja. (Kuva Arkkitehtuurimuseon arkisto)



Pienoismallista ilmenee alueen rakennuskannan typologinen vaihtelu ja suhde topografiaan. Korkeat pistetalot sijoittuvat kallion harjanteella kulkevan raitin varteen. Kallion rinteellä rakennukset madaltuvat asteittain ja ovat eteläreunalla enää kahden kerroksen korkuisia. (Kuva Arkkitehtuurimuseon arkisto)

Olarin asemakaavan lähtökohtana oli Espoon asemakaavaosastolla laadittu Matinkylän kaavarunko. Asemakaavaluonnoksen laati Arkkitehtitoimisto Järvinen- Valjakka ja kaavan laatimiseen osallistui Espoon kauppalan puolesta asemakaava-arkkitehti Nils-Erik Fager. Asemakaava-alue, johon sisältyi myös Ruomelantien eteläpuolinen pientalo-alue koulukortteleineen, käsitti yhteensä noin 50 ha. Kerrostalokortteleihin kaavoitettiin kerrosalaa noin 86 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen liikenne- ja kunnallistekniikan suunnittelusta vastasi Oy Kunnallistekniikka Ab (sittemmin Liikennetekniikka Oy).

27.10.1971 päivätyn asemakaavaselostuksen mukaan: "perustavoitteena kaavan rakenteen osalta on ollut kerrostaloalueen liikenteen differentiointi. Alueen halki itä-länsisuunnassa kulkee voimakkaasti korostettu jalankulkuväylä, Ruomelanraitti, johon liittyy alueen kaupallinen keskus, ja jota pyritään rakennettaessa toiminnallisesti aktivoimaan. Kerrostaloalueen liiketoiminta sijoittuu sekä liikekortteliin että kerrostalojen pohjakerrokseen, joihin saa rakentaa 5/6 pohjapinta-alasta myymälä-, toimisto- ja sosiaalitylöitä. Kerrostaloalueen paikoitus on järjestetty kolmeentoista AP-kortteliin."

Kerrostaloalue jaettiin aluerakentamissopimuksen osapuolina olleiden Rakennus Oy Arjatsalon ja A. Puolimatka Oy:n välillä siten että alueen keskeisimmät Ruomelanraitin molemmin puolin sijoittuvat asuinkorttelit tulivat Rakennus Oy Arjatsalon toteutettaviksi ja alueen pohjois- ja itäreunan korttelit A. Puolimatka Oy:n toteutettaviksi. Arjatsalon rakennusten suunnittelusta vastasivat Simo Järvinen, Eero Valjakka ja Vesa Huolman. Puolimatkan korttelien rakennukset suunniteltiin Puolimatkan rakennustoimistossa. Rakennustyöt eivät jääneet odottamaan kaavan hyväksymiskäsittelyä, vaan rakentaminen aloitettiin jo vuonna 1969. Asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vasta lokakuussa 1971 ja vahvistettiin helmikuussa 1972. Samana vuonna 1972 saatettiin alueen rakentaminen jo päätökseen.

Olarin asemakaavaa ja rakennuksia käsiteltiin tulevina vuosina lukuisissa arkkitehtuurijulkaisuissa ja näyttelyissä, ja mm Suomi rakentaa 4-näyttelyssä 1970. Arkkitehti-lehdessä 7/1968 julkaistussa artikkelissa arkkitehti Harto Helpinen tarkasteli Olarin asemakaavaa yhtenä Matinkylän laajan kaavarunkoalueen ensimmäisistä toteutuskohteista. Matinkylän kaupunkiyksikön pohjoisosassa sijaitseva alue liittyi välittömästi yksikön toiminnalliseen keskiakseliin. Helpinen kuvaili Olarin aluetta suurkorttelina. "Kerrostalo- ja uudet pientaloalueet on sijoitettu rakentamattomille kunnan nyt omistamille maille. Kerrostaloalueen maasto on valtaosaltaan rikkonaista kalliomaastoa, jossa peruskallio on näkyvissä miltei koko alueella. Kerrostaloalueen ratkaisuperiaatteena on ollut kaupunkiyksikön keskiakselille johtavan jalankulkukadun varaan ryhmittymä kortteli- ja aktiivipuistojärjestelmä." (Helpinen, Arkkitehti 7 1968, 54).

Arkkitehti-lehdessä käsiteltiin Olarin ja Kuitinmäen rakentamista 1972: "Erityistä huomiota on muihin aluerakentamissopimukseen verrattuna kiinnitetty alueen palveluverkon toteuttamiseen. Sopimuksessa rakentajat on veloitettu toteuttamaan 8 % kerrosalasta liike-, toimisto-, sosiaali- yms. tilana. Toisaalta on kaavamääräyksiin pyritty tukemaan näiden tilojen kehittymistä rakennusten pohjakerrokseen: liike-, toimisto-, palvelu- ja sosiaalisia tiloja ei lueta rakennusten kerrosalaan eikä kerrosalukuun." (Arkkitehti 2 1972, 46-49)



Ensimmäisiä perustuksia valettiin jo vuonna 1969 Ruomelankalliolle toteutettavaa uutta asuinuuetta varten. Kuva Lars Lönnqvist.



Ilmakuva Olarin itäisten alkukorttelien rakennusvaiheesta. Alue rakentui Ruomelan pientaloalueen viereen rakentamattomalle metsäiselle kallioharjanteelle. Rakentaminen tehtiin luontoa säilyttäen. Paikalla rakentaminen mahdollisti puiden ja avokallioiden säilyttämisen jopa aivan rakennusten vierellä. Kallioleikkauksista muodostui tunnusomainen maisemallinen ja kaupunkikuvallinen aihe alueella. Kuva Espoon kaupunginmuseo. Kuva Kai R. Lehtonen

Olarin 15.8.1968 päivätty asemakaava-luonnos. Kerrostaloalueen osalta kaava-luonnos vastaa pitkälti vuonna 1971 vahvistettua ja edelleen pääosalla aluetta voimassaolevaa asemakaavaa. Eroavaisuuksia on keskuskorttelissa, jossa pohjoisempi pysäköintikortteli myöhemmin jaettiin kahteen osaan ja korttelia kiertävä ajotie poistettiin. Lisäksi on Ruomelantien linjausta alueen kaakkoisosassa tarkistettu. Kuva Espoon kaupunginarkisto.



Olarin kerrostaloalueella, pohjoisreunan liittymäalueita lukuun ottamatta, on edelleen voimassa alkuperäinen asemakaava. Värillinen ajantasa-asemakaava antaa selkeän kuvan alueen alkuperäisestä kaavallisesta ratkaisusta. Tiukasti suorakulmaiseen koordinaatistoon sidottu kaava ei ota huomioon maaston pienipiirteistä vaihtelua. Korttelien jäsenitys on selkeä ja toistuva, ja korttelit peilautuvat lähes identtisinä pohjois-eteläsuuntaisen liike- ja pysäköintikorttelien muodostaman keskiakselin kohdalla. Alueen pääakselin muodostava Ruomelanraitti, johon sisältyy levennyksinä kallio- ja puistoalueita, on kaavassa pelkistetysti merkitty yhtenäisenä ”yleiselle jalankululle ja pyöräilylle sekä huoltoajolle varattuna katualueena”. Kaava ei määrittele rakennusten arkkitehtuuria muilta osin kuin tasakaton osalta. Rakennusten koko ja sijoittelu on rakennuskohtaisesti tarkasti määrätty rakennusaloin, kerrosluvuin ja kerrosaloin. Osoitetun kerrosalan ja kerros määrän lisäksi saa ensimmäiseen kerrokseen toteuttaa myymälä-, toimisto ja sosiaaliloja enintään 5/6 rakennuksen pohjapinta-alasta. Tästä syystä toteutuivat rakennukset käytännössä kerrosta kaavan kerros määrää korkeampina. Rakennusten aaltoviivalla merkittyihin päätyihin ei saa sijoittaa asuinhuoneiden ikkunoita, joiden alareuna on alle 170 cm lattiapinnasta.



Mitoituslukuja	
Asemakaava-alueen pinta-ala	47,47 ha (sisältää kaavan eteläosan yleisten rakennusten alueet ja pientaloalueet)
Rakennusoikeus:	
Asuinkerrostalojen korttelialueet	86 475 k-m <sup>2</sup>
Asuin- ja liikerakennusten kortteli	2000 k-m <sup>2</sup>
Autopaikkojen korttelialueet	35 400 k-m <sup>2</sup>
Ak- korttelien tehokkuusluku	e= 1,07
Asukasmäärä yhteensä	3567 ( 1 as./25m <sup>2</sup> as-k-m <sup>2</sup> )
Lähde asemakaavan selostus	

Kuva Espoon karttapalvelu, ajantasa-asemakaava.

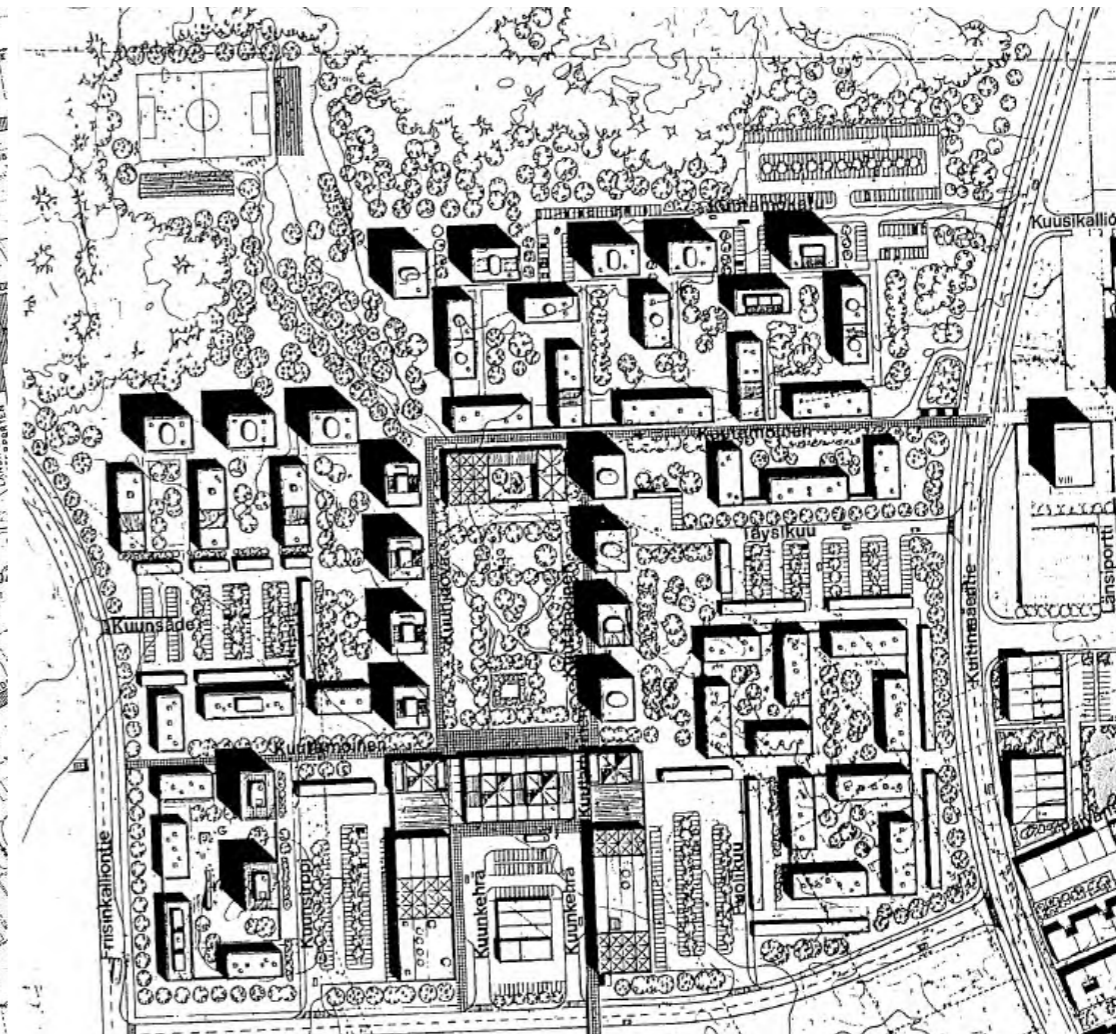
#### 4.5 Kuitinmäki I asemakaava

Arkkitehtitoimisto Järvinen- Valjakka sai tehtäväkseen myös Olarin länsipuolella sijaitsevan Kuitinmäen alueen asemakaavan laatimisen alueen pohjoisreunasta alkaen. Asemakaavan laadintaan liittyvän virkatyön Espoon kaupungissa hoiti arkkitehti Matti Mäkinen. Asemakaavan on allekirjoittanut asemakaava-arkkitehti Nils-Erik Fager. Ensimmäinen osakaava Kuitinmäki I käsitti noin 20 ha, ja sille kaavoitettiin kerrosalaa likimain 150 000 k-m<sup>2</sup>. Liikenne- ja kunnallistekniikan suunnittelusta vastasivat dipl.ins. Pentti Murole ja insinööri Kauko Reijonen Liikennetekniikka Oy:stä..

Asemakaavaselostuksen mukaan kaava perustuu Matinkylän kaavarungon antamiin suuntaviivoihin ja tutkimustuloksiin sekä kaavoitustyön aikana tarkistettuihin toimintojen mitoitukseen ja sijoitukseen. Kaava-alueen korttelit ryhmittyvät keskuspuiston ympärille erotetun liikenteen periaatetta noudattaen. Keskuspuisto välittää sekä alueen sisäisen jalankulkuliikenteen, että alueen kautta tapahtuvan yleisen jalankulkuliikenteen itään Olarin kaava-alueille, etelään tulevaisuudessa jatkettavalle ”keskusta-alueelle”, länteen pientaloalueille sekä pohjoiseen ulkoilualueille. 3–8 kerroksinen asuntorakentaminen sijoittuu keskuspuiston pohjois-, itä ja länsipuolille. Rakennukset on pyritty sijoittamaan siten että korttelihin muodostuu rajatut pihapiirit ja rakentaminen on yleisluonteeltaan tiivistä. Yleisten rakennusten kortteli-alue on keskuspuiston pohjoisosassa Olarin kaava-alueelta tulevan jalankulkureitin päässä ja liikerakennusten kortteli puiston eteläpäässä.



Ote asemakaavasta, Pohjakartasta ilmenee alueen voimakkaasti vaihteleva topografia. Alueen kaakkoiskulmassa jäi korttelin 22078 alle pientaloasutusta. Kuva EKA

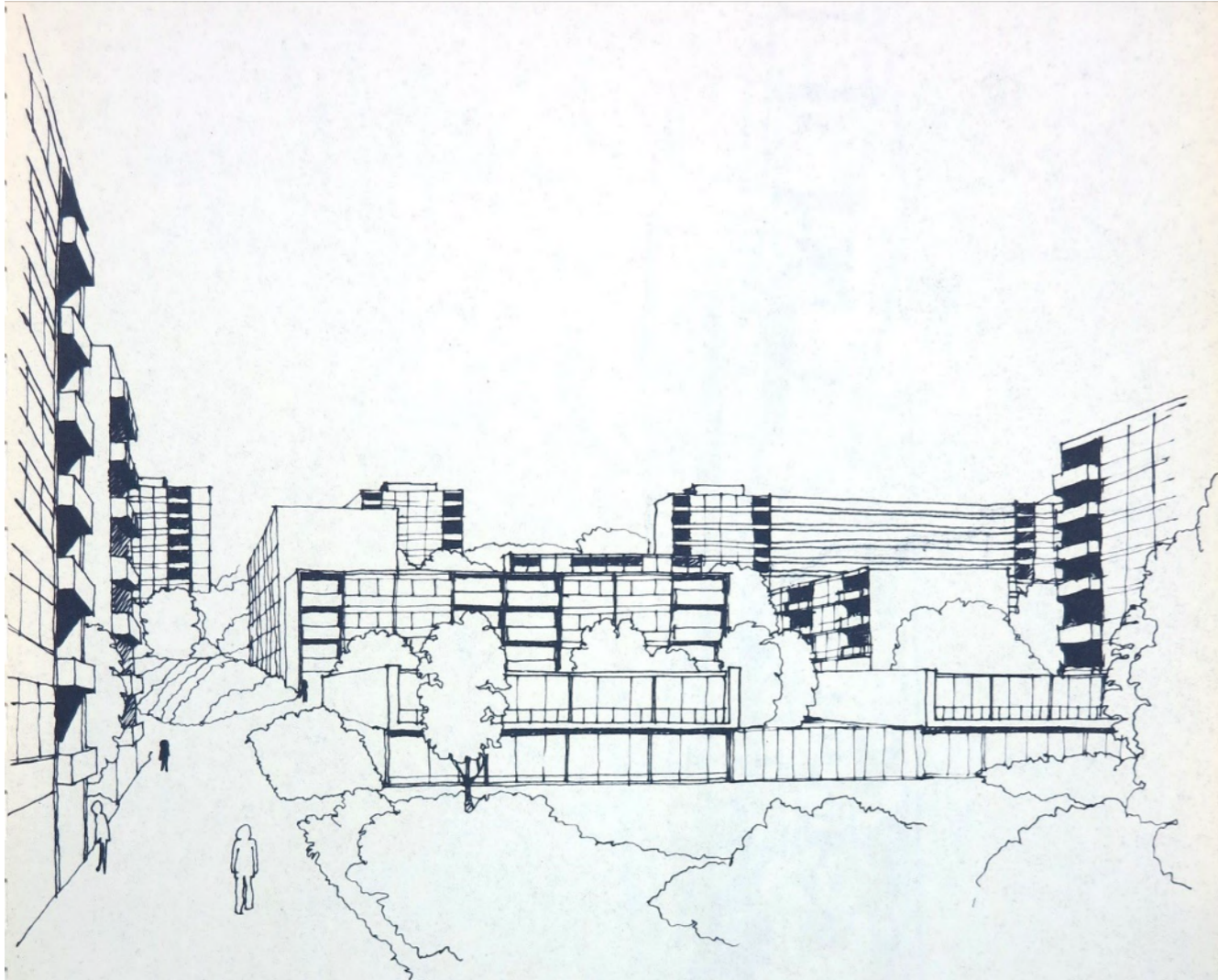


Ote Olari-Kuitinmäki asemakaavojen yhdistetystä havainnekuvasista. Alue yhdistyy idässä Olarin kerrostaloalueeseen Olarinkadun ylittävän kevyen liikenteen raitin välityksellä. Alueen pohjoisreunan kortteleissa ei toteutunut havainnekuvan mukainen pistetalojen rivistö. A. Puolimatkan toteuttamassa korttelissa korvattiin jo kaava-vaiheessa kaksi pistetaloa pitkällä lamellitalolla. Kuva Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen arkisto.



Myös Kuitinmäen asemakaava perustui Matinkylän kaavarunkoon. Aluetta rajaavat liikenneväylät ja jakavat alueen sisällä kulkevat suorakulmaiset kevyen liikenteen raitit. Kaavarunkosuunnitelmassa alueen halki jatkuva keskiakseli toimintoneen ja jalankulkuraitteineen on korostunut. Alueen eteläosaan, Kuitinmäentien reunaan on merkitty keskusta-alue. Alueen pohjoispuoliselle metsä-alueelle esitettyä poikittaista liikenneyhteyttä ei ole rakennettu. Kuva asemakaavaselostuksen liite.

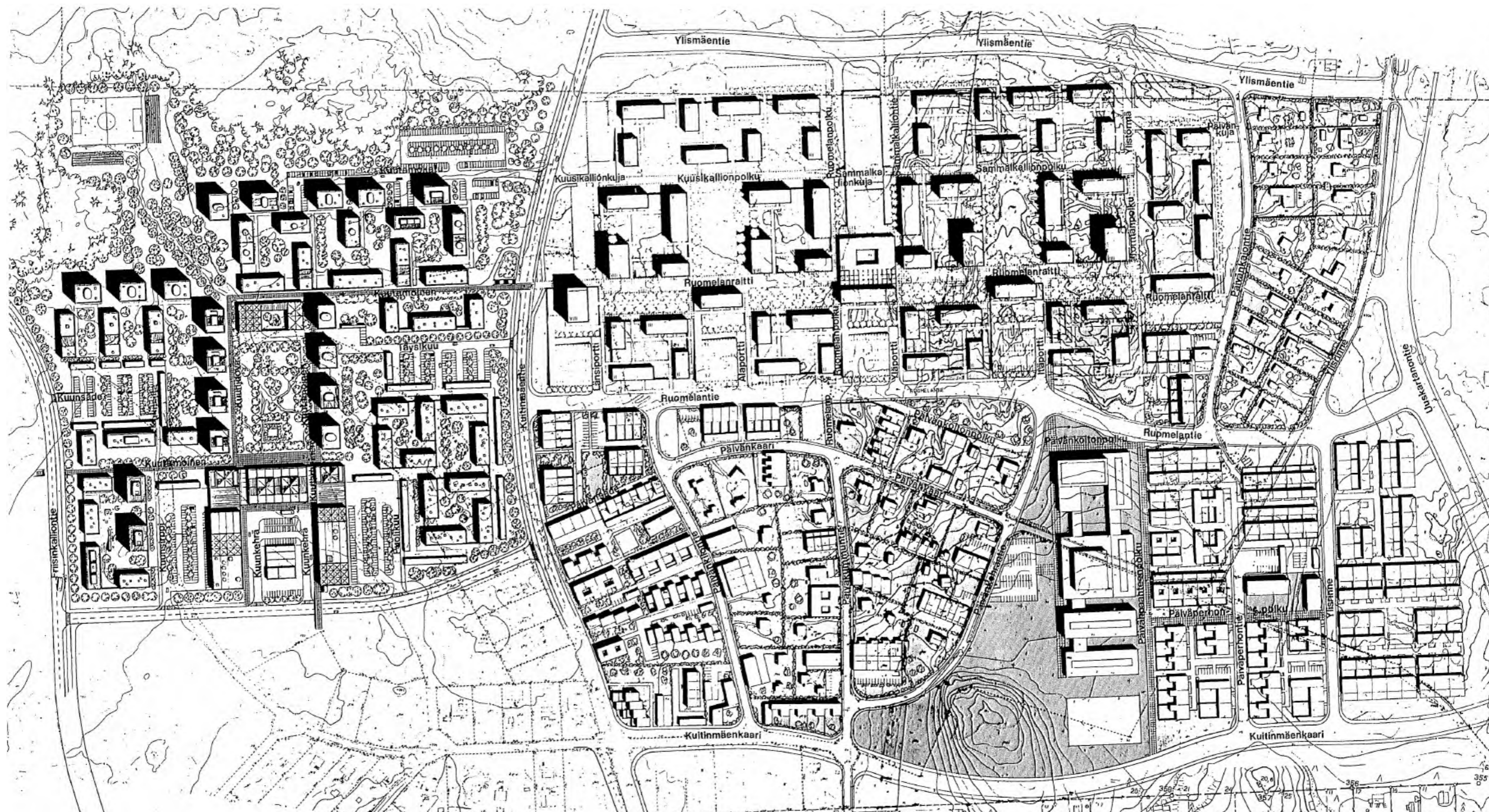
Mitoituslukuja	
Asemakaava-alueen pinta-ala	19,52 ha
Rakennusoikeus:	
Asuinkerrostalojen korttelialueet	109 163 k-m <sup>2</sup>
Asuin- ja liikerakennusten kortteli	14 500 k-m <sup>2</sup>
Autopaikkojen korttelialueet	34 475 k-m <sup>2</sup>
Yleisten rakennusten korttelialueet	2 400 k-m <sup>2</sup>
Kokonaiskerrosala	160 538 k-m <sup>2</sup>
Ak- korttelien tehokkuusluku	e= 0,8– 1,1
Asukasmäärä yhteensä	3770 ( 1 as./25m <sup>2</sup> as-k-m <sup>2</sup> )
Lähde asemakaavan selostus	



Näkymä keskuspuiston länsireunalta pohjoiseen. Kuvan edustalla näkyy puiston pohjoisreunaan merkitty julkinen rakennus, joka myöhemmin toteutettiin päiväkotina. Taustalla on korkeiden pistetalojen rivistö. Kuva asemakaavan selostus, Espoon kaupunginarkisto.



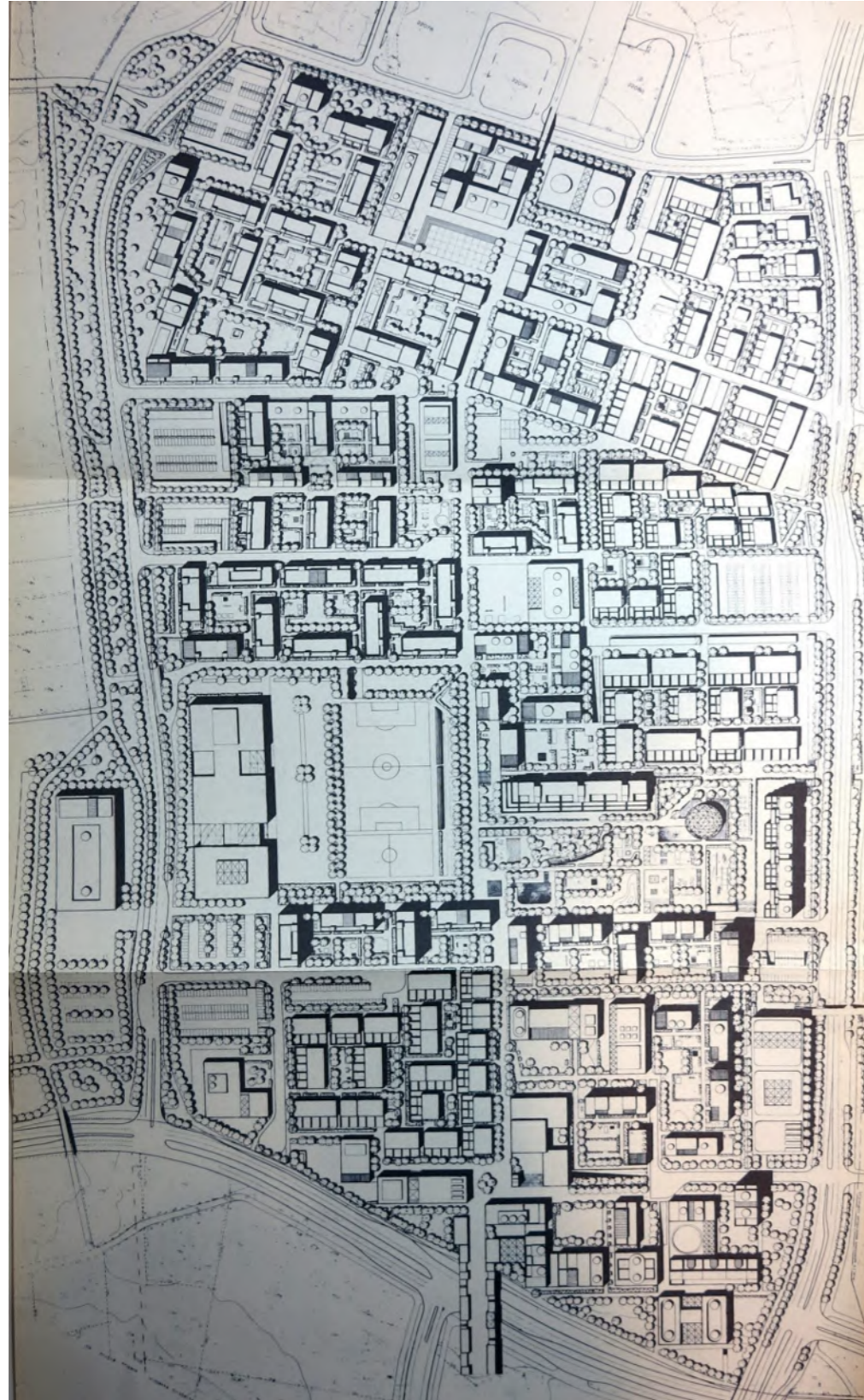
Näkymä alueen pohjoisosasta keskeisen puistoakselin yli etelään. Taustalla näkyy liikekeskus ja sen kanssa samaan linjaan kaukana horisontissa sijaitseva Matinkylän keskus ja siitä vasemmalla Haukilahden vesitorni. Kuva asemakaavan selostus, Espoon kaupunginarkisto.



Olarin ja Kuitinmäki I asemakaava-alueiden havainnekuvien yhdistelmä. Olarin kerrostaloalueen eteläpuoliselle pientalo-alueelle sijoitettiin koulu, nykyinen Päiväkehrän koulu ja päiväkotiki. Alueella oli vanhaa omakotiasutusta, joka jätettiin uuden tiiviin rivitalovaltaisen pientaloasutuksen lomaan. Kuva Espoon kaupunkisuunnittelukeskus.



## 4.6 Kuitinmäki II asemakaava



Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakka jatkoivat suunnittelutyötä Kuunkadun eteläpuolisella Kuitinmäki II alueella. Asemakaava käsitti noin 46 ha, ja sille kaavoitettiin kerrosalaa likimain 300 000 k-m<sup>2</sup>. Alue mitoitettiin noin 5400 asukkaalle. Liikenne- ja kunnallistekniikan suunnittelusta vastasi Liikennetekniikka Oy.

Aluerakentamissopimuksen mukaan Espoon kaupunki luovutti omistamaltaan Kuitinmäki II-alueelta Rakennus Oy Arjatsalolle ja Rakennustoi- minto A. Puolimatka Oy :lle tontteja kerrosalaltaan yht. n. 80 000 k-m<sup>2</sup>. Tontteja luovutettiin myös aluerakentamissopimuksen ulkopuolella ja kaupungille jätettävät tontit varattiin kaupungin omaa asuntotuotantoa varten. Sopimuksen mukaan kaupungille kuului kunnallistekniikan, katu- jen ja puistojen rakentaminen.

Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakka ja Liikennetekniikka Oy laativat Kuitinmäki II:n lähiympäristösuunnitelman vuonna 1975. Selostukseen (106 B) sisältyy asemakaavaratkaisun kuvaus:

”Kuitinmäki II asemakaava-alue muodostaa luonnollisen jatkon Matinkylän kaavarunkoalueen pohjoisosan asemakaavoille. Kuitinmäki II asema- kaava liittyy pohjoisessa jo vahvistettuihin Kuitinmäen ja Olarin asema- kaavoihin, idässä Olari II asemakaava-alueeseen. Kuitinmäki II on Matin- kylän pohjoisosien maankäytön järjestämisen kannalta keskeinen asema- kaava-alue, jonka yhteydessä saavat ratkaisunsa pohjoisosan jo raken- nettujen ja rakentumassa olevien alueiden yhteydet etelään, liikenteen pääväyliin sekä Matinkylän sisäiset yhteydet ja itä-länsi-suuntaiset yhtey- det.

Asuntoalue, jossa on sekä kerrostalo- että pientalokerrosalaa, on muo- dostettu ’suurkortteliksi’, jonka sisälle on muodostettu yleiset tontit ja puistot. ’Suurkorttelia’ rajaavat kokoojakadut, joista eteläisin, Kuitinmä- entie, on osa Jorvaksentien rinnakaistietä. Muut kokoojakadut palvelevat myös koko Matinkylän pohjoisosaa. Alueen työpaikat liittyvät alueen pohjois- ja eteläpuolisiin työpaikka-alueisiin.” (Kuitinmäki II B106 1975, suurkortteli-sanan lainausmerkit on lisätty tähän sitaattiin)

#### Asuin- ja liikerakennusten korttelialueet, yleisten rakennusten kortteli- alueet ja teollisuusrakennusten korttelialueet

”Kaava-alue muodostuu pääosiltaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueista, joiden pysäköinti on etupäässä osoitettu pysäköinti- kortteleihin, osin korttelialueelle pysäköintipaikoille ja autotalleihin sekä korttelialueilla oleviin maanalaisiin pysäköintitiloihin. Alueen pohjoisosas- sa on Kuitinmäen keskukseen liittyvä asuin- ja liikerakennusten kortteli- alue. Pysäköinti on osoitettu kortteliin sekä viereiseen pysäköintitaloon. Liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueet liittyvät Piispankylän asemakaava-alueen työpaikkakortteleihin. Alueen itäreunan ATP- korttelialueella (nykyinen LPA-1), on pysäköintilaitoksen ylipään kerrok- seen sijoitettu pienteollisuus- ja toimistotilojen rakennusoikeus ja kortte- liin lisäksi huoltamon rakennusoikeus.” (Kuitinmäki II B106 1975)

Kaava-alueella on viisi yleisten rakennusten korttelialuetta pääjalankulku- väyliin ja alueen keskuspuistoon liittyen sekä yksi pienteollisuusrakennus- ten korttelialue pääliikenneväyliin liittyen. (Kuitinmäki II B106 1975)

#### Katu- ja liikennealueet

”Kaava-alueen liikenneverkon rungon muodostavat ’suurkorttelia’ rajaa- vat Matinkyläntie (myöhemmin Olarintie), Kuitinmäentie, Friisinkalliontie ja Kuunkatu. Kaava-alue on ajoneuvoliikenteen osalta järjestetty ulkoa- syöttöperiaatteen mukaisesti, ts. pussikatujen välityksellä. Näin Kuitinmä- en ’suurkortteliin’ on saatu syntymään laaja alueen keskelle sijoittuva ajoneuvoliikenteestä rauhoitettu alue. Erityisesti on yleisten rakennusten ja puistojen liikenteeltä turvattu sijainti varmistettu. Kaava-alue liittyy ympäröiviin alueiden jalankulkujärjestelyihin ajoneuvoliikenteessä ero- tettujen eritasoväylien välityksellä.”

#### Keuyen liikenteen verkko

”Kaavaan sisältyy pääosin ajoneuvoliikenteestä erotettu koko alueen kattava keuyen liikenteen raitisto. Tärkeimmät jalankulkureitit kulkevat keskeisesti Kuitinmäki II:n suurkorttelin halki. Myös alueen pääväylien varteen on esitetty rakennettavaksi ajoradasta viherkaistalla erotetut ke- vyen liikenteen väylät. Vähäliikenteisillä pussikaduilla jalkakäytävät si- joittuvat välittömästi ajoradan viereen. Alueen pääjalankulkuakseliksi muodostuu pohjois-eteläsuuntainen Kuitinmäenraitti, joka yhdistää Kui- tinmäki I:n alueen pohjoisessa ja Piispankylän alueen etelässä alueeseen ja välittää jalankululiikenteen Matinkylän pohjois- ja eteläosien välillä sekä yhdistää alueen yleiset tontit ja puistot sekä palvelupisteet.”

#### Puistot

”Kaava-alueella on sen keskiosassa puistoalue, johon alueen jalankulku- verkosto niveltyy. Kaava-alueen länsireunalla on puistoalue, joka toimii viherväylänä Matinkylän eteläisiltä alueilta pohjoisosien laajoille virkistys- alueille. Näiden pääpuistojen lisäksi on alueella pienempiä puistoja jalan- kulkuverkostoon liittyen.” (Kuitinmäki II B106 1975)

Mitoituslukuja	
Asemakaava-alueen pinta-ala	46,12 ha
Rakennusoikeus:	
Asuinkerrostalojen korttelialueet	119 442 k-m <sup>2</sup>
Rivitalojen korttelialueet	37 456 k-m <sup>2</sup>
Asuin- ja liikerakennusten korttelialueet	49 129 k-m <sup>2</sup>
Autopaikkojen/auto- ja työpaikkojen korttelialueet	60 100 k-m <sup>2</sup>
Työpaikka-alueet	80 000 k-m <sup>2</sup>
<u>Yleisten rakennusten korttelialueet</u>	<u>24 500 k-m<sup>2</sup></u>
Kokonaiskerrosala	298 627 k-m <sup>2</sup>
Ak- kortteleiden tehokkuusluku	e= 0,74– 1,12
Ar- kortteleiden tehokkuusluku	e= 0,4-0,6
Asukasmäärä yhteensä	5396 ( 1 as./30 k-m <sup>2</sup> )
Lähde asemakaavan selostus , kaava 32330 13.1.1975	

## 4.7 Lähiympäristösuunnitelma ohjasi toteutussuunnittelua



Asemakaavatoimikunnan 1.2.1973 hyväksymässä kaavoitusohjelmassa edellytettiin, että Kuitinmäki II:n alueella laaditaan aluerakentajien noudatettavaksi lähiympäristösuunnitelma työselityksineen, osa- ja erikoispiirustuksineen. Laatu- ja varustetaso määriteltiin sitovaksi. Tavoitteena olivat asuttavuus sekä ympäristön viihtyisyys ja toiminnallisuus. Rakentajan velvoitteet määriteltiin Kuitinmäki II:n aluerakentamissopimuksessa.

Yksityiskohtaiseen suunnitelmaan sisältyi mm. fyysinen suunnitelma, jossa on esitetty alueen tilajärjestelyt sekä istutusten yleisperiaatteet ja toiminnallinen yleissuunnitelma jossa on esitetty asuinrakennusten pohjakerroksiin sijoittuvien työ- ja palvelutilojen toiminnallinen jakautuminen ja mm. leikkialueiden, pelikenttien ja tonttien järjestelyt sekä erillistoimintojen sijoittuminen. Lisäksi on laadittu työselitys jossa on esitetty rakentamiselle ja aluerakentamiselle asetettavia laatuvaatimuksia. Suunnitelmaan sisältyy suuri määrä esimerkki- ja detailjipiirustuksia jossa esitetään tyyppiratkaisuja aluerakenteille, pysäköinnille, kasvillisuuden ratkaisuille, piharatkaisuille, leikkipaikan varusteille ja kadunkalusteille sekä malleja asuinrakennusten pohja- ja kattokerrosten jäsentämiseksi.

1975 valmistuneen suunnitelman laatimisesta vastasi Arkkitehtitoimisto Järvinen- Valjakka yhdessä Liikennetekniikka Oy:n kanssa. Lähiympäristösuunnitelmaa on tarkemmin esitelty seuraavissa koko alueen eri aihekokonaisuuksia kuvaavissa kappaleissa.



*Kuitinmäki II asemakaavan lähiympäristösuunnitelmaan liittyvässä toimintasuunnitelmassa esitetään yksityiskohtaisesti tavoitellun toiminnallisen rakenteen sisältöä. Suunnitelmassa esitetyt toiminnot, kuten kentät, kahvilat, kioskit, leikkipaikat- ja puistot, työpaikat sekä kaupalliset palvelut on jaoteltu pakollisiin, suositeltaviin ja sallittuihin toimintoihin. Vasemmalla on suunnitelma kokonaisuudessaan, oikealla on suurennettu ote alueen pohjoisosasta Aurinkokehrän aukion ympäristöstä.*

Lähiympäristösuunnitelman havainnekuva



Ilmakuva 2017, rakennukset on korostettu valkoisella



Verratessa lähiympäristösuunnitelman havainnekuva nykytilanteeseen voi todeta että alue on rakenteeltaan toteutunut ja säilynyt pitkälti suunnitelman mukaisena. Rakentamisen osalta näkyy poikkeamia mm. alueen eteläosassa Kuitinmäenraitin itäpuolella, jossa Kuitin koulutontin toinen rakennus sekä sen eteläpuolelle aukion reunaan suunniteltu julkinen rakennus on kokonaan jäänyt toteuttamatta. Alueen eteläreunaan esitetyt polveilevat rakennukset on korvattu mittakaavallisesti poikkeavalla suurella liikerakennuksella. Kuitinmäentien yli etelään Matinkylän suuntaan siltana jatkuva pääraitin jatke on jäänyt toteuttamatta. Sisäisinä toteutumattomina aiheina korostuva Kuitinmäenpuiston vesiaiheet.

## 5 KAUPUNKIRAKENNE, TOTEUTUS JA MYÖHEMMÄT MUUTOKSET

Seuraavassa kappaleessa tarkastellaan Olarin ja Kuitinmäen alueiden kaupunkirakenteellisia ratkaisuja ja alueiden toteutumista aihepiireittäin. Kappaleessa verrataan alkuperäisiä suunnittelutavoitteita toteutukseen ja nykytilanteeseen.

Alueen tarkemmista suunnittelutavoitteista ja alkuperäisistä ratkaisuista lähiympäristön osalta antavat tietoa mm. alkuperäiset puisto- ja kevyen liikenteen raitin suunnitelmat sekä Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakan Kuitinmäki II alueelle laatimat asemakaavaselostukset sekä niitä täydentävä Kuitinmäki II alueelle laadittu yksityiskohtainen lähiympäristösuunnitelma. Rakennusten ja pihojen alkuperäisiä ratkaisuja on tutkittu pääpiirustusten pohjalta.



Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit



*Olarin alue lounaasta kuvattuna. Vaihtelevan korkuiset samaan ruutujakoiseen julkisivujäsentelyyn perustuvat rakennukset muodostavat kaupunkikuvassa eheää ja samalla tilallisesti vaihtelevaa ja elämyksellistä ympäristöä. Kuva AM*

*Kuitinmäki ja Olari muodostavat laajan yhtenäisen kaupunkirakenteellisen kokonaisuuden. Kallioharjanteella kulkevaa pitkää suoraa pääjalankulkuraittia korostavat korkeiden piste- ja kerrostalojen rivit; Olarissa raitin molemmin puolin, Kuitinmäessä raitin eteläpuolella. Edustalla näkyy Ruomelankallion jyrkänteiden reunaan rakennettu korkea pistetalo. Kuva on oletettavasti 1970-luvun lopulta. Kuva Lars Lönnqvist.*

## 5.1 Kevyen liikenteen raitit runkona



Matinkylän, jalankulun ja pyöräilyn turva-raitit. Simo Järvisen arkisto/ AM.

Suunnittelun lähtökohtana toimineen Matinkylän kaavarungon keskeisenä periaatteena oli liikenteen erottelu, jossa pääosin ulkosyöttöinen ajoneuvoliikenne teki mahdolliseksi toteuttaa alueen sisälle laajan autoilta rauhoitetun kevyen liikenteen verkoston. Olarin ja Kuitinmäen alueella tämä ratkaisu toteutettiin johdonmukaisesti koko alueella, siten että autoliikenteen ja kevyen liikenteen risteämäkohdat toteutettiin eritasoisina.

Kaupunkirakenteen rungon muodostavat alueen keskellä, Olarissa itä-länsisuuntaisena, ja Kuitinmäen alueilla pohjois-eteläsuuntaisina,

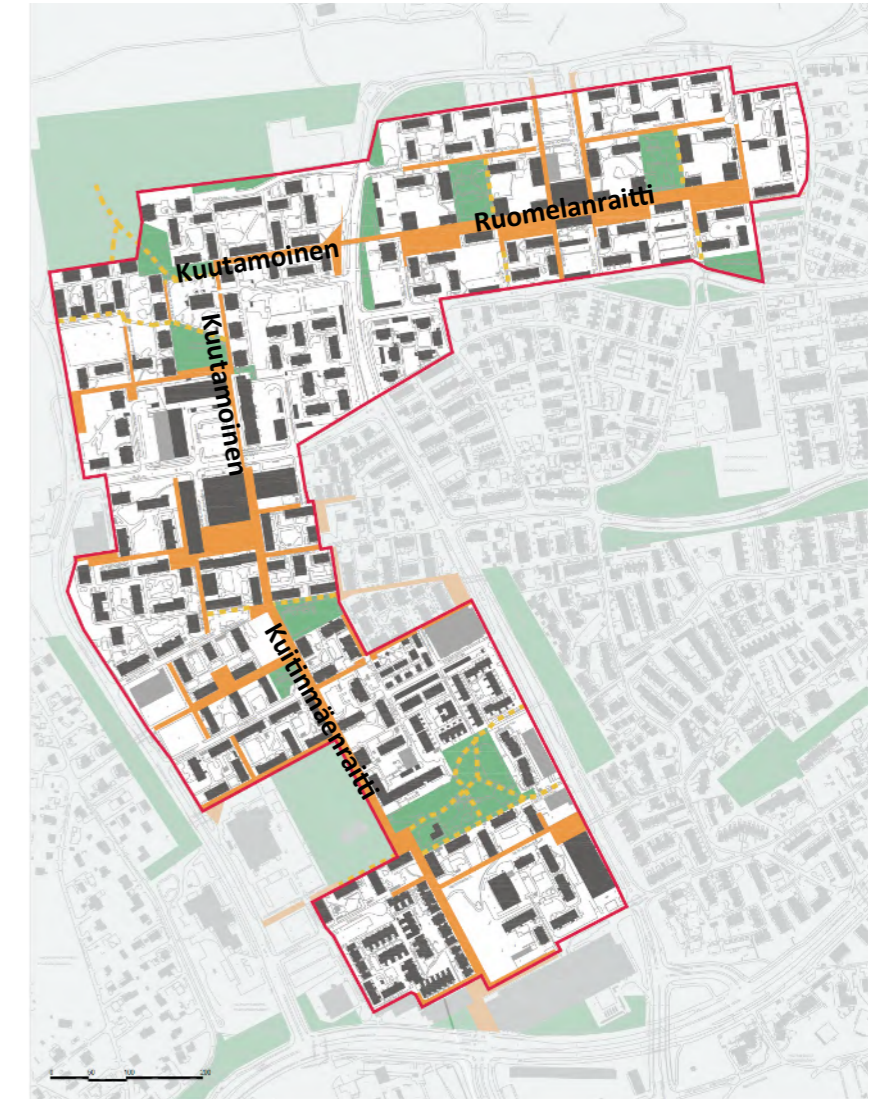
kulkevat kevyen liikenteen pääraitit. Palvelu- ja liiketilat sijoittuvat raittien varteen asuinrakennusten maantasokerroksiin sekä liike- ja julkisiin rakennuksiin. Raitit yhdistävät Olarin ja Kuitinmäen osa-alueet toisiinsa ja ympäröiviin alueisiin. Tärkeä yhteys on pääraitin jatke etelään Matinkylän alueelle. Asemakaavaselostuksen mukaan keskeisenä tavoitteena on lisäksi ollut turvallisen kevyen liikenteen verkoston luominen erityisesti koulujen suuntaan.

Olarin pääjalankulkuväylä, alueen keskellä itä-länsisuuntaisena kallion harjanteella kulkeva Ruomelanraitti, on toteutettu urbaanina ja korkeatasoisena kävelyraittina. Kun Olaria on myöhemmin esitelty eri julkaisuissa, ovat juuri näkymät Ruomelanraitalta muodostuneet kaikkein tunnetuimmiksi. Raitti jatkuu Olarinkadun yli siltana Kuitinmäen pohjoiselle alueelle ja muuttuu tässä kohtaa Kuutamaisen raitiksi. Raitti kääntyy alueen keskeisen puisto-akselin kohdalla 90 astetta jatkaen etelään Kuunkehrän aukiolle. Tästä raitti jatkuu siltana Kuukadun yli ja muuttuu nimeltään Kuitinmäen eteläisellä osalla Kuitinmäenraittiksi. Kaikilla osa-alueilla pääjalankuluraittiin liittyy suorakulmaisesti kapeampia kevyen liikenteen väyliä. Osa sivuraiteista jatkuu raitteina ympäröiville alueille.

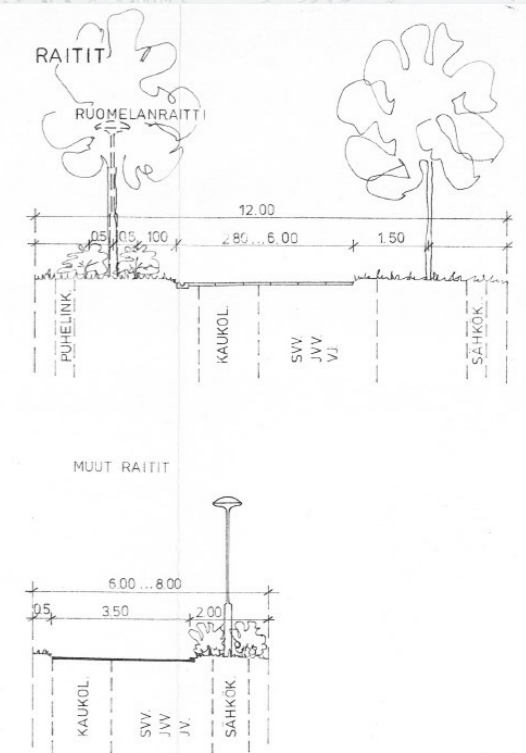
Kuitinmäki I asemakaavan liitteenä olevassa Liikennetekniikka Oy:n laatimassa liikennesuunnitelmassa todetaan että ”jalankulku- ja polkupyöräliikenteen päätavoitteena ovat koulu ja liikekeskusta sekä julkisen liikenteen pysäkit. Näihin suuntiin on pyritty varaamaan turvalliset kulkumahdollisuudet. Pyörätiet on sijoitettu sekä pohjois-eteläsuuntaisten pääkatujen varteen että niiden väliin sijoitettaville raiteille.

Arkkitehtitoimisto Järvinen- Valjakan ja Liikennetekniikka Oy:n laatimassa Kuitinmäki II alueen lähiympäristösuunnitelmassa vuodelta 1975 annetaan yksityiskohtaisia ohjeita kevyen liikenteen raittien toteutukselle:

”Kuitinmäki II alueen asemakaavaan sisältyy pääosin ajoneuvoliikenteestä erotettu koko alueen kattava kevyen liikenteen raitisto. Tärkeimmät jalankulkureitit kulkevat keskeisesti Kuitinmäki II:n suurkorttelin halki. Myös alueen pääväylien varteen on esitetty rakennettavaksi ajoradasta viherkaistalla erotetut kevyen liikenteen väylät. Vähäliikenteisillä alueen pussikaduilla jalkakäytävät sijoittuvat välittömästi ajoradan viereen. Alueen pääjalankulkuakseliksi muodostuu pohjois-eteläsuuntainen Kuitinmäenraitti, joka yhdistää Kuitinmäki I:n alueen pohjoisessa ja Piispankylän alueen etelässä alueeseen ja välittää jalankululiikenteen Matinkylän pohjois- ja eteläosien välillä sekä yhdistää alueen yleiset tontit ja puistot sekä palvelupisteet.”



Kevyen liikenteen raitisto ja siihen liittyvät aukiot on korostettu oranssilla värillä. Kaikki puistot sijoittuvat pääraitin varteen.



Kevyen liikenteen raittien poikkileikkaukset. Liikennetekniikka Oy. 10.3.1975. Kuvat Kuitinmäki II lähiympäristösuunnitelma.

**Olarin raitit**  
**Ruomelanraitti**



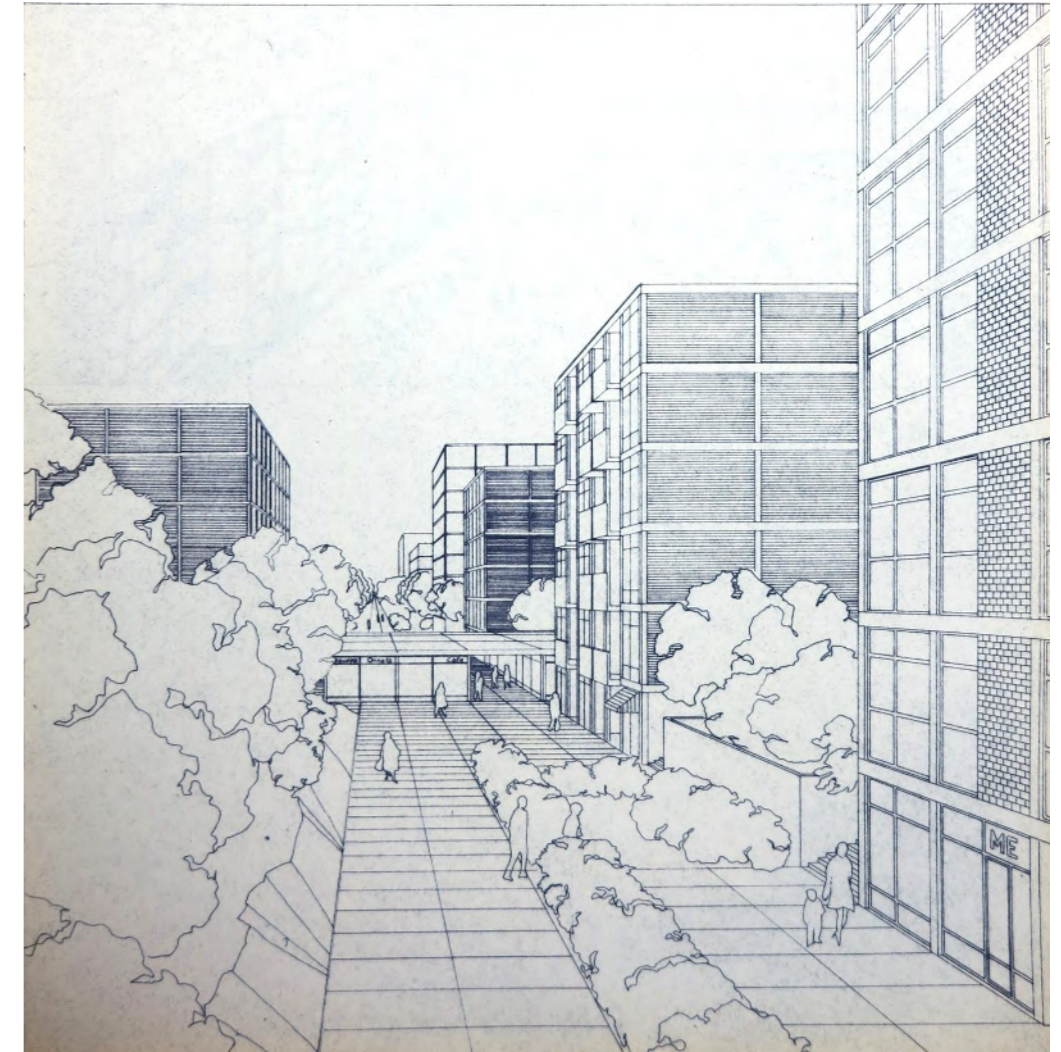
Olarin pääjalankulkuväylä, kallion harjanteella itä-länsisuuntaisena kulkeva Ruomelanraitti toteutettiin urbaanina ja korkeatasoisena kävelyraittina. Raitin nykytilannetta voidaan verrata Vesa Huolman- Eero Valjakka arkkitehtien laatimaan käyttö- ja istutussuunnitelmaan vuodelta 1971, Kuitinmäki I - alueen asemakaavan selostukseen liittyviin illustraatioihin, sekä vanhoihin valokuviin.

Raitti on hyvin säilyttänyt keskeiset alkuperäiset kaupunkikuvalliset ominaispiirteensä. Eri-tyisen tunnusomaisiksi ovat muodostuneet suurikokoisista betonilaatoista tehty laatoitus joka kaupunkikuvassa toistaa raittia rajaavien rakennusten julkisivujen ruutujakoa sekä raittia rajaavat kallioleikkaukset punatilisine polveilevine muureineen. Vuorollaan raitin eri puolille avautuvat leikkikentät ja puistoalueet, sekä tasajoin raitin varteen sijoittuvat korkeat pistetalot luovat tilallista rytmiä ruutukaavan sidotulle pitkälle suoralle raitille. Raittia jäsentävät ja jakavat pienemmässä mittakaavassa istutukset ja erilaiset oleskelualueet. Raitin varressa asuinrakennusten maantasokerroksissa on palvelu- ja liiketiloja. Raitin puolivälissä on pieni matala liikekeskus johon liittyy raitin keskeltä nouseva lasinen talvipuutarha, jossa sijaitsee mm nuorisotiloja ja liikkeitä.

Olari-seuran historiikissa kuvaillaan elämää raitilla seuraavasti ; *Melko nopeasti sitä mukaan kun alueelle muutti lisää asukkaita, alkoivat palvelut parantua. Raitille ilmaantui monenlaisia liikkeitä ja siitä kehittyi luonnollinen keskus Olarille 'Siis se Raittihan oli siihen aikaan tosi vilkas, siinä oli kaikenlaisia liikkeitä ja toimistoja talojen alakerrassa. Tääl oli hammaslääkäriä, kioskihavilaa, kukkakauppa, sit oli kapakkaa, St. Olaus ja sit oli hyvä ruokaravintolaki - Bifari - ja ruokakauppoja oli Hansamarket ja Klemetti, tietenkin partureita ja vissiin ainakin pari vaateliikettä...' Kokoontumispaikkana ainakin nuorisolla oli Talvipuutarha, jossa kaupunki järjesti ohjattua toimintaa nuorille*

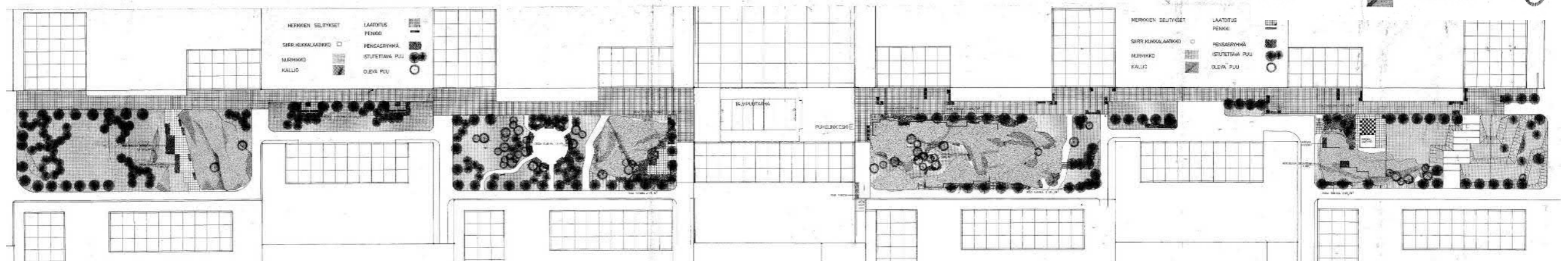


*Ruomelanraitti 1970-luvulla, taustalla liikekeskus ja talvipuutarha. Rakennusten julkisivuissa tunnusomainen ruutujako toistuu teemana raitin laatoituksessa. Kuva ylhäällä: valokuvaaja Simo Rista/ AM. Kuva oikealla nykytilanteesta.*



*Kallioleikkaukset ja kasvillisuus rajaavat katutilaa ja muodostavat vahvaa omaleimaista kontrastia urbaanille raitille. Talvipuutarha liike- ja palvelutiloineen muodostaa visuaalisen katkon raittiin. Kuva Kuitinmäki I asemakaavan selostus 1972.*

*Pitkään suoraan raittiin liittyy tasajoin toistuvia taskupuutarhan omaisia puistoja. Kalliota ja olevaa puustoa pyrittiin näillä alueilla säilyttämään mahdollisimman paljon ja kallion lomaan sijoitettiin erilaisia oleskelualueita ja istutuksia. Käyttö- ja istutussuunnitelmaan vuodelta 1971 on merkitty istutettavina lajikkeina mm kurturuusu, ukonputki ja karoliinanruusu. Kuva Vesa Huolman- Eero Valjakka / EKA.*





*Pensasistutukset, puut, muurit ja kalliot jäsentävät raittia. Polveilevan muurin lomaan sijoitetut penkit on myöhemmin poistettu. Kuva arviolta 1970-l alusta. Valokuvaaja Simo Rista/ AM.*



*Raittia on hiljattain kunnostettu ja istutuksia on uusittu. Keväällä 2018 otetussa valokuvassa on kasvillisuus vasta tulolla.*



*Kallioleikkaukset punatilisine polveilevine muurirakenteineen ovat Ruomelanraitin kaupunkikuvassa erityisen tunnusomaisia. Vihreät pensasistutukset raitin toisella puolella pehmentävät kokonaisvaikutelmaa. Kuva Mattiveikko Salo/ AM*



*Elämä raitilla on hiljentynyt palvelujen vähennyttä, mutta Ruomelanraitin aivan oma erityinen, rakennetun ympäristön ja luonnonelementtien välisestä vuoropuhelusta kimpoava tunnelma on edelleen vahvasti läsnä. Kuva nykytilanteesta. Raitin kunnostamisen yhteydessä on kallon alareunaan lisätty kenttäkiveys.*

Rakennusten vuorotteleva sijoittuminen raitin eri puolilla luo kaupunkitilaan tilallista rytmiä ja kiinnostavuutta. Katse kohdistuu vuoroin vasemmalle ja vuoroin oikealla avautuvien puistojen ja aukoiden suuntaan. Raittia jäsentävät istutukset, puut, kalliot ja oleskelupaikat.

Toiminnallisesti on Ruomelanraitti myöhemmin köyhtynyt palveluiden ja liikkeiden siirryttyä ensin Kuitinmäen keskustaan ja sittemmin Ison Omenan kauppakeskukseen. Myös raitin kohokohtaksi suunniteltu keskeinen talvipuutarhan rakennus toimintoiheen on pitkään ollut suljettuna. Kaupunkikuvasta on lisäksi hävinnyt sitä elävöittäneet liiketilojen edustojen markiisit. Palvelujen puolesta raitti ei tänä päivänä erityisemmin houkuttele ulkopuolisia kävijöitä, mutta sen asema tärkeänä ja tunnusomaisena, alueen asukkaita palvelevana kulkureittinä ja kohtaamispaikkana on säilynyt. Raittia on viimeksi kunnostettu ja sen varren kalusteita ja istutuksia uusittu vuosina 2017-2018 tehdyn perusparannuksen yhteydessä.



Kuva vasemmalla; juuri valmistunut raitti muodostaa vahvaa kontrastia kalliomaastoon. Taustalla osoitteessa Yläportti 1 näkyy Rakennusliike Arjatsalon myyntikonttori. Rakentamisen myötä konttori siirtyi ja toimi myöhemmin mm. Länsiportissa ja Komeetankadulla. Valokuvaaja Simo Rista/AM. Vieressä talvella 2018 otettu kuva raitilta, eri kohdasta. Raitin ilme vaihtelee vuodenaikojen myötä; talvella lumi nostaa kauniisti esiin kallionmuotoja ja värimaalimaa hallitsevat punainen tiili, punertava graniitti ja vehreä havupuusto.



Kuva vasemmalla; Raitin varren läntisin puisto on maastoltaan loivempi ja siihen liittyi kenttämäinen oleskelualue. Rakentamisvaiheessa alue oli vielä varsin avoin. Kalliolla näkyvä puusto on edelleen säilynyt. Vain pääraitti laatoitettiin, puistoalueen eteläreunan kulkutie jätettiin sorapinnalle. Valokuvaaja Simo Rista/AM.

Vieressä keväällä 2018 otetussa valokuvassa alueen kunnostustyöt ovat valmistumassa. Kulkutie on asfaltoitu ja vasta taimina viereisessä kuvassa näkyvät puut sen varressa ovat kasvaneet täysimittaisiksi.



Ruomelanraitin kanssa samansuuntaisella Sammalkallionpolulla on tunnelma vähemmän urbaani. Pitkä suora kulkuväylä kulkee metsäisessä maisemassa. Sen varrella on harvaksen kasvavaa mäntypuusto ja rakennukset sijoittuvat puiden lomaan selvästi erilleen kulkuväylästä.



Kallioharjanteen päällä kulkevalle pääraitille nousevilla sivuraitteilla on korkeusvaihtelu paikoin suurta. Vasemmalla varhainen kuva aloituskorttelista Itäportin reunalla. Kuva AM.

Vieressä kuva nykytilanteesta.

Pääraitille nousevat **sivuraitit** sekä samansuuntainen rinnakkaisraitti Sammalkallionpolku toteutettiin kapeampina ja yleensä asfalttipäällysteisinä. Myös sivuraitit sidottiin kaavan suorakulmaiseen koordinaatistoon. Myös sivuraittien varsille on paikoin toteutettu liike- ja työtiloja.



**Kuitinmäki I alueen raitit****Kuutamoinen**

Kuitinmäki I alueella ainoa raitti on Kuutamoinen. Raitin alkuperäisiä suunnitelmia ei ole löytynyt tämän selvityksen yhteydessä lukuun ottamatta ostoskeskuksen viereistä aluetta. Voi kuitenkin olettaa että asemakaavan tavoitteena oli jatkaa Olarissa onnistuneesti toteutettuja ratkaisuja. Lopputulos jäi kuitenkin huomattavasti vaatimattomammaksi. Syynä tähän oli mahdollisesti toteuttajataho; Olarissa Arjatsalo vastasi raitin varren rakennusten toteuttamisesta kun taas Kuitinmäki I alueella Puolimatka rakensi valtaosan Kuutamoinen pääraitin varren kortteleista ja mahdollisesti vastasi myös raitin rakentamisesta. Asemakaavan liitteenä oleva Liikenteeniikka Oy:n laatima liikennesuunnitelma ei tarkemmin määrittele laatutasoa tai tavoitteita. Poikkileikkaus määrittelee raitin leveydeksi 4 metriä.

Kuutamoinen muodostaa lännessä jatkeen Olarin Ruomelanraitille. Raitti jatkuu Olarinkadun yli siltana Kuitinmäen puolelle ja kääntyy alueen keskeisen puistoakselin kohdalla 90 astetta etelään. Kuutamoinen nimellä raitti kääntyy Kuitinmäen liikekeskuksen pohjoispuolella länteen päättyen Friisinkalliontielle, kun taas pääraitti jatkuu etelään Kuunkadun yli.

Kuutamoinen ei toteutunut samalla tavoin urbaanina ja viimeisteltyinä kuin Ruomelanraitit. Ainoastaan ostoskeskuksen pohjoisreunalla raitti toteutettiin leveänä ja torimaisesti laatoitettuna. Raitin varren asuinrakennusten maantasokerroksiin asemakaavassa tavoitellut palvelu- ja liiketilat jäivät lähes kokonaan toteutumatta. Raittia reunustaa sen sijaan monessa kohtaa korkeat umpinaiset betonisokkelit. Asvalttipintaisena ja ilmeeltään arkisena toteutettu raitti ei hierarkiassa erotu alueen muista kulkuteistä.



*Liikekeskuksen kohdalla Kuutamopuiston eteläreunassa raitti on leveä ja torimaisesti laatoitettu. Liikekeskuksen toiminnot avautuvat kuitenkin toiseen suuntaan Kuunkehrän aukiolle eivätkä siten aktivoi alueen käyttöä. Puiston komeat kalliot rajaavat torimaista aluetta pohjoisessa mutta muodostavat samalla myös kulkuesteen, puisto ei toiminnallisesti liity aukioon. Alueen käyttö on siten jäänyt vähäiseksi.*

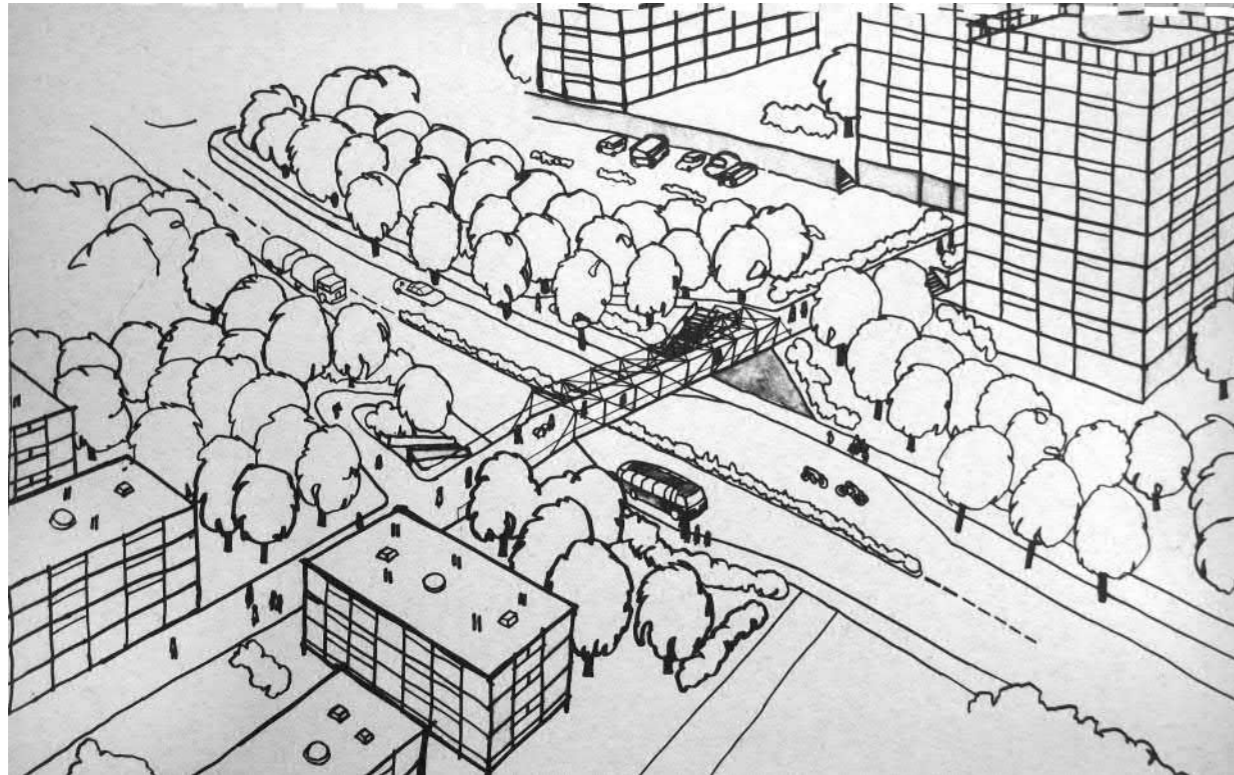


*Vasemmalla Kuutamoinen raitti Kuitinmäestä Olarin suuntaan katsottuna. Taustalla näkyy nykyisen Olarinkadun ylittävä silta ja Olarin korkeat pistetalot. Kuvassa esitetyt liiketiloja ei näihin rakennuksiin kuitenkaan toteutunut. Ympäristö toteutui tässä kohtaa asemakaavan tavoitteista poiketen varsin tavanomaisena lähiörakentamisena. Kuva asemakaavan selostus, EKA.*

*Kuvat oikealla nykytilanteesta. Kuutamoinen varrella on ainoastaan yhteen Arjatsalon toteuttamaan asuinrakennukseen toteutettu raitille avautuvia liiketiloja, muutoin raittia reunustavat Puolimatkan toteuttamat betonielementtitalot joihin liittyy korkea umpinainen betonisokkeli.*

*Kuutamoinen raitti kääntyy 90 astetta puistoakselin pohjoispäässä. Tärkeä solmukohta on toteutuksena jäänyt varsin ankeaksi. Raittia rajaavat betonielementtitalojen umpinaiset harmaat päädyt ja korkeine tummine sokkelipäätyineen. Raitti kulkee ikään kuin takapihan ohi, sitä reunustavat erilaiset toissijaiset toiminnot kuten jätekatokset ja tekniset rakennelmat. Ainoastaan kellareiden takaovet avautuvat raitille.*





*Keuyen liikenteen pääraitti jatkuu Olarista Kuitinmäkeen siltayhteytenä. Kuitinmäki I asemakaava-vaselostukseen liittyvässä havainnekuvassa on silta esitetty kaupunkikuvassa korostuvana ristikkorakenteisena siltana.*



*Nykyinen silta on tyyppiltään tavanomainen ja betonirakenteinen. Raitti kapenee sillalla. Olari-seuran historiikissa kerrotaan sillan avajaisista; "Vuonna 1973 rakentajat siirtyivät Kuitinmäen puolelle, ja Kuitinmäen harjakaisia päästiin viettämään jo vapun tienoilla. Samana vuonna pidettiin Raitin sillan avajaiset, joita siivitti Retuperän WBK:n torvimusiikki sekä siltatanssit.*

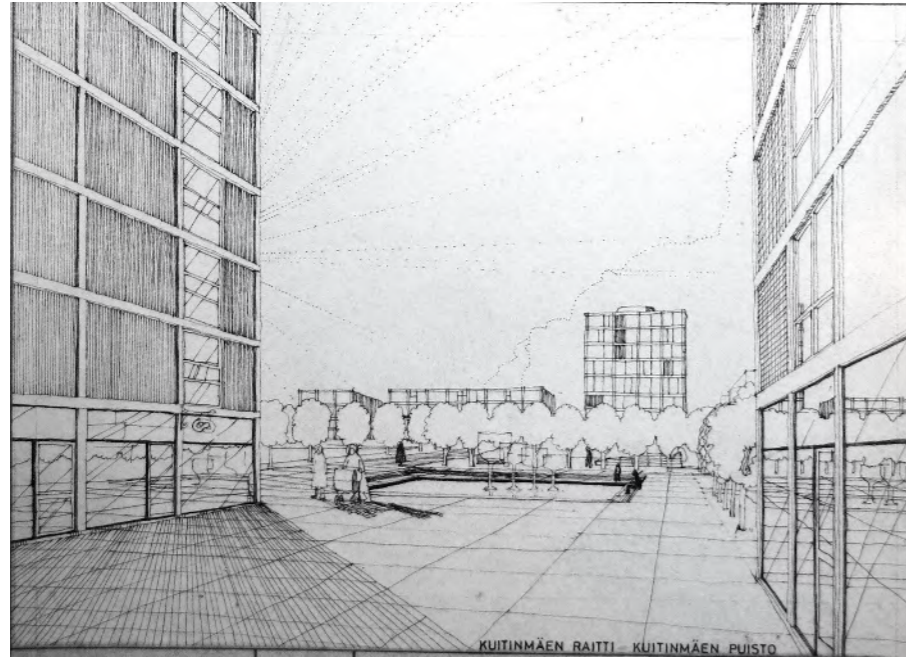


*Pääraitti jatkuu etelään Kuunkadun ylittävää siltana. Raitti kulki alkujaan aivan 2010-luvulla puretun Esson pääkonttorin edustalla. Sillalta oli useita sisäänkäyntejä rakennukseen ja siinä toimineisiin liikkeisiin. Kuva Oy Esso Ab, Kuitinmäen pääkonttorin rakennushistoriaselvitys. Livady.*

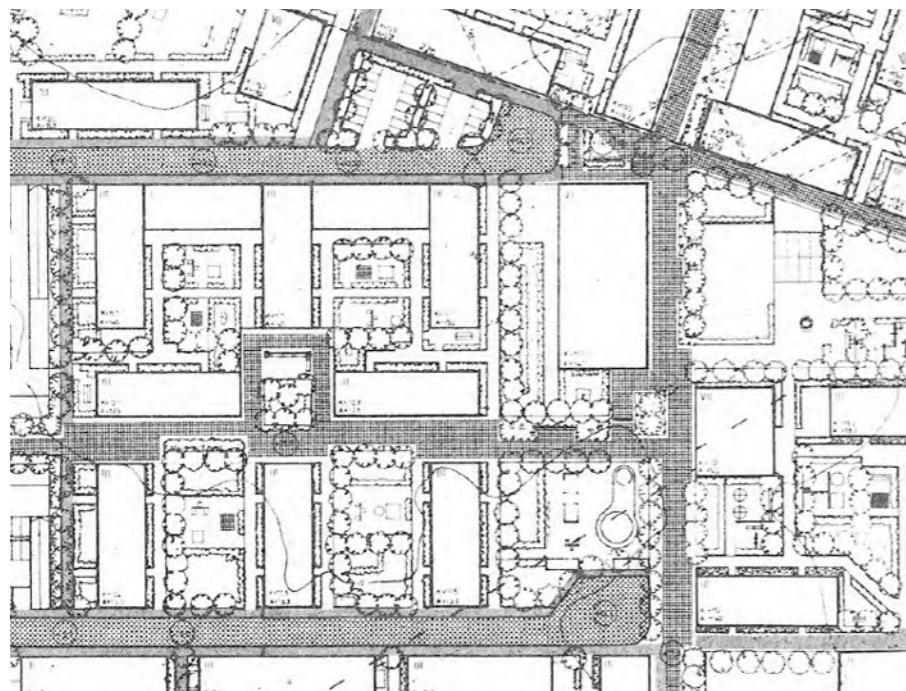


*Rakennus korvattiin vuonna 2017 valmistuneella asuin- ja liikerakennuksella ja samalla uusittiin silta. Nykyään raitti ja silta kulkevat asuntojen edustalla erillään rakennuksesta.*

## Kuitinmäki II alueen raitit



Asemakaavan selostuksen liitteenä ollut havainnekuva Kuitinmäen raitin ja lähiympäristön kaupunkikuvallisista tavoitteista. Tavoitteena oli toiminnallisesti rikas ja ilmeeltään urbaani raitti johon liittyy istutuksiin ja vesialtain jäseneltyjä aukiomaisia tiloja. Edustalla näkyy Kuitinmäen puiston aukio etelästä katsottuna.



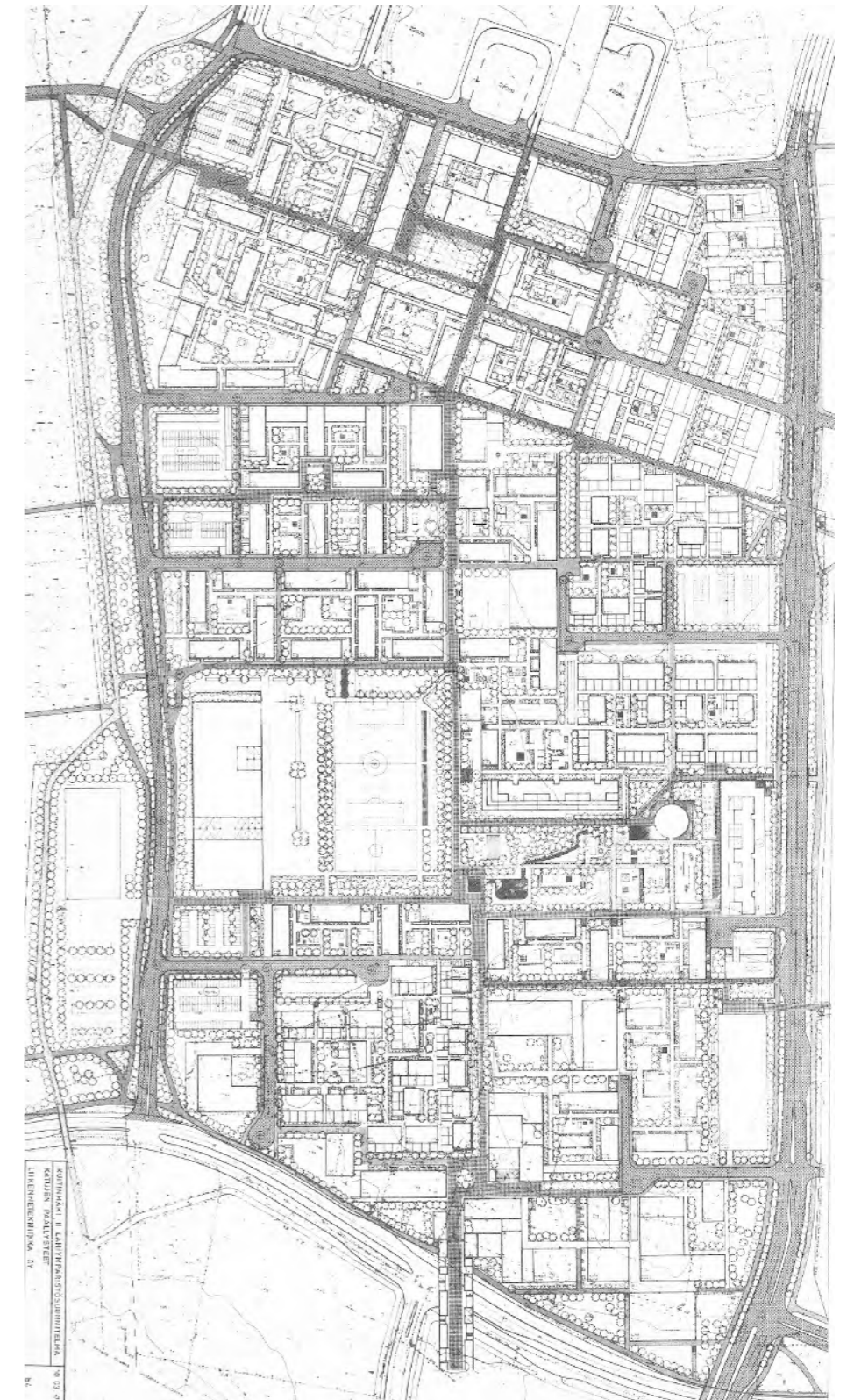
Ote lähiympäristösuunnitelman liitteestä. Ruutumerkintä kuvastaa vähintään 2,8 metrin levyisenä toteutettavaa betonilaatoin päällystettävää jalankulku- ja pyörätietä.

Kuitinmäki II alueen lähiympäristön suunnitteluun kiinnitettiin erityistä huomiota. Raittien verkosto on tällä alueella monipuolinen ja raittien solmukohtiin liittyy aukiomaisia levennyksiä, jotka on jäsenelty istutusaluein. Alueelle laaditussa lähiympäristösuunnitelmassa on määritelty raittien rakentamisen periaatteet mm. pintarakenteiden, istutusten ja raittiin liittyvien aukoiden jäsentelyn sekä raitin varren toimintojen osalta.

Selostuksen mukaan tärkeiksi katsotuilla jalankulkuväylillä käytetään betonilaattaa. Laatoituksella on pyritty ilmaisemaan jalankulkijan hierarkia ko raitteilla. Joidenkin raittien rinnakkaiskäyttö on osoitettu varustamalla raitti laatoitetulla jalkakäytävällä ja asfaltoidulla pyörätiellä.

Raitin varren istutusten periaatteita on kuvattu lähiympäristösuunnitelmassa ja esitetty siihen liittyvällä viheralueiden yleissuunnitelman kartalla. ”Pääraitin molemmin puolin istutetaan puurivit. Puulaji valitaan kulloinkin maaston olosuhteisiin ja pääraittiin liittyviin viheralueisiin sopivaksi vaihtoehdot koivu, pihlaja, mongol. Vaahtera. Puurivien alle istutetaan myös sopiviin kohtiin pensasistutusta, marjaomenapensasta, rugosanruusua, sireeniä tai jasmiinia. Pääraitin levennyksiin sijoitetaan pensas- ja puuryhmiä korotettuun istutusalueeseen, jolloin istutuslaatikoon voidaan kiinteästi kytkeä penkit kokoontumis- ja seurustelupaikoiksi. Muiden raittien vierustat istutetaan nykyiseen maastoon soveltuihin puustutuksiin (samat lajivaihtoehdot). Mikäli katualueella ei ole riittävästi tilaa istutuksille pyritään tonttialueiden raitinpuoleiset reunat istuttamaan. Tonttialueilla raitin vierellä olevien talojen ja raitin väliselle viherkaistalle istutetaan pensasistutusta, milloin sille ei mahdu puuriviä tai yksittäisiä puita.”

Kuitinmäki II aluetta koskevassa fyysisessä yleissuunnitelmassa esitetään raitin rakentamisesta: ”Raittien päällysteenä käytetään betonilaattaa tai asfalttipäällystettä kaavamääräyksen mukaisesti. Betonilaattaa käyttäen on pyritty ilmaisemaan jalankulkijan hierarkia ko. raitteilla. Tärkeimmäksi katsotut pyörätiet on asfaltoitu. Joidenkin raittien tai raitinosien rinnakkaiskäyttö on osoitettu varustamalla raitti laatoitetulla jalkakäytävällä ja asfaltoidulla pyörätiellä. Puistokäytäviä sekä lähinnä ulkoiluraiteiksi luettavia jalankulku- ja pyöräiteitä rakennetaan kivituhkapäällysteisinä.”



Kuitinmäki II -alueen lähiympäristösuunnitelmaan liittyvä katupäällysteitä kuvaava suunnitelma. Pääosa kevyen liikenteen raiteista on esitetty päällystettäväksi betonilaatoin. Suunnitelmasta ilmenee myös istutusten periaatteet, raitteja rajaavat vuoroin rakennukset ja puurivit. Pelikentän reunaan on esitetty kasinkertaiset puurivit.

Kuitinmäki II alueen raitit toteutettiin linjauksiltaan asemakaavan mukaisina mutta rakennustavaltaan raitit jäivät suunniteltua vaatimattommiksi.

Tänä päivänä kaikki alueen raitit ovat yleensä asfalttipintaisia. Lähiympäristösuunnitelmassa osoitettuja betonilaatoituksia ei toteutettu muualle kuin aukoiden yhteyteen, tai ne on myöhemmin poistettu. Kuitinmäenraitin lyhyellä osuudella, As Oy Piispankodin edustalla, on toinen puoli raitista päällystetty betonikiveyksellä kävely- ja pyöräliikenteen erottamiseksi. Asfaltin kanssa saman sävyinen kiveys ei juurikaan erotu ympäristössä. Raittien solmukohtien aukiomaiset levennykset istutuksineen ja oleskelupaikkoina ovat jääneet toteutumatta, Kuitinmäenpuiston aukiota lukuun ottamatta.

Raittien varsille on lähiympäristösuunnitelmaa mukaillen toteutettu puu- ja pensasistutuksia. Yleisilme on vihreä ja miellyttävä joskaan ei tavoitellun kaupunkimainen.

Raitti on tänä päivänä tärkeä ja vilkkaasti liikennöity kulkureitti. Ison Omenan valmistuminen on mahdollisesti lisännyt liikenteen suuntautumista tälle etelään Matinkylään jatkuvalla kevyen liikenteen yhteydelle. Palvelu- ja liiketiloja raitin varteen on toteutunut niukasti. Aurinkokehrän aukion lähikortteleissa on yksittäisiä liiketiloja ja Avaruuspuistossa erillinen kioskirakennus. Elämää raitille tuovat erityisesti asuinrakennusten pohjakerroksiin sijoittuvat ja leikkipuistoja ahkerasti käyttävät useat päiväkodit sekä omilla tonteillaan sijaitsevat koulut.



*Osalla Kuitinmäenraittia on jalankulkijoille varattu puoli osoitettu betonikiveyksellä.*



*Kuitinmäenraitin eteläosassa ei raitin varteen ole toteutettu liiketiloja.*



*Kuitinmäenraitilla rakennukset on paikoin rakennettu aivan raitin reunaan kiinni. Vastakkaisella puolella avautuu näkymiä puistoon.*



*Aurinkokehrän aukiolle nousevassa rinteessä on raitin varren liiketilan edustalle rakennettu tukimuurein tuettu terassi.*



*Itä-länsisuuntaisen Maapallonradan varressa on asuinrakennuksen pohjakerroksen toteutettu liiketiloja. Ikkunat ovat kuitenkin näissä Puolimatkan toteuttamissa rakennuksissa pienet ja edusta on viimeistelemätön. Parvekkeiden sivuseinät peittävät maantasokerroksen julkisivua.*



*Kuitinmäenraitin pohjoispäässä, sillan vieressä, on kuusien reunustama kapea kujanne.*



*Kuitinmäenraitin päätteenä etelässä on Prisman liikerakennus ja sen edustalla pieni aukio.*

## 5.2 Aukiot raittien varrella

Kaupunkirakenteen tärkeitä painopisteitä ovat pääraitin varteen, liike- ja palvelutilojen edustalle tai puistojen yhteyteen sijoittuvat aukiot. Kuitenkin II alueella suunniteltiin myös sivuraittien varteen toteutettavaksi edellisessä kappaleessa selostettuja pienempiä oleskeluaukiota.

### Olarin aukiot

Olarin asemakaavaan ei erikseen merkitty aukiota. Ruomelanraitti osoitettiin asemakaavassa leveänä yhtenäisenä raittina, jonka jäsentelyä tarkennettiin toteutussuunnittelussa, ja raitin varteen toteutettiin vaihtelevia aukiomaisia tiloja. Myöhemmin vuonna 2002 nimettiin Olarin ostoskeskuksen edusta aluetta suunnitelleen arkkitehdin mukaan Simo Järvisen aukioksi.

*Ruomelanraitti 1970-luvun alkupuolella. Taustalla näkyy liikekeskus ja talvipuutarha. Näiden edusta nimettiin myöhemmin vuonna 2002 Simo Järvisen aukioksi. Aukio erottuu raitista betonipintaisena alueena. Kuva: MFA / Simo Rista.*



*Aukion itäosaan on tuotu istutuslaatikoita ja värikkäitä muovipenkkejä. Ostoskeskuksen seinustalla on säilytetty värikkäät markiisit.*



*Otoskeskuksen kohdalla raitti jätettiin jo alkujaan betonipinnalle. Tässä kohdalla raitin alla on maanalaista talvipuutarhaan liittyviä tiloja. Kapeassa tilassa on valaistuksena käytetty seinään kiinnitettyjä tummia alaspäin valaisevia valaisimia. Lasipintojen ansiosta tila on tunnelmaltaan avara. Valokuva Simo Rista/ AM.*



*Elämää raitilla markiisin alta katsottuna arviolta 1970-luvulla. Ainoat kadunkalusteet ovat talvipuutarhan edustalla näkyvä penkki ja betoninen istutuslaatikko. Aukion reunalla näkyy lisäksi puhelinoppi. Kuva MFA/ Mattiveikko Salo*



*Aukion länsipuolinen, hiljattain kunnostettu alue on avoin ja ilman kadunkalusteita, esimerkiksi istuskelupaikkoja.*

**Kuitinmäki I aukiot**

Kuitinmäki I alueelle ei asemakaavassa ole osoitettu nimettyjä aukioita. Kuutamaisen raitin varren tärkeään solmukohtaan, jossa raitti kääntyy etelään, on merkitty aukiomainen levennys joka on jäänyt toteutumatta. Liikekeskustan pohjoispuolinen alue on asemakaavassa suunniteltu ja myös toteutettu aukiomaisena laatoitettuna alueena. Kuitinmäen liikekeskukseen Kuunkehrän ympäristöön muodostuu aukiomainen laaja tila jota tässä käsitellään aukiona.

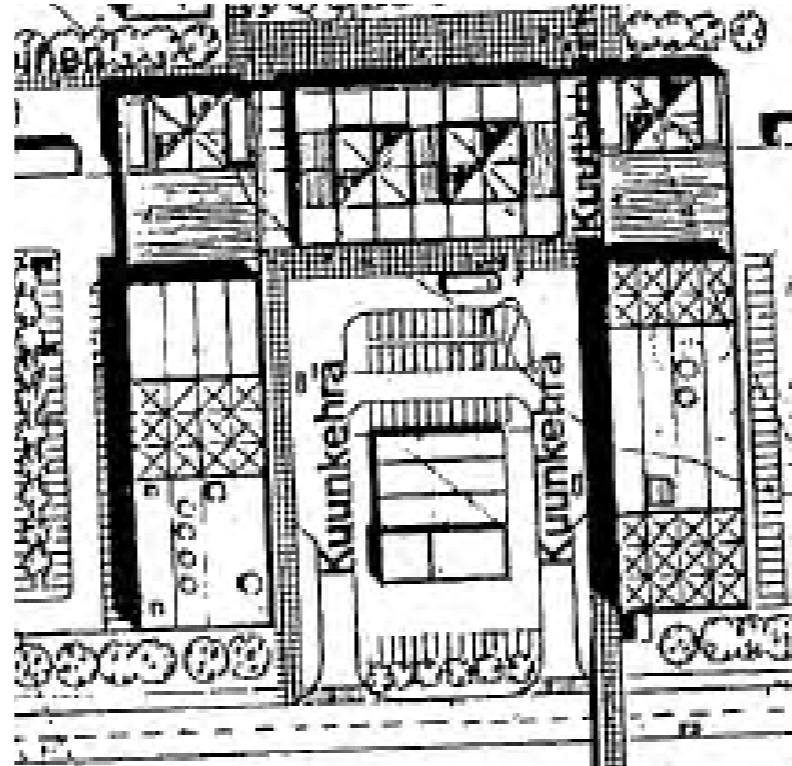
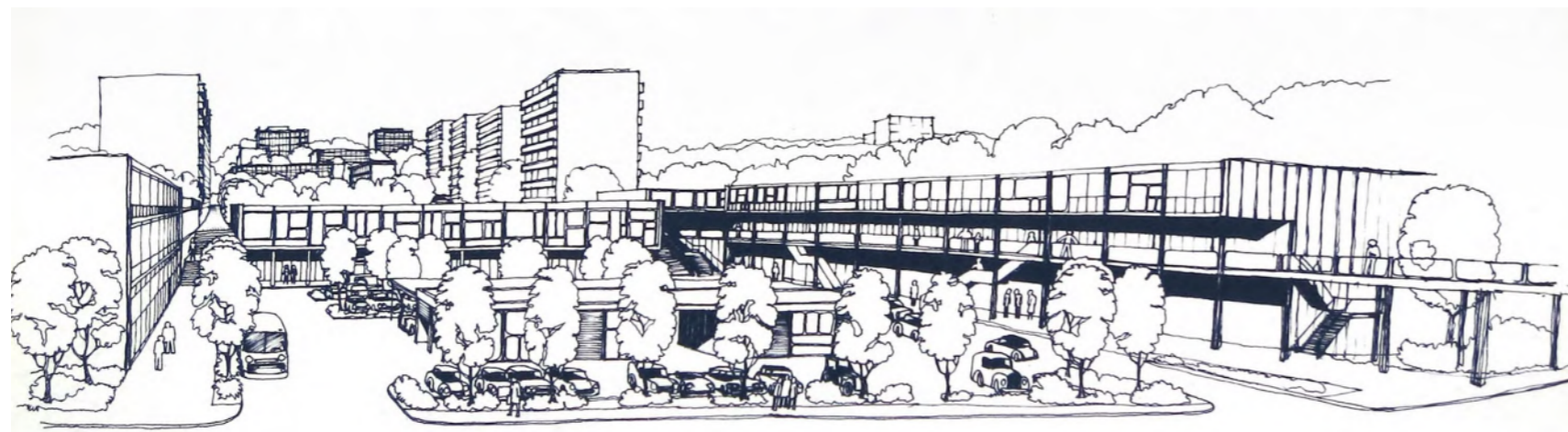
**Kuunkehrä**

Kuitinmäen keskustaan on toteutettu liike- ja toimistorakennusten rajaama laaja aukiomainen tila. Alueen keskiosaa on osoitettu pysäköintiin ja alueen reunoille, liikerakennusten edustoille korotetulle tasolle, on osoitettu jalankulkijoille varattua aukioa kevyen liikenteen raitistoon liittyvää edustilaa.

Keskiosan pysäköintialuetta kiertää Kuunkehrän katu jonka varteen sijoitettiin alkujaan mm. linja-autojen pysäkit ja taksitolpat. Keski-osaan on edelleen voimassa olevassa alkuperäisessä asemakaavassa osoitettu yleinen ostoskeskusta palveleva pysäköintialue sekä aukion länsireunan korttelia 22078 palveleva yksityinen pysäköintikortteli, johon on mahdollista toteuttaa eritasopysäköintiä.

Olarin ja Kuitinmäen keskustaksi suunniteltu alue muodostaa liikenteellisen solmukohdan jossa kevyt liikenne, julkinen liikenne ja muu ajoneuvoliikenne kohtaavat.

*Asemakaavan illustraatiossa alue on esitetty matalien rakennusten rajaamana alueena. Keskiosan pysäköintikortteliin on esitetty pienimittakaavaista rakentamista, joka ei kuitenkaan kuvasta kaavan tarkoittamaa kansipysäköintiä.*



*Asemakaavan illustraation otteesta ilmenee hyvin alueen alkuperäinen tavoiteltu jäsentely. Aluetta kiertää Kuutamaisen raittiin aukion koilliskulmassa liittyvä laatoitettu jalankulkualue. Aukiota jäsentää ja jakaa osiin rakentaminen ja istutukset.*



*Aukion koillisnurkassa oli leveä porttas joka yhdisti aukion pääraittiin. Eriytetyn jalankulku- ja ajoneuvoliikenteen periaatetta korostaa tasoero, liiketilojen edustat on nostettu katutasoa korkeammalle tasolle. Aukion reunalta jalankulkutasolle nousee leveitä kaupunkikuvassa korostuvia portaita. Alueen valmistumisaikana otetussa valokuvassa on aukiota reunustava puusto vasta taimina. Kuva Simo Järvisen arkisto/ AM*



*Kuunkehrän aukio rakennusvaiheessa noin vuonna 1975. Aukio liittyy taustalla olevaan puistoon ja raittiin pohjoisreunan läpikuljettavan liikerakennukseen välityksellä. Oikealla näkyy vastavalmistunut Esson Olarin pääkonttori. Sen edustalla näkyvää pilareilla seisovaa pitkää terassia jatkettiin myöhemmin siltana etelään Kuitinmäen alueelle. Terassista tuli siten osa pääraittia. Sen alle jäävä arkadimainen tila toimi katoksena linja-autoja ja takseja odottaville. Rakennuksen maantasokerrokseen, aukion tasoon ei toteutettu aukiolle avautuvia tiloja. Liiketilat sijoitettiin sen sijaan toiseen kerrokseen pääraitin varteen. Kuva Simo Järvisen arkisto/ AM.*

Aukio oli tätä selvitystä laadittaessa kunnostuksen alla. Puusto on kasvanut ja peittää näkymiä aukion reunalta toiselle. Kytkös aukion ympärillä olevien toimintojen välillä on siten heikentynyt. Samalla on autopaikkojen aiemmin hallitseva asema vähentynyt. Merkittävän muutoksen alueelle on tuonut aukion itäreunaan rakennettu uusi asuin- ja liikerakennus. Samalla on Kuitinmäentien ylittävä silta uusittu ja sen suhde aukioon on muuttunut. Raitti ja aukiolta nousevat portaat yhdistyvät nykyään liikerakennuksen takana, jolloin raitin aiemmin tiiviimpi kytkös aukioon on muuttunut. Kaupunkipyörät ovat tuoneet uuden kaupunkikuvassa näkyvän aiheen myös Kuunkehrän aukiolle.



Aukion reunalle Kuunkadun varteen on uudistuksen yhteydessä tuotu kaupunkipyöriä.



Kuunkehrän aukio vuonna 2012. Oikealla näkyy myöhemmin purettu Esson entinen pääkonttori, vasemmalla aukion eteläreunassa sijaitseva hybridirakennus, jossa edelleen toimii alueen tärkeä päivittäistavara-kauppa. Kuva Livady.



Aukiota reunustavat alkuperäiset liike- ja toimistorakennukset luovat paikalle vahvaa omaleimaista luonnetta.



Kuunkadun ylittävä kevyen liikenteen silta uusittiin 2010-luvulla, samalla kun taustalla näkyvä uusi asuin- ja liikerakennus rakennettiin.



Kuunkehrän länsireunalla on liiketilojen edustalla korotettu tasanne.

**Kuitinmäki II aukiot****Auringonkehrä**

Kuitinmäen keskusta liittyvä Aurinkokehrän aukio esitettiin lähiympäristösuunnitelmassa urbaanina kivettynä ja porrastettuna aukiona, jonka ympärillä oleviin asuin- ja liikerakennusten pohjakerroksiin osoitettiin tiloja julkisille palveluille, liiketiloille ja työpaikoille. Mittakaavaltaan suurempi Kuunkehrän aukio varattiin liikenteelle ja autoille, kun taas pienempi autoliikenteeltä rauhoitettu Aurinkokehrän aukio osoitettiin oleskeluaukioksi.

Aukio on tänä päivänä ilmeeltään puistomainen ja sen kesiosassa on aidattu leikkipaikka. Alueen ympärille ei ole muodostunut toivottua määrää liiketiloja, mm pohjoisreunan rakennus, jossa nykyään toimii elintarvikeliike on aukion suuntaan kokonaan suljettu.



Aukion pohjoisreunalla sijainnut Seston kauppa avautui aikanaan myös aukion suuntaan. Aukiolla näkyy kuvassa myös myyntikoju. Kuva Simo Järvisen arkisto/AM



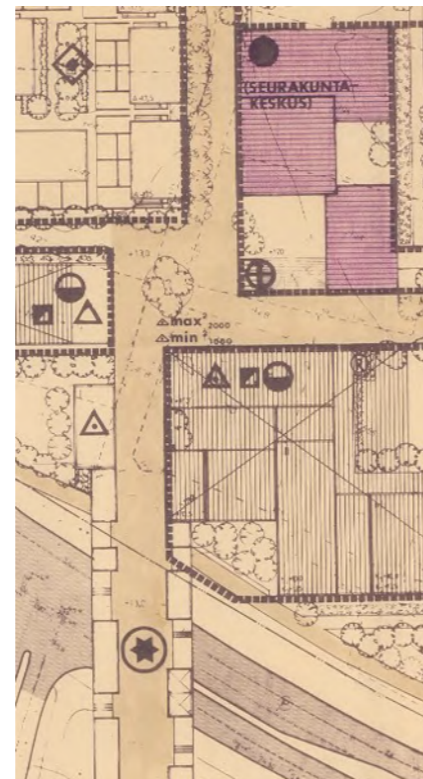
Aukion nykyinen yleisilme on vehreä ja puistomainen.

**Kuitinmäenaukio**

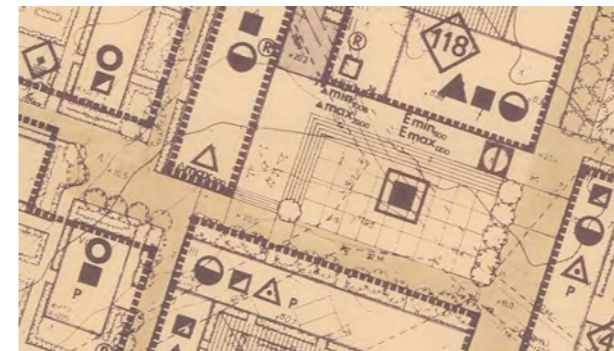
Alueen eteläiseksi sisääntuloportiksi suunniteltu Kuitinmäenaukio jää 2012 valmistuneen Prisman suuren liikerakennuksen taakse. Aukion rajaus koilliskulmassa, jossa on rakentamaton julkisen rakennuksen tontti, on jäänyt vajaaksi eikä suunniteltua kaupunkimaista vaikutelmaa tässä kohtaa siten synny.



Aukio pohjoisesta katsottuna.



Kuitinmäenaukion koillisnurkkaan on lähiympäristösuunnitelmassa merkitty seurakuntakeskuksen paikka. Raitti jatkuu siltana Kuitinmäentien yli etelään. Sillalle on merkitty kioskimyymälöitä.



Ylempi kuva; ote lähiympäristösuunnitelman toiminnallisesta kaaviosta. Aukion ympärille on esitetty työpaikkoja, julkisia ja kaupallisia palveluja. Pakolliset palvelut on esitetty kokonaan mustatuin merkinnäin. Puoliksi mustatut merkinnät kuvaavat suositeltavia toimintoja. Aukion pohjoisreunaan on esitetty ulkoilmakahvila. Aukioon liittyy porrastettu tasoero. Alemmasta havainnekuvasta ilmenee mm. istutusten periaatteet, joita tarkentaa erillinen istutussuunnitelma. Aukion itäreunaan Kuitinmäenraitin varteen on esitetty koivuilla istutettava puurivi. Eteläreunan puiden lajikkeita ei tarkemmin ole määritelty.



Aukion keskellä on aidattu leikkipaikka.



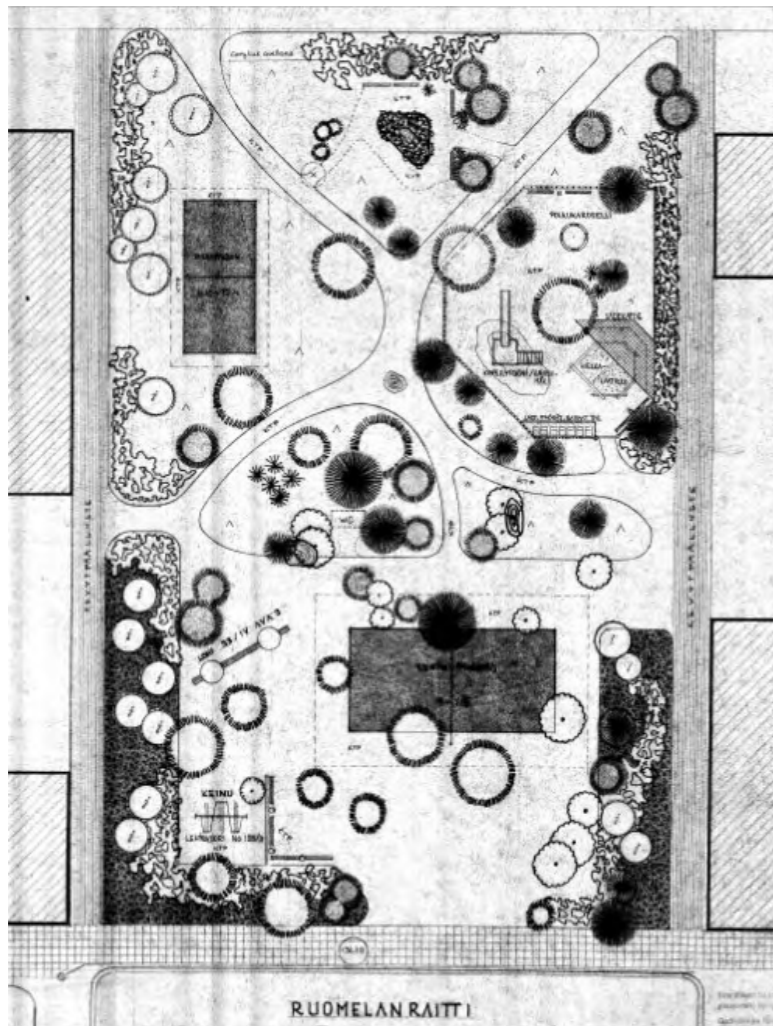
Näkymä Aurinkokehrän aukion länsireunalta pohjoiseen Maapallonkujan suuntaan. Aukion länsireunan liiketiloissa toimii mm. kampaamo ja baari.



## 5.3 Puistot

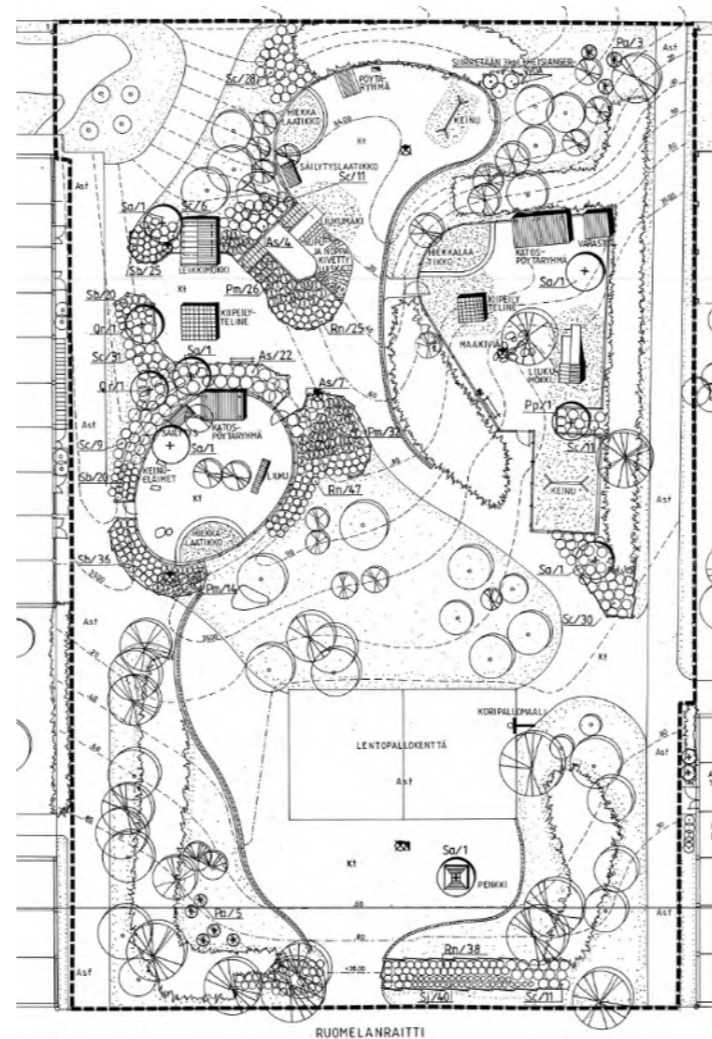
**Olarin puistot ja pallokentät**

Olarin alueella on kaksi asemakaavassa pallokentiksi nimettyä Ruomelanraitin varteen sijoittuvaa puistoa; Kuusikallionkenttä ja Sammalkallionkenttä. Kuusikallionkenttä oli maastoltaan jo alkujaan varsin tasainen, Sammalkallionkentän aluetta on tasoitettu kenttien kohdalla. Avoimet kenttämaiset alueet muodostavat kontrastia pihoihin, joissa kalliot ja luonnonmuodot ovat hallitsevia. Espoon teknisen viraston laatimissa suunnitelmissa kentät oli jäsenneily vapaamuotoisin linjauksin ja suunniteltu toiminnallisesti rikkaiksi. Erilaisten leikki- ja oleskelualueiden ohella oli pelikenttiä ja katoksia. Puistot liittyivät kiinteästi Ruomelanraittiin, raitin puolelle oli leveä avoin sisäänkäynti puistoon. Alkuperäistä puistoa pyrittiin säilyttämään ja sitä täydennettiin puu- ja pensasistutuksin.



*Kuusikallionkentän alkuperäiset suunnitteluratkaisut ilmenevät Espoon teknisen viraston vuonna 1973 laatimasta yleissuunnitelmasta. Vapaamuotoisesti jäsenneilylle alueille toteutettiin kaksi pientä pelikenttää sekä erilaisia leikki- ja oleskelualueita. Istutettava puulajike oli rauduskoivu (piirustuksessa merkinnällä i). Muu puusto oli ilmeisesti säilytettäviä puita, valtaosaltaan mäntyjä. Istutettavaksi pensaslajikkeeksi on esimerkkinä kirjattu lännenheisiangervo.*

Alkuperäiset piirteet ovat edelleen pääosin säilyneet, mutta myöhemmin lähinnä leikkipaikoiksi muuttuneet alueet ovat toiminnallisesti jonkin verran köyhtyneet. Rajaavat aidat ja rakenteet heikentävät kytköstä Ruomelanraitin suuntaan ja vaikeuttavat läpikulkuliikennettä



*Espoon teknisen viraston laatimassa Kuusikallionkentän perusparannussuunnitelmassa vuodelta 1989 on alueen jäsenneilyä muutettu merkittävästi. Uusitut ja siirretyt leikki- ja oleskelualueet on rajattu pensasistutuksin. Alkuperäinen puusto on säilytetty, vain yksittäisiä uusia puita, pääosin pihlajaa on lisätty. Aiemmin avoimesti Ruomelanraittiin liittynyt puisto on suunnitelmassa korostuneesti rajattu raitin suuntaan pensas- ja puuistutuksin.*



*Kuusikallionkentän pelikenttä on säilynyt alkuperäisellä paikallaan.*

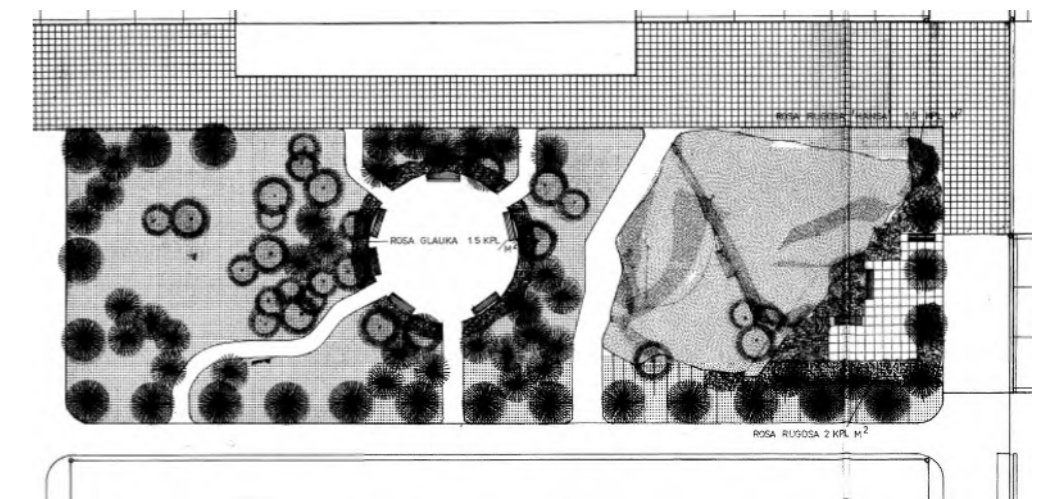


*Espoon teknisen viraston laatimassa Kuusikallionkentän muutossuunnitelmassa vuodelta 2005 on leikkialueet uusittu ja niitä rajaavat pensasistutukset on jäsenneily uudestaan. Alueen pohjoisosa on aidattu leikkialueena. Alkuperäinen puusto on säilytetty, ja sitä on täydennetty yksittäisillä puilla. Alueen eteläosaan on tuotu leikkivälineitä ja rajaavia pensasistutuksia Ruomelanraitin suuntaan on lisätty. Alkujaan avoin kytkös raittiin on suljettu.*

Sammalkallionkentän alkuperäisiä suunnitelmia ei ole löytynyt. Sammalkallionkenttä on nykyiseltä ilmeeltään avoin ja maastonmuodoiltaan varsin tasainen. Alueen reunalla on avokallio näkyvässä kalliopintana ja lohkareina. Kentän reunoilla on mäntypuustoa. Muutoin alue on hiekkapintainen ja avoin. Puisto on vuonna 2017 käynyt läpi perusrannuksen ja uudet raittien suuntaan rajaavina istutetut pensasaidat ovat vasta tulolla. Leikki- ja pelialueet on aidattu raittien suuntaan.

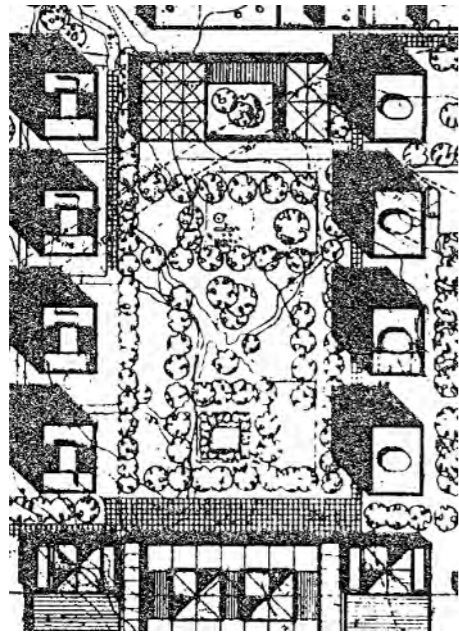


Ruomelanraitin asemakaavassa yleispiirteisesti merkittyyn raitti-alueeseen sisältyy puistomaisia keskenään erilaisia alueita. Alueiden luonne vaihtelee maaston mukaan. Osa alueista hallitsevat avokalliot ja osa on toteutettu puistomaisesti rakennettuina alueina. Alueilla on rakennusaikana pyritty säilyttämään oleva puusto. Erilaisia oleskelupaikkoja penkkeineen ja istutuksineen on sijoitettu kallioiden lomaan.



Yläpuolisessa valokuvassa näkyvän puistoalueen keskelle on alkuperäisessä suunnitelmassa esitetty pyöreä oleskelualue jota kiertävät penkit. Alueella on pyritty säilyttämään oleva puusto (vaalea puumerkintä) ja uusia puustutuksia (tumma puumerkintä) on esitetty mm. rivinä alueen eteläosaan. Suhde pohjoisreunassa kulkevaan raittiin on avoimempi. Kallion lomaan on osoitettu laatoitettu oleskelualue. Ote Ruomelanraitin suunnitelmasta



**Kuitinmäki I alueen puistot ja istutukset**

*Kuitinmäki I asemakaavan illustraatioissa on puisto esitetty yhteisenä puurivistöjen rajaamana alueena vapaamuotoisine polustoineen. Alueen pohjoisosassa on päiväkotijonka pihan puistoalue liittyä. Alueen eteläosan on esitetty laatoitettu aukio.*



*Espoon teknisessä virastossa vuonna 2003 laadittu ja viimeksi vuonna 2013 päivitetty Kuutamopuiston yleissuunnitelma jossa leikkipuistoa uudistettiin. Kaikki oleva puusto on suunnitelmassa esitetty säilytettäväksi.*

Kuitinmäki I alueen keskiakseli jakautuu puistoon ja aidattuun päiväkodin tonttiin. Kuutamopuiston alkuperäisiä suunnitelmia ei ole tämän selvitystyön yhteydessä löytynyt. Alueelle 2003 laadittu, ja viimeksi vuonna 2013 täydennetty suunnitelma antaa hyvän kuvan alueen nykytilanteesta.

Lähes puolet puistosta on avokalliota jonka lomassa kasvaa pääasiassa mäntyä. Alueen itäosa on vuoden 2003 suunnitelman mukaan rakennettu leikkipuistoksi. Leikkipuiston alue on aidattu. Puisto rajautuu etelässä kallioleikkauksena kevyen liikenteen raittiin, joka tässä kohtaa on toteutettu torimaisena ja laatoitettuna.



*Kuva ylhäällä; puiston ja päiväkodin aidatun tontin välissä kulkee kevyen liikenteen poikittainen reitti.*

*Kuva keskellä; leikkialue sijoittuu puiston itäreunaan. Sitä varjostaa ympäröivä mäntypuusto.*

*Kuva alhaalla; puistoalue avokalliointeen ulottuu länsireunalla rakennusten seinämien tuntumaan. Asuinrakennusten pohjakerroksiin on toteutettu puiston suuntaan avautuvia liiketiloja.*



*Kuutamopuisto rajautuu etelässä ostoskeskuksen takana aukiomaisena toteutettuun Kuutamaisen raittiin. Raitin reunassa on kallioleikkaus joka estää tässä kulkemisen puistoalueelle. Kallion ja raitin välissä on komea runsaslajikkinen pensasistutus.*

## Kuitinmäki II puistot ja istutukset



Kuitinmäki II-alueen rakentamisen yleisohjeissa selvitetään viheralueiden yleissuunnitelman tavoitteita: ”Suunnittelualue on pääkatujen rajaama tiivis yhtenäinen alue, jonka sisäisen liikenteen jäsentää kevyen liikenteen raitisto sekä autoliikenteen alueelle syöttävät tonttikadut. Alueen selvää liikenteellistä hierarkiaa pyritään noudattamaan myös vihersuunnittelussa. Suunnittelualueella on varsinaisia viheralueita Kuitinmäenpuisto sekä pienempiä viheralueita. Puistoalueiden vihersuunnittelussa pyritään ottamaan huomioon nykyinen maasto ja kasvillisuuden luonne ja muodostamaan kustakin viheralueesta omaleimainen toimiva yksikkö.” (Kuitinmäki II B 107 Rakentamisen yleisohjeet 1975)

Alueen toiminnallisen yleissuunnitelman mukaan varsinaisia puistoja ovat Maapallonpuisto, jossa on korttelileikkipaikka ja puistotädin valvoma leikki-alue, Avaruuspuisto, joka on pienten lasten leikkialue sekä Kuitinmäen puisto, jossa on korttelileikkipaikka, puistotädin valvoma leikkialue, leikkipuisto ja aikuisten oleskelualue.



## KUITINMÄKI II ALUE: POHJOISOSAN PUISTOT PÄÄRAITIN VARRELLA

”Pohjoisosan pikkupuiston (Maapallonpuisto) nykyistä puustoa täydennetään (mäntyä) ja alue erotetaan kävelyraitista ja tonttialueesta puuriveillä. Toiminta-alueet suojataan pensasistutuksilla (virpiangervo). Puiston vapaa-alueet nurmetetaan. Pääraitin länsipuolelle oleva pikkupuisto (Avaruuspuisto) rajataan puurivein, tonttikadun puolella jalavaa, pääraitin ja tontin puolella raitin mukaista istutusta (pihlaja, vaahtera). Puiston vapaa-alueet nurmetetaan.” (Kuitinmäki II B 107 Rakentamisen yleisohjeet 1975, Viheralueiden yleissuunnitelma)

Puistojen leikkialueiden monipuolista, toiminnallista sisältöä on kuvailtu seuraavasti: ”Maapallonpuistossa on istutuksia ja lauta-aidalla rajattu puistotädin valvoma pienten lasten leikkialue, jossa on kaikki pienten lasten leikkialueen vaatimat varusteet. Puistossa on sorapintainen lasten harjoituskenttä, jonka voi jäädyttää talvella. Kentän ja puistotädin alueen välillä on leikkikatos (varasto, wc) ja pukusuoja. Puiston eteläreunassa käytetään nykyistä maaston muotoa hyväksi sijoittamalla kalliorinteeseen kiipeilytorni ja hirsireunainen sorapohjainen porrastus. Avaruuspuistossa on pienten lasten leikkialueen varustetason täytettävä leikkialue ja asfalttipäällysteinen lasten pyöräilyrata, jonka voi talvella jäädyttää liukuradaksi (maasto nostetaan keinoitekoisesti). Pelikentän pohjoispuolen puistoon sijoitetaan korttelileikkipaikka ja lauta-aidalla rajattu puistotädin valvoma leikkipaikka asiaankuuluvine varusteineen. Puiston länsipäähän sijoitetaan leikkikatos (varasto, wc) ja pukusuoja.” (Kuitinmäki II B 107 Rakentamisen yleisohjeet 1975, Viheralueiden yleissuunnitelma)

## Kuitinmäenpuisto

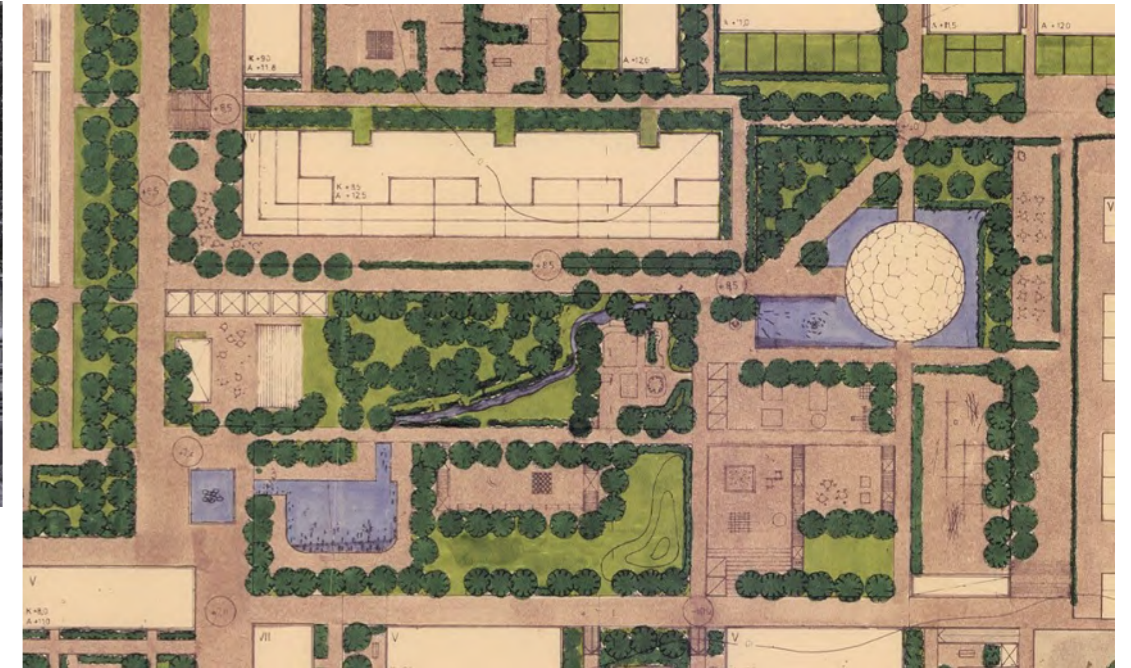
Vuonna 1975 Kuitinmäenpuiston maasto on osittain savipohjaista peltoa.

*”Osassa pellon sarkaojista kasvaa koivua. Puron varrella kasvaa hyväkuntoista koivua ja tervaleppää. Puron pohjoispuolella kasvaa hyvää koivikkoa, joka myös pyritään säilyttämään ja täydentämään. Puistoalueen nykyinen kasvillisuus pystytään osaksi säilyttämään.”*

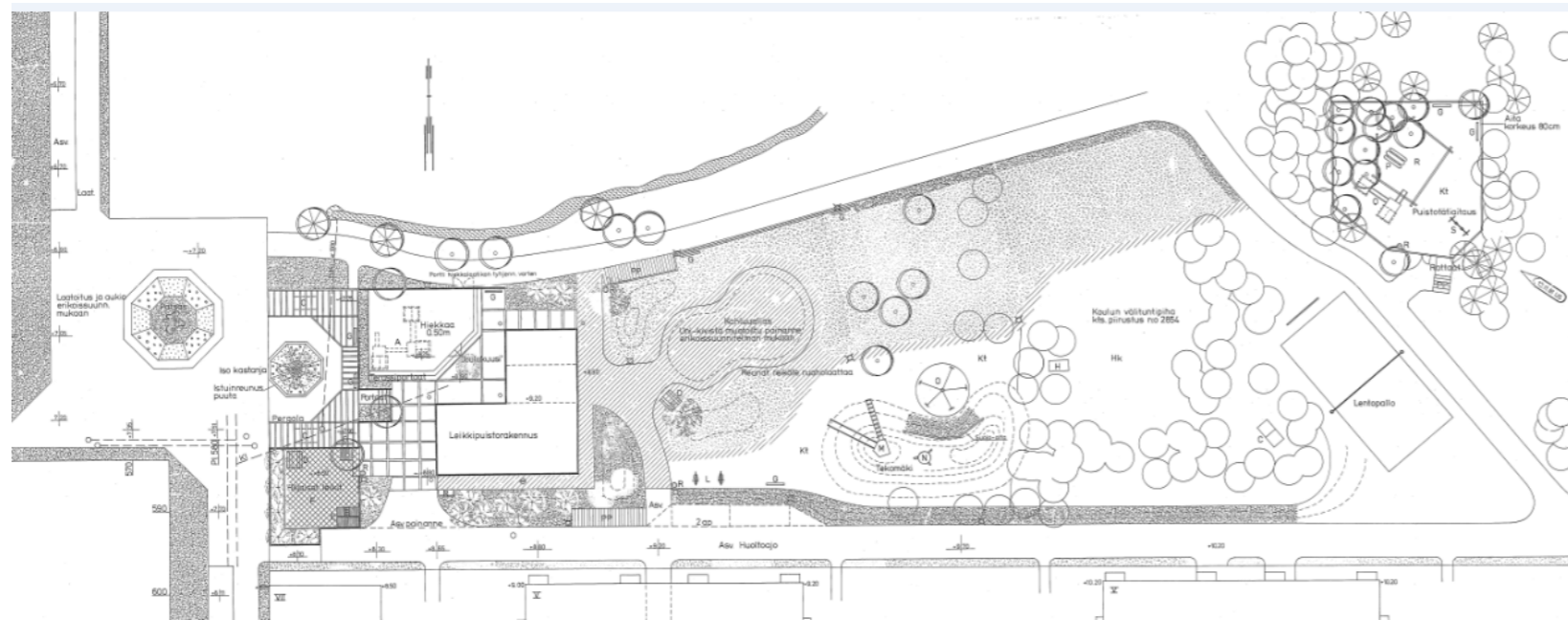
*”Puiston toiminta-alueet rajataan puu- ja pensasistutuksin. Istutuksissa käytetään seuraavia lajeja: isot puut: vaahtera ja koivu; pikkupuut: pihlaja, marjaomenapuu, kirsikkapuu, tuomipihlaja; pensaat: Euroopan hernepensas, Mongolian vaahtera, marjaomenapensas, pähkinäpensas. Pelikenttäpuisto rajataan selvästi vaahterarivillä: lisäksi istutetaan koivua. Kenttäpuiston pohjoisosassa oleva leikkialue rajataan samoin puurivein sekä pensasistutuksin.”* Kuitinmäen puiston osalta Kuitinmäki II:n toiminnallinen yleissuunnitelma sisälsi seuraavan, ohjeellisen puisto-ohjelman, joka perustui ennen kaikkea sisäasiainministeriön ajankohdaksiin ohjeisiin leikkialueiden suunnittelusta: *”Kuitinmäen puistoon sijoitetaan kaupungin valvoma leikkipuisto, jonka toiminnot ovat: leikkitori, pienten lasten leikkialue, alue hiljaisia leikkejä varten, rakennusleikkipaikka, viljelypalsta, liikenepuisto ja vapaa maastoalue. Tämän lisäksi on puistossa puistotäidin valvoma leikkialue, aikuisten peli- ja oleskelualue sekä ulkoilmanäyttämö. Lisäksi osa puistosta on vapaa-alueena. Nykyinen puro perataan ja pohjustetaan soralla ja kiveyksellä. Puiston lounaisnurkkaan rakennetaan kahluuallas. Puiston koillisnurkkaan rakentaa aluerakentaja vesialtaan ja talvipuutarhan. Puiston pohjoispuolen luonnonalue täydennetään metsäistutuksella ja sinne raivataan kävelypolkuja.”* (Kuitinmäki II lähiympäristösuunnitelma C 1975)



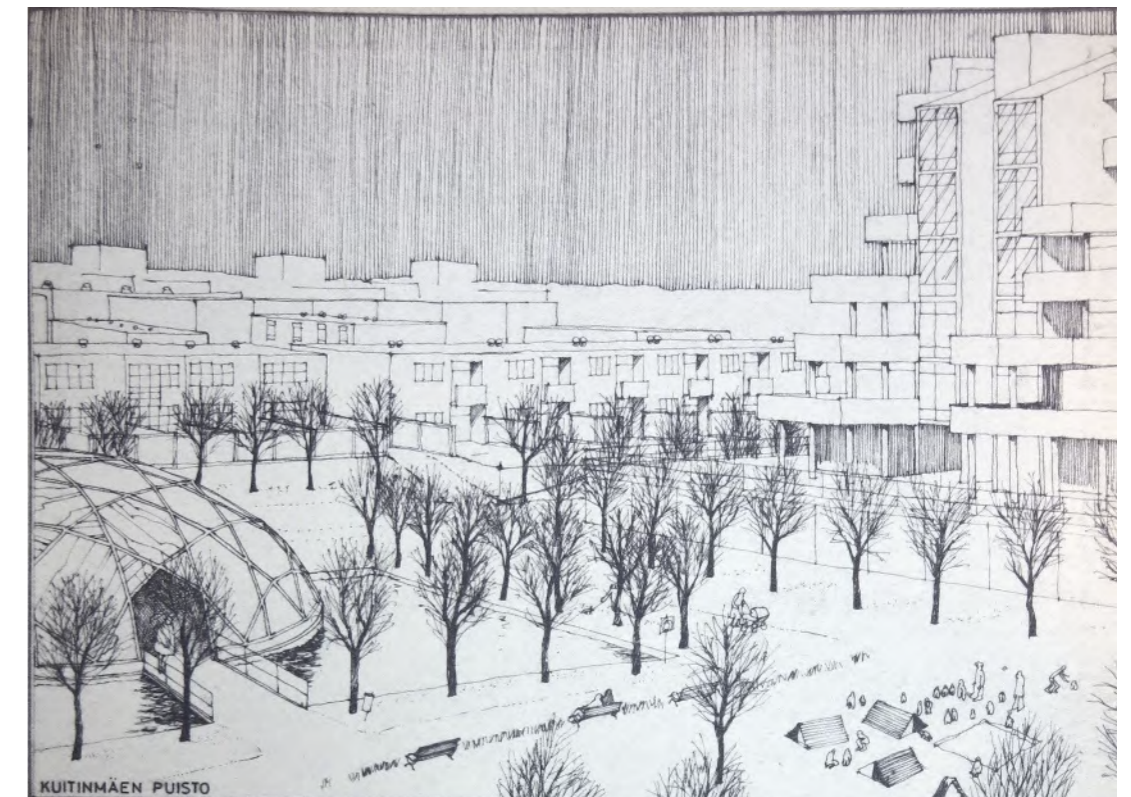
Kuitinmäenpuiston suorakulmaisesti jäsennelly leikkipaikka 1980-luvun alussa. Taustalla 1982 valmistunut As Oy Piispankoti. Kuva AM



Ote lähiympäristösuunnitelmasta. Myös puiston jäsentely noudattaa samaa suorakulmaista koordinaatistoa kuin muu kaupunkirakenne. Puisto on pensain ja istutuksin jaettu toiminta-alueiksi. Alueen halki kulkee osittain vapaamuotoisena säilynyt puro johon liittyy rakennettuja vesialtaita.



Vuonna 1981 Espoon kaupungin teknisen viraston laatimassa Kuitinmäenpuiston yleissuunnitelmassa, jonka suunnittelijana mainitaan U. Seren, puisto on esitetty vapaamuotoisena ja tilallisesti yhtenäisenä. Jakavia pensasistutuksia ei ole. Alueen halki virtaavan puron lähiympäristö säilytettiin puustoisena ja luonnonvaraisena. Alue on rajattu pois suunnitelmasta.



Asemakaavaselostuksen havainnekuva Kuitinmäen puistosta. Edustalla näkyy vesialtaan ympäröimä puolipallon muotoinen talvipuutarha.



*Puiston kohdalla on Kuitinmäenraitin varteen toteutettu aukio jonka keskellä on istutusalue.*



*Kuitinmäenpuisto on toiminnallisesti monipuolinen. Siihen liittyy sekä rakennettuja leikki- ja toiminta-alueita että luonnontilainen metsäpuiden reunustama puro.*



*Kuitinmäenpuiston pohjoisreunassa kulkevan puron varrella on säilytetty alkuperäistä puustoa. Puron yli johtaa puinen kaarisilta.*



*Maapallonpuisto on valtaosaltaan toteutettu hiekkapintaisena kenttämäisenä ja aidattuna leikkipuistona. Leikkivälineet on sijoitettu alueen reunaan puuston lomaan.*

## 5.4 Asuinkortteleiden pihat

Olarin ja Kuitinmäki I alueilta ei tämän työn yhteydessä ole löytynyt alkuperäisiä pihasuunnitelmia. Pääpiirustuksien asemapiirroksissa on pihojen jäsentely esitetty yleispiirteisesti. Nykytilannetta tarkasteltaessa voi huomata että näitä alkuperäisiä aiheita on edelleen säilynyt pihojen jäsentelyissä ja rakenteissa. Toteutusvaiheessa on kuitenkin tarkemmin otettu huomioon maaston lähtökohdat, kuten mm säilyneet kallioalueet ja kallioleikkaukset sekä kasvillisuus.

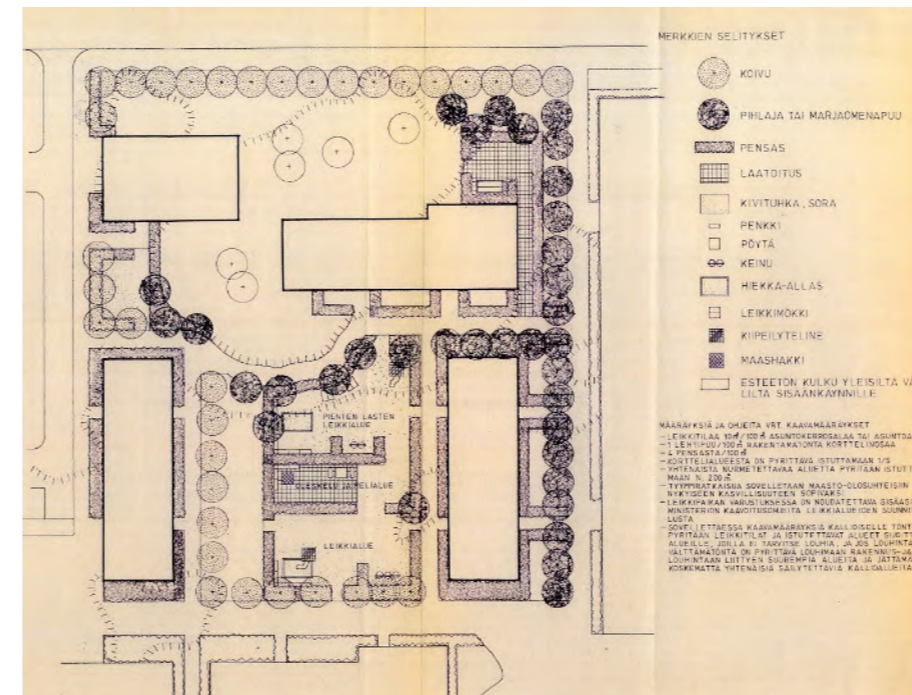
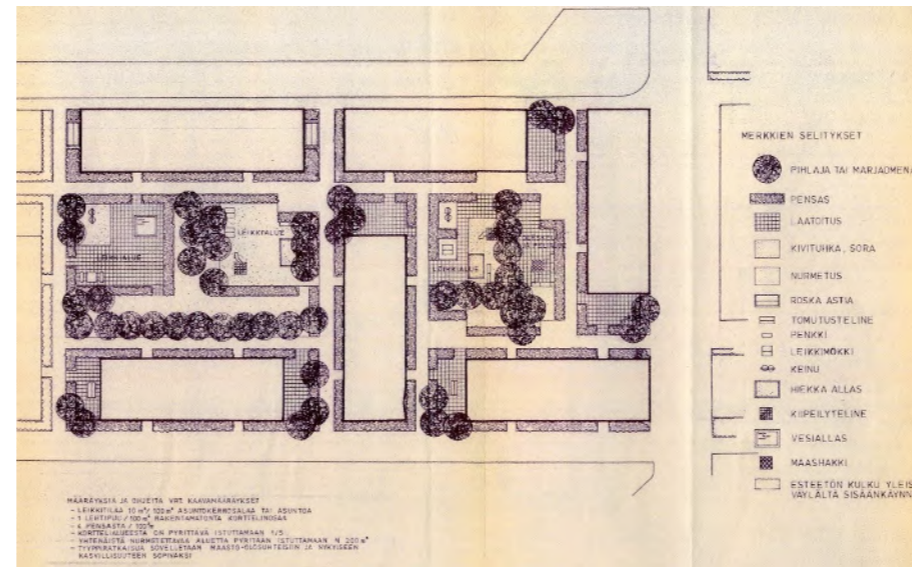
Kuitinmäki II:n viheralueiden yleissuunnitelman selostuksessa annettiin ohjeet tontti-alueiden istutusten osalta. Nykytilannetta ja vanhoja valokuvia tarkastelemalla voi olettaa että samat periaatteet ovat olleet taustalla jo aiemmissa rakennusvaiheissa, mutta ohjeet kirjattiin suunnitelmaksi vasta Kuitinmäki II alueella.

”Korttelialueiden suunnittelussa pyritään korostamaan kunkin osa-alueen maasto- ja kasvillisuusolosuhteita ja näin luomaan omaleimaisia aluekokonaisuuksia. Asuinkortteleiden vihersuunnittelussa pyritään monipuolisen kerroksittaisen kasvillisuuden avulla luomaan viihtyisää asuinympäristöä. Pihoille ja kortteleihin suunnitellaan monipuolista leikki-, oleskelu- ja virkistystoimintaa. Piha-alueilla on korttelikohtaiset leikki- ja oleskelualueet, joiden varustetasossa on noudatettu seuraavia sisäasiainministeriön leikkialueiden suunnittelua koskevien kaavoitusohjeiden mukaista varustetasoa: hiekka-allas, keinu, kiipeilyteline, leikkikatos (pergola), maapeli, penkit ja pöydät.”

”Yleiset tontit tulee rajata selvästi puurivein, joiden laji määräytyy ympäristön istutusten mukaan. Myös yleisillä tonteilla noudatetaan kerroksittaista istutusta, mikäli se sopii tontin luonteeseen. Asuinkortteleiden kasvillisuutta pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään ja täydentämään. Asuinkortteleista pyritään muodostamaan omaleimaisia kokonaisuuksia alueittain. Erikoisesti on säilytettävä nykyisen omakoti-alueen puutarhamainen kasvillisuus sekä täydennettävä sitä olosuhteisiin sopivaksi. Kerrostalotonteista on tyyppisuunnitelmat. (piir b7 ja b 8), joita sovelletaan maastoon ja nykyiseen kasvillisuuteen. Kävelyteiden ja rakennusten väliset alueet istutetaan pensain. Pihalle jäävälle vapaa-alueelle sijoitetaan erilaisia toimintapisteitä, joita erotetaan kasvillisuudella toisistaan. Tonteille järjestään vapaata oleskelu-alueita (nurmipinta). Myös kannelle rakennettavaan pihaan tehdään normaalit pihaistutukset.

Asuinkortteleiden eri tyyppisiä maastoon soveltuvia istutusvaihtoehtoja sovelletaan siten, että suuremmalle alueelle suunnitellaan yhtenäinen kasvillisuus. Lehtomaiseen maastoon soveltuvat suuret puut (jos on tilaa esim. koivu, vaahtera ja jalava), pienemmät puut pihlaja- ja omenapuu, korkeat pensaat esim. tuomipihlaja, Mongolian vaahtera, matalat pensaat aronia ja pensarususut sekä köynnöskasvit, puutarhakukat ym. Kuivaan metsään soveltuvat suuret puut, mänty ja tammi, pienemmät puut pihlaja ja orapihlaja, tuhkapensas sekä köynnöskasvit ym. Tonttialueille istutetaan suurempien istutettavien alueiden yhteyteen maaston mukaan sopiviin kohtiin monivuotisia perennakasveja suurehkoihin ryhmiin.”

(Kuitinmäki II B 107 Rakentamisen yleisohjeet 1975, Viheralueiden yleissuunnitelma)



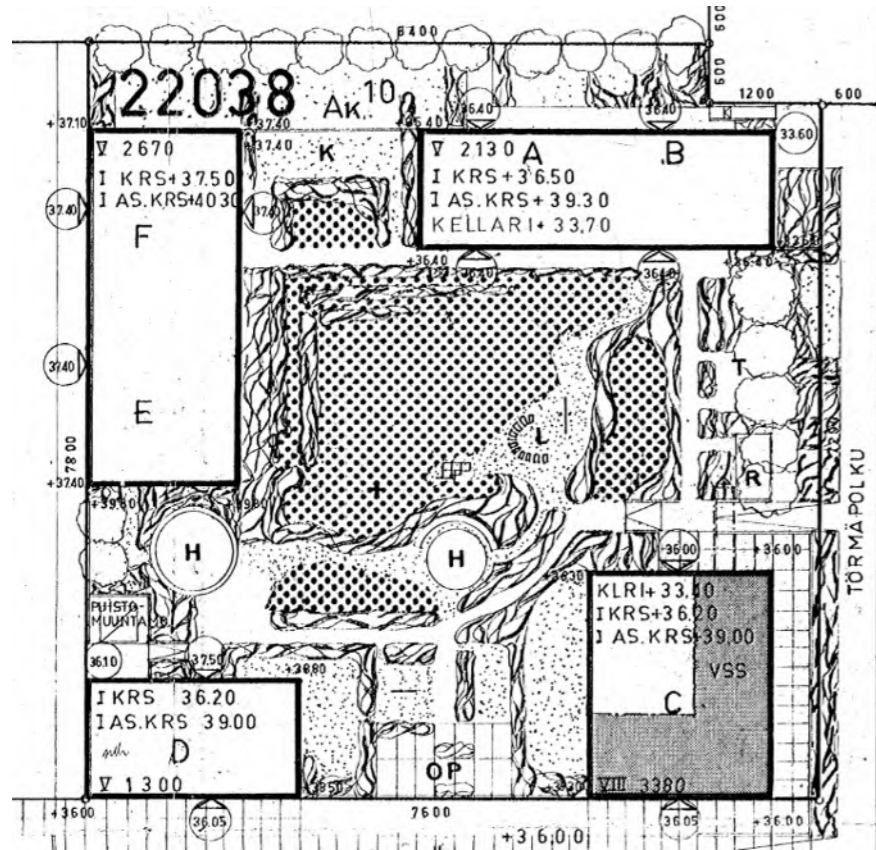
Kuva: Kuitinmäki II Lähiympäristösuunnitelma. Piirustus b7 ja b8 10.3.1975. Kerrostalotontti, istutussuunnittelu, tyyppiratkaisu. Liikennetekniikka Oy



Näkymä Olarin aloituskorttelin 22045 pihalta 1970-luvun alussa ja vuonna 2018. Kuva AM.

Piha on säilynyt alkuperäisen kaltaisena. Pihaa hallitsee laaja avokallio-alue leikkauksineen ja rakennusvaiheessa säilytettyine mäntyineen. Piha on muuttunut vehreämmäksi kasvillisuuden kehityksen ja kallion reunaan tehtyjen uusien istutusten myötä. Istutusalueiden betonikivimuurit ja taustalla kallion yli rakennettu puinen kulkusilta ovat myöhempiä lisäyksiä.

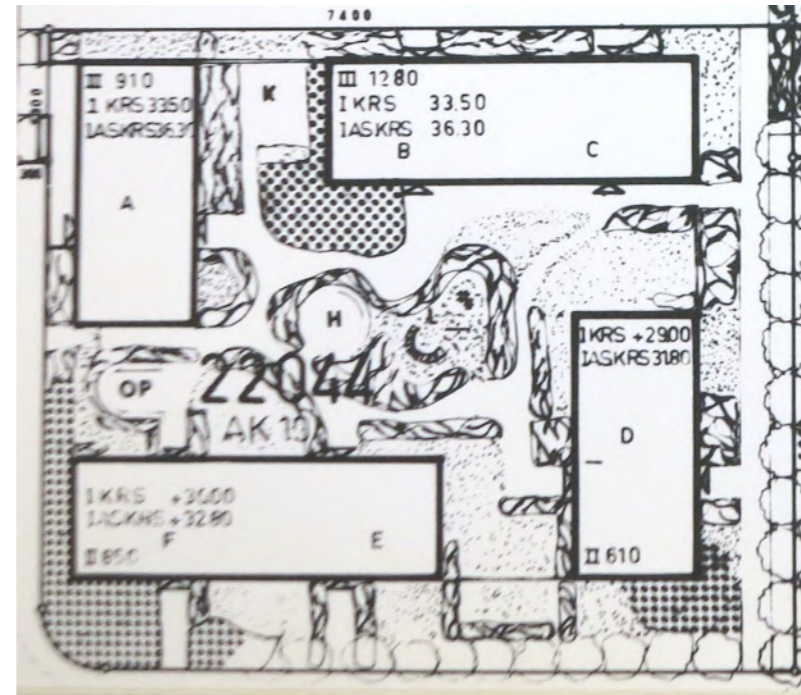
Asukkaiden osallistumista Olarin pihojen toteutukseen on kuvailtu Olari-seuran historiikissa seuraavasti; Keskenäisessä Olarissa otettiin muutenkin tarpeen tullen aloite omiin käsiin. Vastatulleet muuttajat eivät viitsineet odottaa, että pihalle tuotaisiin istutuksia, vaan hankkivat tarvittavat kasvit itse: 'Me oltiin kaikki muutettu talven aikana ja piha oli sitten keväällä rakentamisen jälkeen siivottomassa kunnossa. Me haluttiin kesäksi kaunista, ja niinpä arkkitehti kiikutti meille pihasuunnitelman, jota aloimme itse toteuttaa. Arjatsalolta saatiin välineet ja mullat, mutta istutustyö tehtiin itse. Ympäri oli vanhoja puutarhoja, jotka oli jäämässä rakentamisen alle, ja niistä me haettiin kauhakuor-maajalla omenapuita, syreenipensasta ja muita täysikokoisia kasveja, että saatiin heti valmiita.



Pääpiirustussarjan asemapiirroksessa on esitetty pihan jäsentelyn periaatteita. Pyöreät alueet kuvastavat oleskelualueita, Rasteroitu laaja alue kuvastaa säilytettävää kallioaluetta.

### Luonnonympäristö ja kasvillisuus

Pihoilla vallitseva on luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön vuoropuhelu. Avokallioiden kallioleikkauksineen ja säilynyt mäntyvaltainen metsäpuusto ovat alueella erityisen tunnusomaisia pihojen jakavia ja jäsentäviä luonnonympäristön elementtejä. Paikalla rakentaminen ja autopaikkojen sijoittaminen erillisiin pysäköintikortteleihin on mahdollistanut pihojen säilyttämisen pitkälti luonnontilaisina ja kalliota on voitu säilyttää hyvinkin lähellä rakennusten seinustoja. Rakennusvaiheessa kiinnitettiin erityistä huomiota olevan puuston säilyttämiseen ja vanhaa metsäpuustoa onkin edelleen säilynyt alueella. Kallioiden lomaan on toteutettu myös hoidettuja nurmialueita, maastoltaan tasaisemmillä tonteilla on nurmipintoja toteutettu laajempina toimintoja yhdistävinä alueina. Kuitenkin II alueen lähiympäristösuunnitelman mukaan tulee pihoilla toteuttaa vähintään 200 m<sup>2</sup> kokoinen yhtenäinen nurmialue.



Aloituskorttelin 222045 kallioisessa pihassa on säilytetty yksittäisiä mäntyjä. Kuva Simo Rista/AM.



Ylhäällä ja keskellä oikealla; Olarin pihossa kalliot puustoineen ovat ilmeikkäitä.

Alhaalla: Kuitinmäen puolella on osa pihosta maastonmuodoiltaan tasaisempia. Piha on täällä ilmeeltään metsäinen.



### Pihatiet ja polut

Sisäänkäynneille johtavat pihatiet on toteutettu suorakulmaisina ja rakennettu usein rakennusten seinustaan kiinni, välttämällä pihan ylimääräistä louhimista. Pihojen keskialueilla on pihan kulkutiet vapaamuotoisesti sovitettu toisinaan vaikeakulkuseenkin kalliomaastoon. Polkuihin voi liittyä puurakenteisia portaita tai kivettyjä kapeita polkuja. Toisinaan reitit kulkevat suoraan avokallion yli. Osa pihateistä toteutettiin valokuvien perusteella jo alun perin asfalttipintaisina, osa hiekkapintaisina. Laatoitusta ei käytetty pihateiden päällysteisiin, sillä korostettiin sen sijaan julkisia raitteja.



*Olarin kortteleissa liittyy kalliomaastoon sovitettujen pihojen polkuihin mm puurakenteisia portaita. Vanhoista valokuvista päätelleen kuuluvat portaat ainakin osassa pihajoja alkuperäisiin ratkaisuihin. Kuva korttelista 22035.*



*Asvaltoitu pihatie Olarin etelärinteen korttelissa. Rakennuksen seinustalle on jätetty istutuskaisista. Pihassa säilytettyä mäntypuustoa on täydennetty puu- ja pensasistuksin. Kuva AM*



*Laatoitettu kapea pihapolku korttelissa 22035.*



*Alkuvaiheen valokuva korttelin 22047 pihalta. Pienkerrostalokorttelissa sijoittuu asuntoja myös maantasokerokseen. Maaston alkuperäiset muodot ja puusto on pyritty säilyttämään. Kuva Mattiveikko Salo/ AM.*



*Korttelin 22047 pihaan muodostuu puunrunkojen katsetta johdattava kiinnostava tilasarja. Pihan nurmetun keskiosan halki kulkee hiekkapintaisia polkuja. Pensaat ja istutukset on harkitusti sijoitettu pihan reunoille.*

## Leikki ja oleskelualueet ja varusteet



Asemakaavamääräyksen mukaan tuli pihaille toteuttaa leikkialueita 5m<sup>2</sup> asuntoa kohden. Pihojen toteutuksissa noudatettiin sisäministeriön ohjeita, joissa tarkkaan määriteltiin pihojen varustetaso. Leikkialueet toteutettiin yleensä suorakulmaisesti jäsenellyille ja tasoitetulla pihalueille ja rajattiin pensasistutuksin. Leikkivälineitä sijoitettiin myös vapaamuotoisemmin maaston lomaan. Tyypillisiä aikakauden leikkivälineitä olivat ilmeeltään pelkistetyt teräsputkirakenteiset keinut auto-rengasistuimineen, teräsrakenteiset liukumäet ja kiipeilytelineet sekä suorakulmaiset puurakenteiset hiekkalaatikot.

Ministeriön ohjeet määrittivät myös Oleskelualueiden vähimmäisvarustuksen.

Kuva Simo Rista / AM



Pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä kulkutiet on asemakaavan ruutukaavan koordinaatista noudattaen jäsenelty suorakulmaisii selkeästi muusta piha-alueesta rajattuihin alueisiin. Pihojen varustelussa noudatettiin sisäministeriön leikki-paikkojen ohjeita. Kuva Teuvo Kanerva/ MV



Pihan tyypillisiä leikkivarusteita. Kuva Simo Rista / AM



Osalla Olarin tonteista on jyrkän kalliomaaston lomasta ollut vaikea löytää tasaista tilaa pihatoiminnoille. Kalliorinteisiin on sijoitettu kiipeilytelineitä ja pyykinkuivaustelineitä.



Vieressä nouseva kalliomaasto luo erityistä tunnelmaa kiipeilypaikalle. Kuva Simo Rista/ AM



Kiipeilytelineet on myöhemmin poistettu. Pihan yleisilme on muuttunut vihreämmäksi.



Korttelissa 22035 on leikkialue hiekkalaatikoineen sijoitettu mäntyjen ja kallion lomaan.



Korttelin 22041 pihan leikki- ja oleskelualueella on säilynyt alkuperäinen tiillaatoitus, muurattu grillipaikka pöytä- ja penkkirakenteineen sekä teräsputkirakenteiset penkit. Alkuperäiset aikakaudelle tyypilliset muovikupuvalaisimet on korvattu uusilla kooltaan vastaavilla pylväsvalaisimilla. Kuva vasemmalla Simo Järvisen arkisto/ AM. Kuvat oikealla vuodelta 2018.



Korttelissa 22038 on kallion lomassa säilynyt pyöreä muuratulla penkillä rajattu oleskelualue. Sen keskellä alun perin ollut hiekkalaatikko on myöhemmin poistettu ja näyttää siltä ettei paikka nykyään erityisemmin ole käytössä. Aiemmin valoisa avointa leikki- paikkaa ympäröi nykyään suojaava mutta myös pimentävä puusto. Pyöreän muotoiset oleskelu- ja leikkipaikat näkyvät omaleimaisina piha-aiheina jo varhaisissa rakennuslupapiirustuksissa. Kuva vasemmalla Simo Järvisen arkisto/AM. Kuva oikealla vuodelta 2018.



Kuva korttelista 22042.



Kuva korttelista 22076.

## 5.5 Liikenne ja pysäköinti

### Kadut

Aikakauden johtavia suunnitteluperiaatteita noudattaen on kevyt liikenne ja ajoneuvoliikenne selkeästi eroteltu toisistaan kaikilla kolmella osa-alueella. Tärkeimmät liikenteen risteyskohdat on toteutettu eritasoisina. Ulkosyöttöisen liikenteen ja alueen reunoille sijoittuvan pysäköinnin ansiosta on valtaosa alueesta onnistuttu kokonaan rauhoittamaan kevyelle liikenteelle. Kaikilla kolmella asemakaava-alueella vastasi Liikennetekniikka Oy liikennesuunnittelusta.

Aluetta kiertävät kokoojakadut on toteutettu bulevardimaisina ja puukujanteiden reunustamina leveinä ajoväylinä. Ympäröivien katujen linjaukset ovat kevyesti kaartuvia ja ottavat siten etäisyyttä kaupunkimaisena toteutettuun asuin ympäristöön. Alueen sisäiset tonttikadut on sen sijaan sidottu ruutukaavaan.



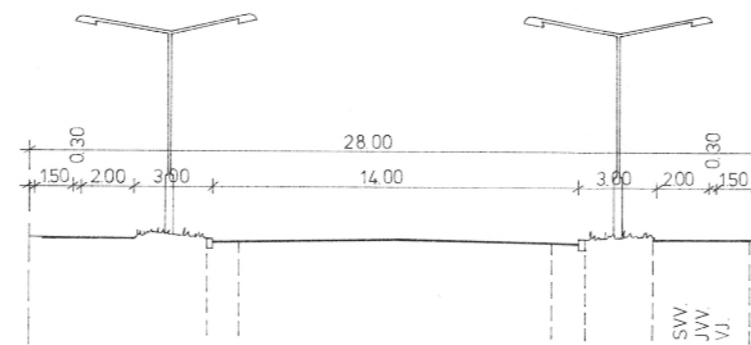
Kuitinmäki II lähiympäristösuunnitelmassa on kuvattu katujen istutusperiaatteita seuraavasti;

*”Friisinkalliontein kohdalla on maasto nykyisin tuoretta kangasmetsää. Tien molemmin puolin istutetaan puurivit jalavaa 9m välein niin yhtenäiseksi kujaksi kuin mahdollista. Puiden alle istutetaan tuhkapensasta 1m välein. Jalankulkualistusten luiskat rakennetaan mahdollisimman loiviksi. Luiskaistutuksina käytetään tuhkapensasta, musta-marja-aroniaa Euroopan hernepensasta 1 m välein tai villaheisiä 2m välein.*

*Matinkyläntien (nykyinen Olarinkatu) kohdalla on maasto nykyisin kuivaa kangasmetsää. Tien molemmin puolin istutetaan vaahteraa sekä puurivien alle istutetaan ruusuangervoa 0,5x0,5 m välein. Jalankulkualistusten istutuksina käytetään heisiangervoa tai aitaorapihlajaa 1x1 m välein.*

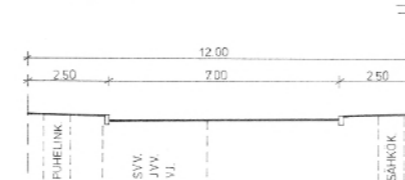
*Matinkyläntiehen liittyville tonttikaduille ei tule istutuksia vaan tonttien kadunpuoleiseen reunaan istutetaan mahdollisimman eheät puurivit (vaahtera).”*

MATINKYLÄNKATU, NYKYINEN OLARINKATU



PUSSIKADUT

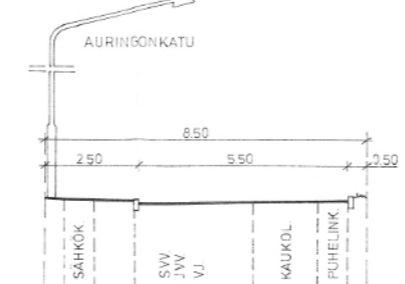
MAAPALLONKATU, KUITINKATU  
AVARUUSKATU, KUITINKUJA  
KOMMETANKATU



Esimerkkejä lähiympäristösuunnitelman katupoikkileikkauksista.

Alueen sisäisillä pussikaduilla ajoradan leveys vaihtelee 4 metristä 7 metriin. Osaan kaduista liittyy yksipuolinen ja osaan molemminpuolinen jalkakäytävä.

Suunnitelmassa Matinkylänkadun varteen määriteltyjä istutuksia, ei ole merkitty leikkaukseen.



Ulkosyöttöinen liikennetarkaisu rauhoittaa laajat yhtenäiset alueet kevyttä liikennettä varten. Pysäköintialueita rajaavat puurivistöt. Kuitinmäki II asemakaavan liitteenä esitetty Liikennetekniikka Oy:n laatima alueen katuverkkosuunnitelma



*Kevyen liikenteen silta muodostaa porttimaisen aiheen Kuitinmäen keskustassa.*

### Kadut tänä päivänä

Kokoojakatujen Friisinkalliontien ja Olarinkadun yleisilme on vehreä ja bulevardimainen. Katujen varsille molemmin puolin on istutettu lähiympäristösuunnitelman mukaiset puukujanteet. Katuihin liittyy molemmin puolin nurmetun istutuskaistan erottamat kevyen liikenteen väylät. Puurivien alle istutettavaksi esitetyt pensaat ovat jääneet toteuttamatta.

Kuunkadun varressa jalkakäytävät sijoittuvat pääosin ajotien reunaan ja istutuskaista puurivistöineen tonttien puolelle. Kuunkehrän länsireunalla siirtyy puurivistö tien reunaan. Kadun pohjoisreunalla Kuunkehrästä länteen on yhtenäinen lehmusrivi ja kadun toisella puolella koivujen rivistö.

Tonttikadut ovat kapeita ja niihin liittyy jalkakäytävä vain toisella puolella. Kadun varsien puurivistöt sijoittuvat tonteille.



*Lähestyttäessä Kuitinmäen keskustaa lännestä peittävät Kuunkadun puurivistöt rakennukset. Keskustan paikkaa merkitsee taustalla kevyen liikenteen silta.*



*Olarinkadun kesäinen ilme on vehreä ja bulevardimainen. Etäälle kadusta jäävä rakentaminen ei korostu katukuvassa. Itäpuolen pientaloasutus jää kokonaan kasvillisuuden peittoon.*



*Planeetanradan kapea pussikatu alueen sisällä on tunnelmaltaan kaupunkimainen. Oikealla rakennukset ja vasemmalla puurivistö rajaavat tiiviisti katutilaa.*



*Idästä saavuttaessa kaartuu Kuunkatu ja katukuvassa korostuvat Kuitinmäen keskustan tunnusomaiset punatiiliset rakennukset.*



*Talvikaudella ja keväällä on Olarinkadun ilme avarampi. Puiden vehreiden lehvästöjen sijaan korostuvat tummat puunrungot.*



*Rakentaminen sijoittuu tiiviisti Maapallonkadun reunaan. Koivurivistö rajaa katuja oikealla pysäköintikorttelin puolella.*

**Raittien ja katujen eritasoratkaisut**

Pääraitin varrella on eritasoratkaisut toteutettu kevyen liikenteen siltoina. Betonirakenteiset sillat on toteutettu tavanomaisina ratkaisuina.

Sivuraitit kytkeytyvät ympäristöön yleensä alikulkujen kautta. Lähiympäristösuunnitelmassa määriteltiin mm alikulkujen luiskien istutuksista. Osalla on vehreitä istutuksia, osa luiskista on tuettu pelkästään kiveyksin.

Sekä sillat että alikulut muodostavat raiteilla ja kaduilla porttimaisia näkymiä rajaavia aiheita. Nämä ovat kokemuksellisesti tärkeitä ja kaupunkikuvassa korostuvia siirtymäkohtia .



*Olarinkadun ylittävä silta yhdistää Olarin ja Kuitinmäen alueet.*



*Olarinkadun ylittävä korkea kevyen liikenteen silta muodostaa porttimaisen aiheen alueelle etelästä saavuttaessa.*



*Kuitinmäen keskustan silta on hiljattain uusittu.*



*Kuitinmäen itä-länsisuuntaiset raitit liittyvät ympäristön kevyen liikenteen verkostoihin alikulkujen välityksellä. Toisinaan ilme on korostetun vehreä, toisinaan rakennettu. Vasemmalla oleva kuva on Avarusradan ja Friisinkalliontien alikulun kohdalta. Oikealla oleva kuva on Kuutamaisen ja Friisinkalliontien alikulun kohdalta.*

### Monipuoliset keskitetyn pysäköinnin ratkaisut

Ulkosyöttöiseen ja eroteltuun liikenteeseen perustuen on pysäköinti kaikilla kolmella alueella pääosin keskitetty alueen reunoille osoitettuihin pysäköintikortteleihin. Pysäköintikorttelit mitoitettiin yleensä kaksitasoista pysäköintiä varten ja kortteleihin osoitettiin tämän edellyttämä rakennusoikeus. Pysäköinnin ratkaisut alueella ovat monipuoliset. Tasamaalle tai rinteeseen porrastettujen avopaikkojen ohella on toteutettu myös pysäköintikortteleita rajaavia autotalleja ja erilaisia maanpinnan tasoeroja hyödyntäviä kansiratkaisuja ja pysäköintitaloja.

Pysäköintialueiden istutuksista ja suhteesta asuntoihin on asemakaavassa ja lähiympäristösuunnitelmassa annettu määräyksiä ja ohjeita. Pysäköintialueet tuli ohjeen mukaan rajata puu- ja pensasistutuksin ja istutuksia tuli toteuttaa myös mm. pysäköintikansien päälle laatikoihin. Lähiympäristösuunnitelma antoi lisäksi ohjeita mm. pysäköintikansien pitkien seinämien maisemoimiseksi esimerkiksi köynnöksin.

Olarissa, jossa maastonmuodot ovat voimakkaimmat on pysäköinti yleensä jaettu muita alueita pienempiin yksiköihin ja vahvemmin integroitu kokonaisrakenteeseen. Alueen eteläreunan rinteeseen porrastetut pysäköintipihat on kadun suuntaan rajattu autotalleilla. Katukuvassa nämä muodostavat rajaavaa muurimaista rakennetta yhdessä niiden kanssa vuorottelevien asuntopihojen muurien kanssa. Keskusta-alueella on pysäköinti kansiratkaisuin integroitu ostoskeskuksen rakennukseen. Alueen pohjois- ja itäreunalla Puolimatkan kortteleissa on pysäköinti toteutettu pääosin laajoina avopysäköinnin kenttinä.

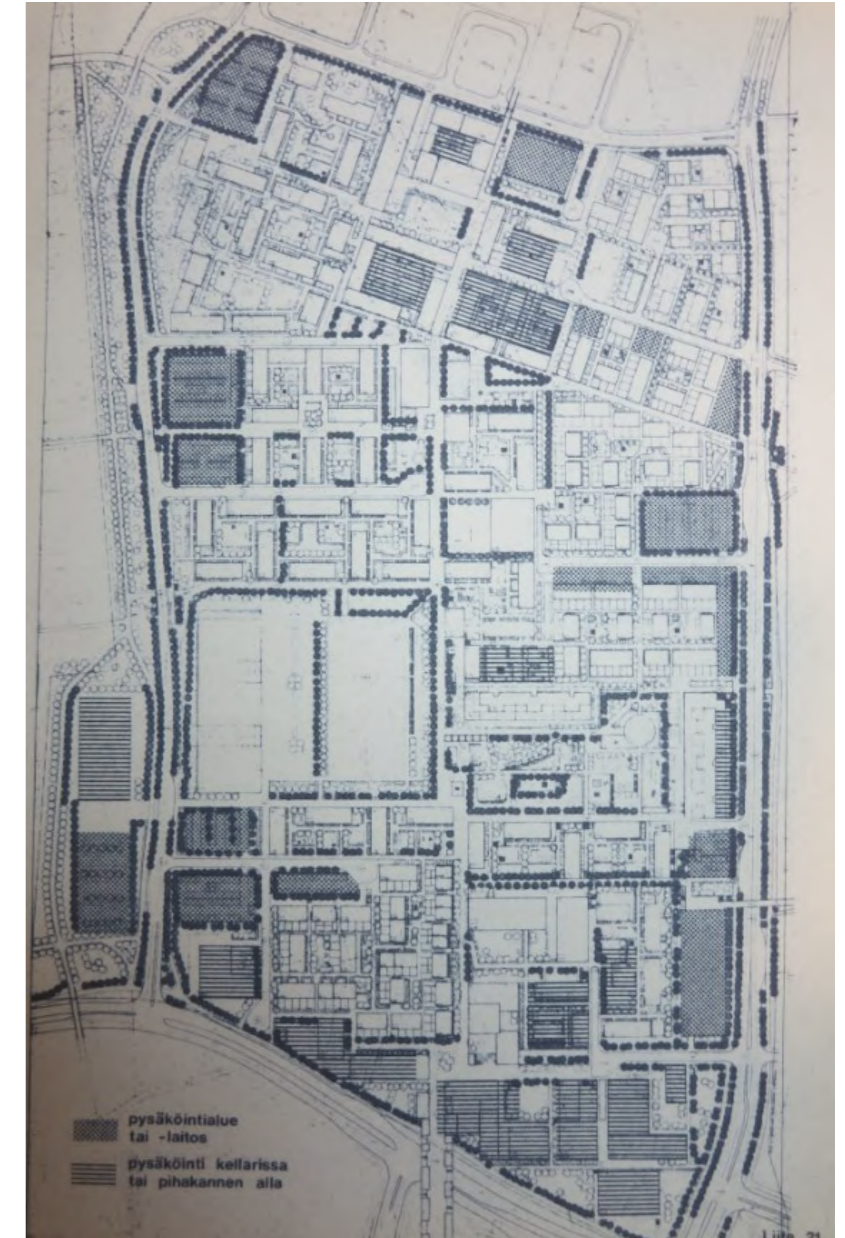
Myös Kuitinmäki I alueella pysäköinti on toteutettu pääosin laajoina avopysäköinnin kenttinä. Ostoskeskuksen lähikortteleihin on toteutettu myös kansiratkaisuja. Kuitinmäki II alueella on avopaikkojen ja kansiratkaisujen ohella toteutettu omalla korttelimerkinnällään pysäköintiä ja liiketiloja yhdistäviä hybridirakennuksia ja pysäköintitaloja.

### Pysäköintinormi

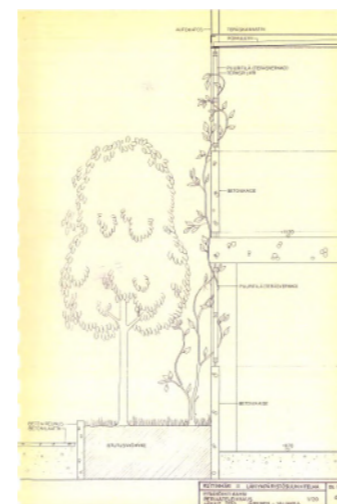
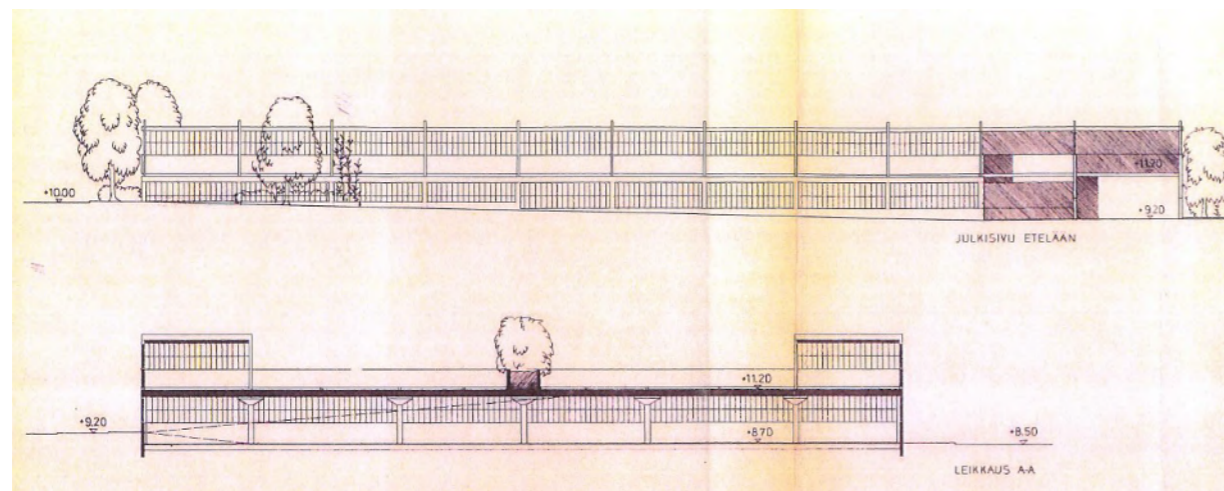
Asemakaava määritteli kaikkien kolmen alueen kerrostalotonttien pysäköintinormiksi 1 autopaikka 80 kerrosneliometriä kohde, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden. Pysäköintipaikkojen rakentamiselle asetettiin kuitenkin helpotuksia; Olarissa ja Kuitinmäki I kaava-alueella määrättiin asemakaavassa ainoastaan 60 prosenttia autopaikoista toteutettavaksi rakentamisen yhteydessä. Kuitinmäki I alueen liikennesuunnitelman mukaan ensimmäisen vaiheen autopaikat oli mahdollista toteuttaa yhteen tasoon. Loppujen autopaikkojen toteuttaminen edellyttäisi sen sijaan kaksitasojärjestelmää. Myöhempi autopaikkojen täydennysrakentaminen tuli siten erityisesti ottaa huomioon jo ensimmäisessä rakennusvaiheessa.



Olarin eteläreunalla rakennettiin pysäköintialueet rinteeseen porrastettuina. Kuvassa näkyy rivissä parakkimaisia yhden auton autotalleja. Kuva Simo Rista/ AM.



Asemakaavan liitteenä esitetty Kuitinmäki II alueen pysäköintiratkaisut ja niihin liittyvät istutukset. Pysäköintialueet ja kokoojakatujen varret on rajattu puurivein.



Kuitinmäki II lähiympäristösuunnitelmassa on esitetty periaateratakisuja maantasa- ja kansipysäköinneille sekä näihin liittyville istutuksille.

Autopaikkoja on Olarin eteläosassa porrastettu rinteeseen. Kuva Simo Rista/ AM.



## Nykytilanne

Keskittetty pysäköinti alueen reunoilla on toteutunut vaihtelevia ratkaisuja käyttäen; avopaikkoina, rajaavina katoksina ja autotalleina, kansirakenteina sekä pysäköintitaloina joihin kadun puolella liittyvät liiketiloja.

Olarin alueella pysäköintikatoksia ja autotalleja toteutettiin kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen kiinteästi liittyvinä ja pysäköintikortteleita rajaavina punatiilisinä muurimaisina ratkaisuin. Osittain myös puuelementtirakenteisina yksittäisinä autotalleina.

Pysäköintikorttelit mitoitettiin eritasopysäköintiä varten, mutta kaavamääräyksistä johtuen toteutettiin rakennusvaiheessa vain osa paikoista, jotka voitiin sovittaa maantasoon.



Olarin keskustan suuret pysäköintikorttelit muodostavat epäviihtyisän katkoksen rakenteessa. Talviaikaan koivurivistöjen jakava ja pehmentävä vaikutus jää vähäiseksi. Vasemmalla rakentamisaikavaiheessa otettu valokuva alueelta / AM.



Korttelissa 22047 on pysäköintikatos jätehuoneineen toteutettu osana edustavaa korttelikokonaisuutta.



Olarin länsireunan pysäköintialuetta rajaavat puurakenteiset autotallit.



Ruomelantien varren pysäköintikorttelit on kadun suuntaan rajattu muurimaisesti punatiilisin autotallein. Ratkaisu on osa kaupunkikuvallista kokonaisuutta.



Kuitinmäen keskustan pysäköinti- ja liikerakennus



Kuitinmäki I alueen pysäköintikenttä.



Olarin itäreunan pysäköintikorttelin ja kadun välissä ei ole istutuksia. Pysäköintialue sijoittuu selvästi asuinkortteleita matalammalle tasolle.



Kuitinmäessä pysäköintikorttelit muodostavat toisinaan laajoja avoimia kenttiä. Lähiympäristösuunnitelman osoittamat rajaavat puurivistöt ja jakavat pensasistutukset puuttuvat.



## 6 RAKENNUKSET

### 6.1 Rakentaminen

#### Olari

Olarin asemakaava-alueen rakentaminen käynnistyi vuonna 1969 ja ensimmäiset talot Itäportin varrella valmistuivat jo samana vuonna. Rakentaminen jatkui tiiviillä tahdilla ja viimeiset rakennukset länsireunalla valmistuivat vuonna 1973.

Asuinrakennukset on ryhmitelty ns. tuulimyllykortteleihin, joissa neliönmuotoista pihaa rajaavat korttelien kulmiin sijoittuvat neljä erillistä asuinkerrostaloa. Asuinrakennukset ovat valtaosaltaan kahden porrashuoneen lamellikerrostaloja joiden kerrosluku vaihtelee 2-5 kerroksen välillä. Ruomelanraitin varrella on lisäksi viisi kahdeksankerroksista syvärunkoista pistetaloa, sekä liike- ja pysäköintirakennus. Osa pysäköintipaikoista alueen reunoilla on sijoitettu autotalleihin.

Kaksi kolmasosaa alueen rakennuksista on aluerakentamissopimuksen mukaan Rakennus Oy Arjatsalon ja loput A. Puolimatkan toteuttamia. Arjatsalon

rakennusten arkkitehtisuunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Järvinen-Valjakka. Rakennusten suunnittelijoiksi on pääpiirustuksiin kirjattu Vesa Huolman ja Eero Valjakka arkkitehdit. Vesa Huolman vastasi projektipäällikkönä Järvinen-Valjakan toimistossa Olarin rakennusten suunnittelusta. Alueen pohjois- ja itäreunan korttelit ovat A. Puolimatkan rakennuttamia ja Puolimatkan rakennustoimistolla suunniteltuja. Puolimatkan pääpiirustukset on allekirjoittanut arkkitehti Jorma Lahti. Samasta asemakaavallisesta ratkaisusta huolimatta poikkeavat Arjatsalon ja Puolimatkan rakennukset toisistaan selvästi. Arjatsalon punatiiliset rakennukset toteutettiin paikan päällä rakentaen pilari-laatta järjestelmää hyödyntäen, kun taas Puolimatkan kohteet toteutettiin aikakaudelle tyyppillisinä harmaasävyisinä betonielementtirakennuksina. Olarin alueen arkkitehtuuri on tullut tunnetuksi nimenomaan Arjatsalon rakennuttamien ja Arkkitehtitoimisto Järvinen-Valjakka suunnittelemien rakennusten ansiosta.

#### Kuitinmäki I

Olarin jälkeen rakentaminen jatkui tiiviillä tahdilla Kuitinmäen alueella. Ensimmäiset rakennukset valmistuivat vuonna 1973 ja viimeinen kortteli alueen itäreunalla saatettiin valmiiksi vuonna 1977. Alueen toteutuksesta ja suunnittelusta vastasivat samat tahot kuin Olarin alueella. Arjatsalo sai toteutettavakseen alueen itä- ja länsireunan korttelit, Kuutamopuiston länsireunan pistetalot, sekä Kuunkehrän aukion ympärille sijoittuvat liikerakennukset. Rakennusten suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Järvinen-Valjakka. Puolimatkan korttelit sijoittuvat Kuitinmäessä kaupunkikuvallisesti näkyvämmiin Kuutamopuiston itäreunaan ja Kuutamaisen pääraitin varteen sekä alueen pohjoisosan kallioille.

Kuitinmäessä toistuvat samat rakennustyyppit ja arkkitehtoniset ratkaisut kuin Olarissa, kuitenkin myös uusina variaatioina. Arjatsalon Olarin rakennusten erityisratkaisuja, kuten asuntosaunoja ja maantasokerroksen liike- ja palvelutiloja on vähemmän. Puhtaita neljän rakennuksen tuulimyllykortteleita ei alueella esiinny. Rakennukset on ryhmitelty suuremmiksi korttelikokonaisuuksiksi korkeiden pistetalojen reunustaman keskeisen puistoakselin ympärille. Alkuperäisessä suunnitelmassa oli myös pääkselin päätteenä kallion päällä korkeiden pistetalojen rivi. Kaava-vaiheessa muutettiin kuitenkin kaksi pistetaloa kahdeksankerroksiseksi pitkäksi lamellitaloksi, josta tuli selvästi muusta rakennuskannasta mittakaavallisesti poikkeava.

#### Kuitinmäki II

Kuitinmäki II- alueen ensimmäiset rakennukset valmistuivat vuonna 1977 ja alueen rakentaminen saatettiin päätökseen vuonna 1984. Kuitinmäenraitin varressa oleva kortteli 22105 toteutettiin myöhemmin 1990- ja 2000-luvuilla. Osa kaava-alueeseen sisältyvistä tämän selvitysalueen ulkopuolelle jäävistä pientalokortteleista toteutettiin vasta myöhemmin.

Kuitinmäen II alueella on rakennustypologia muita alueita monipuolisempi; lamellikerrostalojen ja pistetalojen ohella esiintyy arkkitehtuuriltaan kiinnostavia mm. kokeellisia hybridirakennuksia, joissa yhdistyvät asuin- ja liiketilat, pysäköinti ja kattopihat. Poikkeuksellista rakennustypologiaa edustaa myös Kuitinmäenpuiston pohjoispuolella sijaitseva pohjaltaan L-muotoinen terassoitu asuinrakennus. Selvitysalueeseen sisältyy lisäksi tiiviitä rivitalokortteleita.

*Vasemmanpuolisesta kaaviosta ilmenee alueen kokonaisrakenne ja asemakaavan mukaisten kerroslukujen vaihtelu. Korkeat pistetalot korostavat Olarin alueella kallionharjanteella kulkevan pääjalankulkuraitin asemaa. Kuitinmäki I alueella on pistetaloilla korostettu keskeistä puistoakselia sekä pitkän Matinkylään jatkuvan kaupunkiakselin pohjoista päätettä Ruomelankalliolla. Eteläisimmällä Kuitinmäki II alueella ei korkeusvaihtelu muodosta yhtä vahvaa kaupunkirakenteellista teemaa. Oikeanpuoliseen kuvaan on sinisellä merkitty arkkitehtien Järvinen, Valjakka ja Huolman suunnittelemat ja edelleen säilyneet rakennukset.*



**Rakentamistapa**

Arjatsalon Olariin ja Kuitinmäkeen toteuttamat pilari-laattajärjestelmään perustuvat asuinrakennukset tehtiin paikan päällä rakentaen. Ulkoseinät muurattiin paikan päällä rakennustelineiltä käsin.

Rakentamiseen tarvittiin vain yksi nosturirata joka kulki Ruomelanraitin kohdalla. Pihojen kallioalueet ja puusto oli siten mahdollista säilyttää.

Puolimatkan korttelit toteutettiin tyypillistä betonielementtirakentamista käyttäen.

*Arkkitehtuurimuseossa säilytettyvän Simo Järvisen toimiston arkisto-aineistossa on säilynyt runsaasti rakennusvaiheen valokuvia.*



*Valokuvaaja Matti Alhopuro / AM*



*Valokuvaaja Aarne von Boehm / AM*



*Valokuva Simo Järvisen arkisto / AM*



*Valokuvaaja Aarne von Boehm / AM*



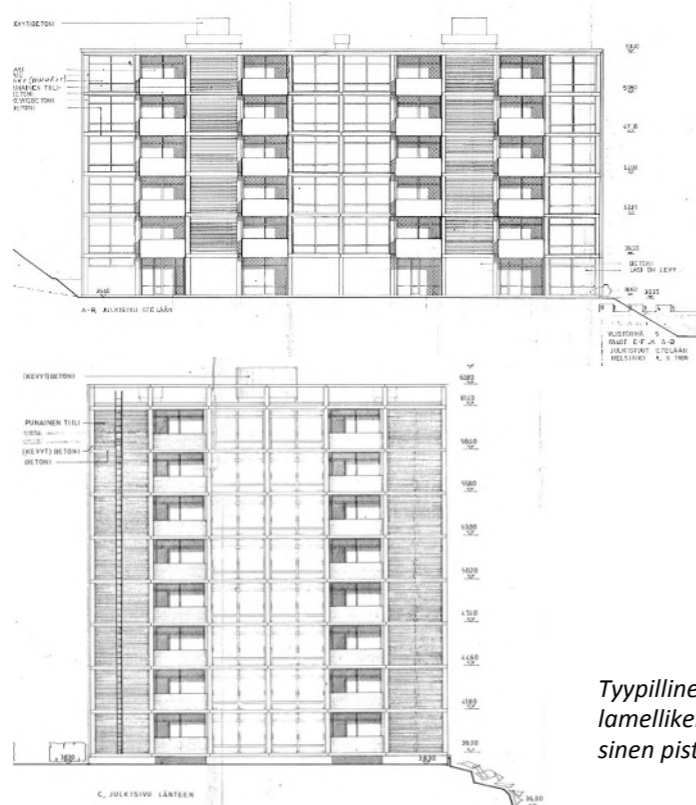
*Valokuvaaja Aarne von Boehm / AM*

## 6.2 Rakennustyytit

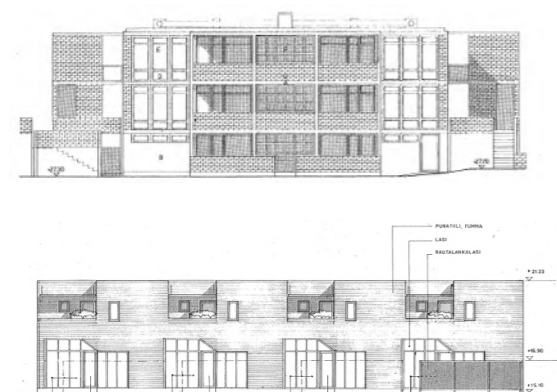
Alueen asuinrakennukset ovat yleensä 2-5 kerroksen korkuisia kahden porrashuoneen lamellikerrostaloja tai 8-kerroksisia pistetaloja. Lisäksi on Kuitinmäki II alueen reunakortteleihin sekä Olarin eteläosaan toteutettu yksilöllisesti ratkaistuja pientaloja ja pienkerrostalokohteita. Kerrostaloihin liittyy asemakaavan mahdollistama ylimääräinen pohjakerros, mikä käytännössä tekee rakennuksista kerrosta korkeamman.

Rakennukset ovat pohjaratkaisultaan suorakaiteen muotoisia ja massoitultaan kappalemaisia. Rakennusmassoissa ei ole yleensä ole ulokkeita tai porrastuksia.

Rakennuksia jäsentää yleensä asuinkerroksista poikkeava pohjakerros ja myöhemmässä vaiheessa Kuitinmäki II alueella myös poikkeava kattokerros.



Tyypillinen 5-kerroksinen lamellikerrostalo ja 8-kerroksinen pistetalo.



Yksilöllisin ratkaisuin toteutettu 3-kerroksinen pienkerrostalo Olarin alueelta ja rivitalokohde Kuitinmäki II alueelta. Rakennuksissa toistuu alueelle tyypillinen tasakatto, tiili julkisivuisissa, toisinaan myös ikkunatyytit värillisine julkisivulaseineen.

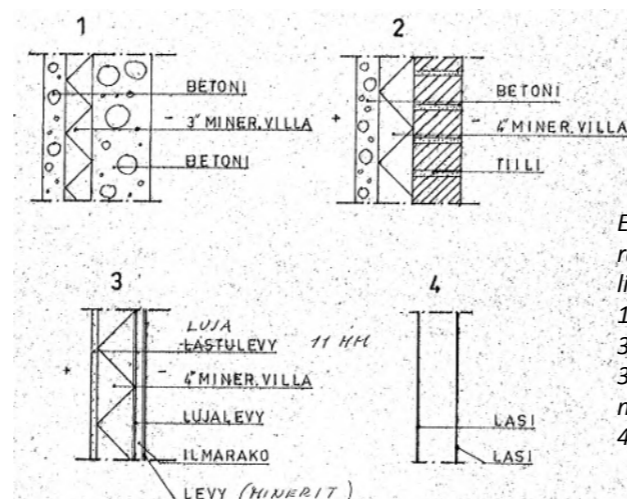
## 6.3 Rakenteelliset ratkaisut

### Arjatsalon rakennukset:

Olarin asemakaavan yleisratkaisun, suorakulmaisen koordinaatiston ja korttelirakenteen lisäksi Rakennus Oy Arjatsalon toteuttamien rakennusten omaperäinen arkkitehtuuri ja joustava rakenneratkaisu saivat paljon huomiota:

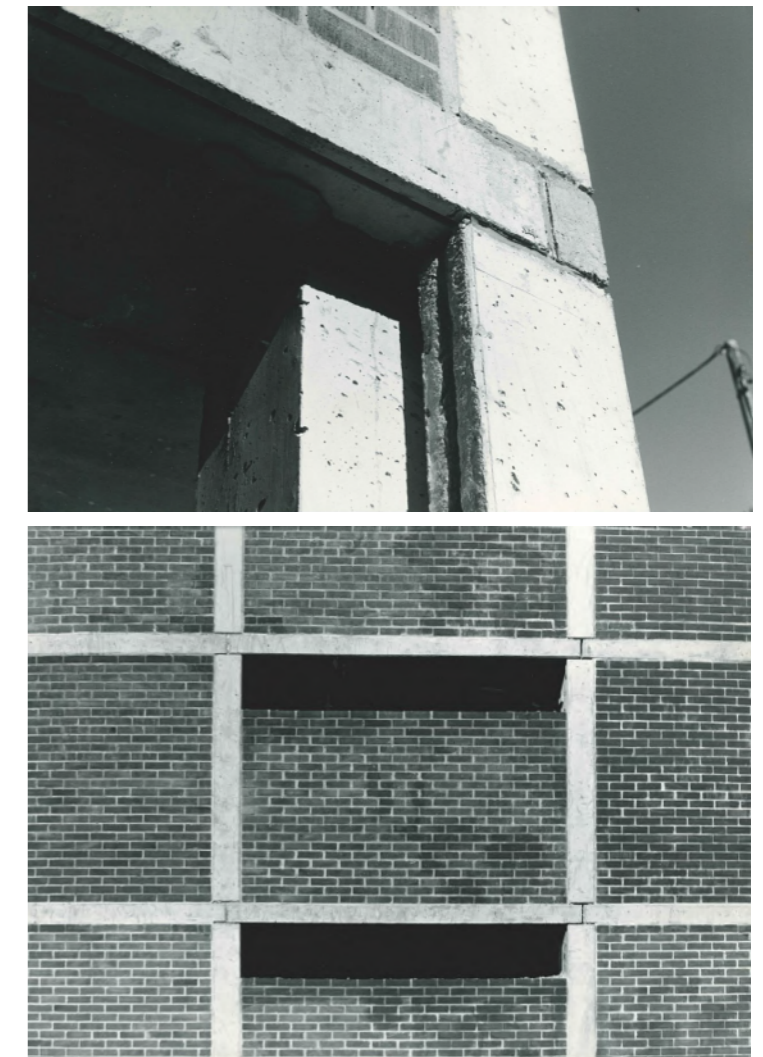
”Rakennusten suunnittelu perustuu paikalla valettuun pilari-laattajärjestelmään, jossa kentän koko on 360 x 390 cm<sup>2</sup>. Ulkoseinät ovat puhtaaksi muurattua punatiiltä ja kevyitä ikkunaelementtejä. Huoneistojen väliset seinät ovat muurattuja. Sisäiset väliseinät ovat Siporex-elementti- tai komeroseiniä. Käytetyllä järjestelmällä on pitkälle viedyn standardoinnin puitteissa onnistuttu luomaan edellytykset monipuoliselle huoneistovalikoimalle ja sisäiselle muuntojoustavuudelle. Rakennejärjestelmä on käytännössä mahdollistanut huoneistotyyppien ja huoneisto-ohjelman mukauttamisen kysynnän ja rakentamisen aikana saatujen kokemusten vaatimuksiin.” (Suomi rakentaa 4, 1970)

Ensimmäisissä kortteleissa muurattiin myös ulkoseinien sisäpinnat tiilestä. Myöhemmässä vaiheessa toteutettiin sisäkuori levyrakenteisena tai kevytbetonista sisätilojen pinta-alan maksimoimiseksi. (Huolman)

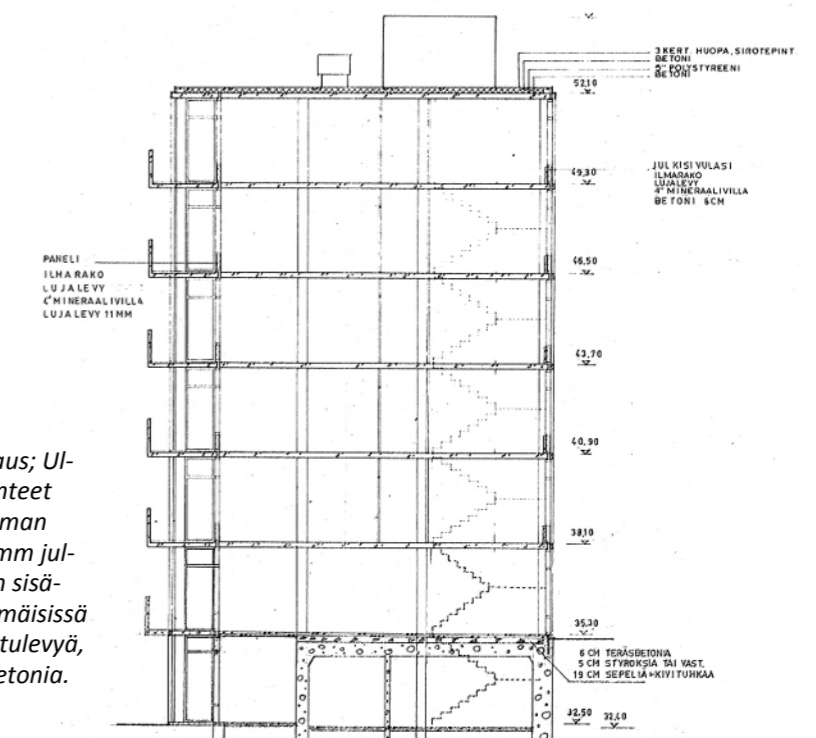


Esimerkki ulkoseinien rakennetyypeistä korttelissa 22038; 1. pohja/kellarikerros 3. ulkoseinä yleensä 3. parvekkeen taustaseinä 4.ikkuna

Esimerkkileikkaus; Ulkoseinien rakenteet vaihtelevat hieman kortteleittain, mm julkisivulasiseinän sisäkuori oli ensimmäisissä kortteleissa lastulevvyä, myöhemmin betonia.



Julkisivun rakennusvaiheen yksityiskohtia, ylempi kuva pilarin ja palkin nurkkaliitos, alempi kuva julkisivun tiilimuuraus päätysellä. Kuvat AM.



## 6.4 Arkkitehtuuri

### 1960-luvun ns. konstruktivismi

Arkkitehti Kirmo Mikkola luonnehti ”konstruktivismiksi” Olarin arkkitehtuurin edustamaa suuntausta, joka kehitti esteettisen ilmaisunsa pilari-palkkirakenteesta, yksityiskohtien täsmällisyydestä ja rakennusosien toistuvuudesta. Tämän suuntauksen esikuvia löytyivät esimerkiksi Mies van der Rohen asuin-, liike- ja korkeakoulurakennuksista ja Kalifornian ”Case Study Houses”- ryhmästä. Suuntauksen tunnettuja suomalaisia esimerkkejä ovat mm. Bengt Lundstenin ja Esko Kahrin suunnittelema Kortepohjan alue, Jyväskylä ( 1968-69), Simo Järvisen ja Eero Valjakan suunnittelema Olari (1969-73) sekä Esko Kahrin ja Kai Lohmanin suunnittelema Kannelmäen alue (1975).

### Julkisivut

Arjatsalon rakennuksissa paikalla rakennetut julkisivut ovat pilarilaatta-rakenteen mukaisesti jaoteltu ruudukoihin. Julkisivujen ulkokuori on paikalla muurattua, yleensä punaista tiiltä. Osalla aluetta on korttelikokonaisuuksina käytetty myös keltaista tiiltä.

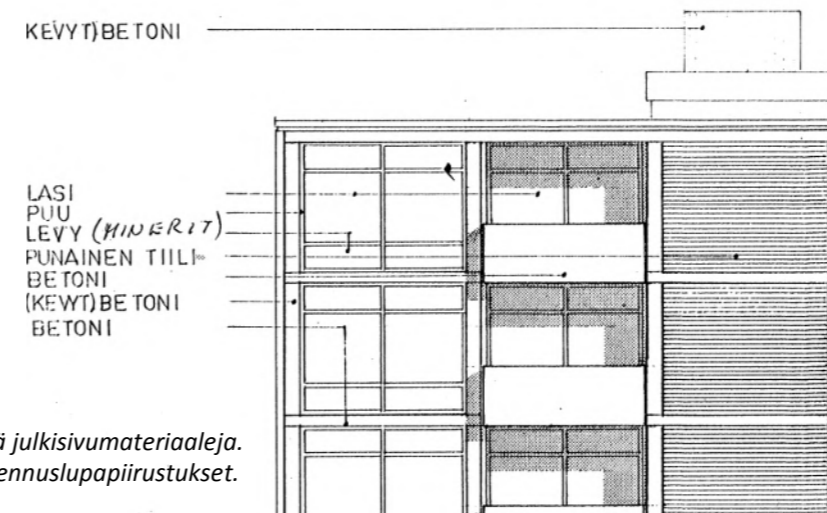
Puolimatkan rakennuksissa julkisivut on toteutettu pesubetonipintaisista betonielementeistä. Olarin puolella on päädyissä käytetty tiilimuurausta mutta myöhemmin Kuitinmäen alueella siirryttiin puhtaaseen betonielementtirakentamiseen.

Asemakaava tai lähiympäristösuunnitelma ei määrittele julkisivun pääasiallista materiaalia. Voi olettaa että tämä johtui aluesopimuksen osapuolina olleiden kahden rakentajan vahvasti toisistaan poikkeavista rakennustavoista.

Kuitinmäki II alueen lähiympäristösuunnitelmassa kuitenkin otettiin jo kantaa julkisivuihin seuraavasti: *Rakennuksissa tulee vähintään toisen rakennuksen pitkistä julkisivuista olla materiaaliltaan sama kuin rakennusten päädyt. Maalattavien betonipintojen värisävyjen tulee olla rakennusten julkisivuissa vaaleita ”pastellisävyjä”. Kirkkaita värejä ulkopuolisissa betonipinnoissa saa käyttää vain parvekekai- teiden sisäpinnoissa ja ”pohjakerroksessa”.*



Valokuva Simo Järvisen arkisto / AM



Tyypillisiä julkisivumateriaaleja. Kuva rakennuslupapaperustukset.



Valokuva Simo Järvisen arkisto / AM



Esimerkkejä julkisivulasien ja ikkunoiden muodostamista kokonaisuuksista. Vasemmalla valokuva alkuperäisestä ratkaisusta puuikkunoinen. (kuva Simo Järvisen arkisto/AM) Muissa kuvissa tyypillinen nykytilanne jossa ikkunat on vaihdettu puualumiini-ikkunoiksi.

**Parvekkeet**

Arjatsalon rakennuksissa parvekkeet on tyypillisimmin toteutettu osittain tai kokonaan sisäänvedettyinä. Parvekekaide on umpinainen ilmeeltään levymäinen betonielementtikaide, joka osassa rakennuksia on päällystetty tiililaatoin. Parvekekaideiden sivussa on käytetty teräsverkkoa. Myös muita parvekeratkaisuja esiintyy yksittäisinä alueella, mm ulkoparvekkeita ja pilarein tuettuja rungon ulkopuolisia parvekkeita.

Kuitinmäki II alueen lähiympäristösuunnitelman mukaan; *Parvekkeiden sivuseinistä ainakin toisen tulee muodostaa tuulisuoja vähintään 2 metrin korkeuteen. Parvekkeiden etuseinämän on oltava umpinainen vähintään 1 metrin korkeuteen.*

Puolimatkan kortteleissa toteutettiin parvekkeet yleensä rungon ulkopuolelle betonielementtirakenteisten sivuseinämien varaan.



Vasemmalla esimerkkejä alkuperäisistä tyypillisistä osittain sisäänvedetyistä parvekeratkaisuista. Valokuvat Simo Järvisen arkisto / AM

Myöhemmin on suuri osa parvekkeista lasitettu.



Esimerkkejä rungon ulkopuolelle toteutetuista pilarein tuetuista parvekkeista korttelissa 22041. Valokuva Simo Järvisen arkisto / AM



Alueella poikkeuksellisenä ratkaisuna toteutetuja ulkopuolisia ulokeparvekkeita korttelissa 035.



Puolimatkan korttelin 22039 ulokerakenteena toteutetuissa parvekkeissa on aukotuksin kevennetty betonikaide. Sivuseinämät on tuettu rungosta.

**Sisäänkäynnit ja ulko-ovet**

Sisäänkäynnit on yleensä toteutettu rakennusmassasta sisäänvedettyinä ilman katoksia. Raittien varsilla on ulko-ovet pääosin sijoitettu julkisivulinjaan ja niihin liittyy toisinaan kevyt ylhäältä ripustettu katos. Ulko-ovet olivat alkujaan teräslasi-rakenteisia ja jaoteltu ikkunapintojen mukaisesti.

**Ikkunat ja julkisivulasit**

Ikkunat on toteutettu yhtenäisinä lasipintoina ilman pystysuunnassa jakavia välipuitteita. Ikkunoihin liittyy tyypillisesti yläosaan toteutettu vaakasuuntainen yläsaranoitu tuuletusikkuna. Ikkunat olivat alun perin puurakenteiset. Ulkopuite oli maalattu tummaksi ja sisäpuite lakattu. Olarin aloituskorttelin ikkunat toteutettiin poikkeuksellisesti valkoiseksi maalatuin puittein. Kaupunkikuvassa tämä poikkeama erottuu edelleen selkeästi muusta rakentamisesta. Myöhempien korjausten yhteydessä on valtaosa ikkunoista uusittu ja korvattu jaoltaan vastaavilla alumiinipintaisilla puuikkunoilla.

Ikkunakenttiä täydentävät alueelle hyvin tunnusomaisiksi muodostuneet värilliset julkisivulasit. Ensimmäisten korttelien pääpiirustuksiin on julkisivulasin sijaan merkitty mineritlevy, joka jo rakennusvaiheessa korvattiin alueelle tunnusomaiseksi tulleella värilasilla. Värilaseissa on käytetty kirkkaita korttelikohtaisesti vaihtuvia perusvärivävyjä.



Teräs-lasi-rakenteisten ulko-ovien ikkunajako sovitettiin alkujaan julkisivujaotuksen mukaan. Olarin aloituskortteliin toteutettiin kevyet pilarein tuetut katokset. Valokuva vasemmalla korttelista 22045, Simo Järvisen arkisto / AM.

Ovia on myöhemmin uusittu toisinaan myös käyttäen voimakkaita tehostesävyjä. Myöhemmin katokset toteutettiin ylhäältä ripustettuina (oikealla).



Kuva vasemmalla; esimerkki sisäänvedetystä sisäänkäynnistä Arjatsalon korttelissa 22038. Ulko-ovi on myöhemmin uusittu paneelipintaisena. Kuva oikealla; esimerkki sisäänvedetystä sisäänkäynnistä teräslasiovineen Puolimatkan korttelissa 22039.

**Katto**

Asemakaavassa määrätty tasakatto korostaa kappalemaisuuutta ja julkisivujen asemaa kaupunkikuvassa ja alueen laajemmassa silhuetissa. Syvärunkoisten pistetalojen ilmettä keventävät räystäältä nousevat valkeat kehikkoaiheet.

*Rakennettaessa yli 50 cm vesikattopinnan yläpuolelle nousevia hissi-, ilmastointikone-, ym. vastaavia teknisiä laitteita tai rakennelmia, on näiden laitteiden ollessa läpimitaltaan yli 1000cm oltava vaakaprojektioltaan pyöreitä tai kulmistaan vähintään 50cm säteellä pyöristettyjä. Näiden rakennelmien räystäslista saa olla korkeintaan 5cm pystypintaa ulompana.*

Korkeita pistetaloja on korostettu katon räystäältä kohoavin betonirakenteisin kehikkoaiheihin. Kehikkoaiheista on muodostunut tunnusomaisia elementtejä alueen kaupunkikuvassa.

**Kattokerros**

Kuitinmäki II alueella asemakaava mahdollisti aputilojen toteuttamisen myös ylimääräiseen kattokerrokseen. Kattokerroksen pinta-ala sai olla enintään 2/3 -osaa pohjapintalasta. Kattokerroksia toteutettiin osaan kortteleista ja näihin liittyi yleensä terasseja joita kehysti julkisivuruudukkoa jatkava kehikkorakenne. Lähiympäristösuunnitelman mukaan; *rakennettaessa rakennuksiin asemakaavan sallimia kattokerroksia on kattokerroksen ulotuttava vähintään kahteen rakennuksen julkisivupintaan.*

**Pohjakerros**

Asemakaava mahdollisti kerrosalan lisäksi myymälä-, palvelu- ja sosiaalitilojen toteuttamisen maantasokerrokseen. Maantasokerrokseen toteutetut liike- ja palvelutilat suurikokoisine ikkunoineen aktivoivat urbaania kaupunkiympäristöä ja tuovat kaupunkikuvaan kiinnostavuutta. Maantasokerros toteutettiin yleensä vaaleaksi maalattuna ja betonipintaisena.

Kuitinmäki II alueen lähiympäristösuunnitelman mukaan; *Pohjakerroksen ja lankulkukatujen tai puistojen puoleisista julkisivuista tulee vähintään 2/3 olla ikkuna- tai julkisivulasipintaa.*



*Kuva vasemmalla: Arjatsalon korkeiden pistetalojen katoille toteutettiin betonirakenteisia kehikkoaiheita. Hissien konehuoneet peitettiin lieriömäisin rakentein. Kuva Simo Järvisen arkisto/ AM.*

*Olarissa on kattoterasseja toteutettu rinteeseen porrastuviin rakennuksiin. Ylin kerros on näissä rakennuksissa asuinkäytössä. Kuva Olarin eteläreunan korttelista Simo Järvisen arkisto/ AM.*

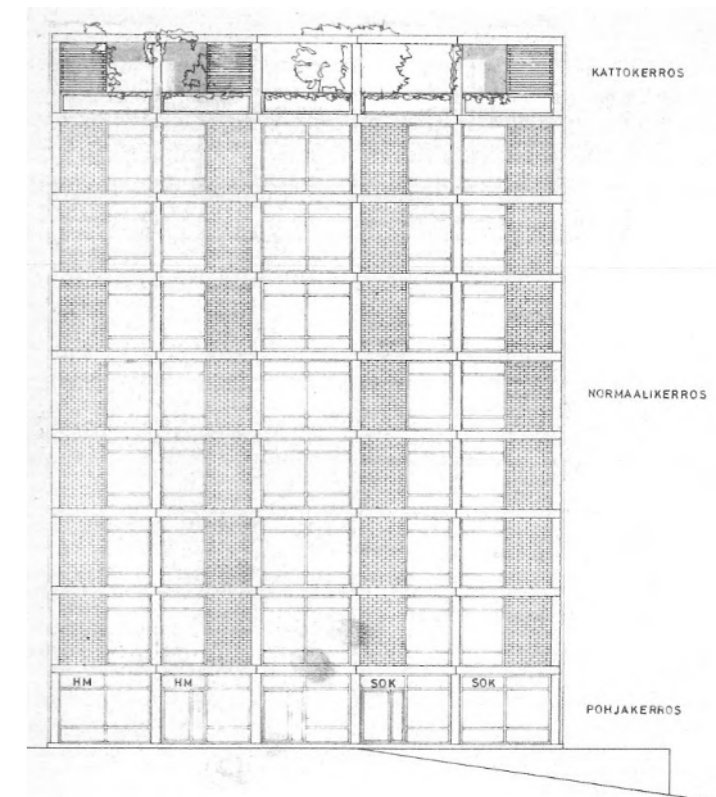


*Esimerkki kattokerroksen toteutuksesta Kuitinmäki I alueen korttelissa 22092.*



*Vasemmalla: korttelin 22037 puistonpuoleisessa rakennuksessa on sisäänvedetty suojaisa terassimainen ulkotila. Oikealla: Korttelissa 22035 raitin suuntaan on pohjakerroksissa suuria lasipintoja.*

*Lähiympäristösuunnitelmassa esitettiin havainnepiirroksin esimerkkejä kattokerroksen ja pohjakerroksen käsittelystä. Poikkeavalla pohjakerroksen ja kattokerroksen jäsentelyllä on muutoin samaa julkisivuruudukkoa toistavaan rakennukseen saatu kiinnostavuutta ja mittakaavan vaihtelua. Kattokerros on viereisessä julkisivukaaviossa esitetty toteutettavaksi koko kerroksen osalta jatkuvan julkisivukehikon taakse osittain sisäänvedettynä. Kattoterassille on esitetty istutuksia. Pohjakerros on esitetty kokonaisuudessaan lasipintaisena. Maantason erotus on tässä hoidettu betonisella terassirakenteella.*

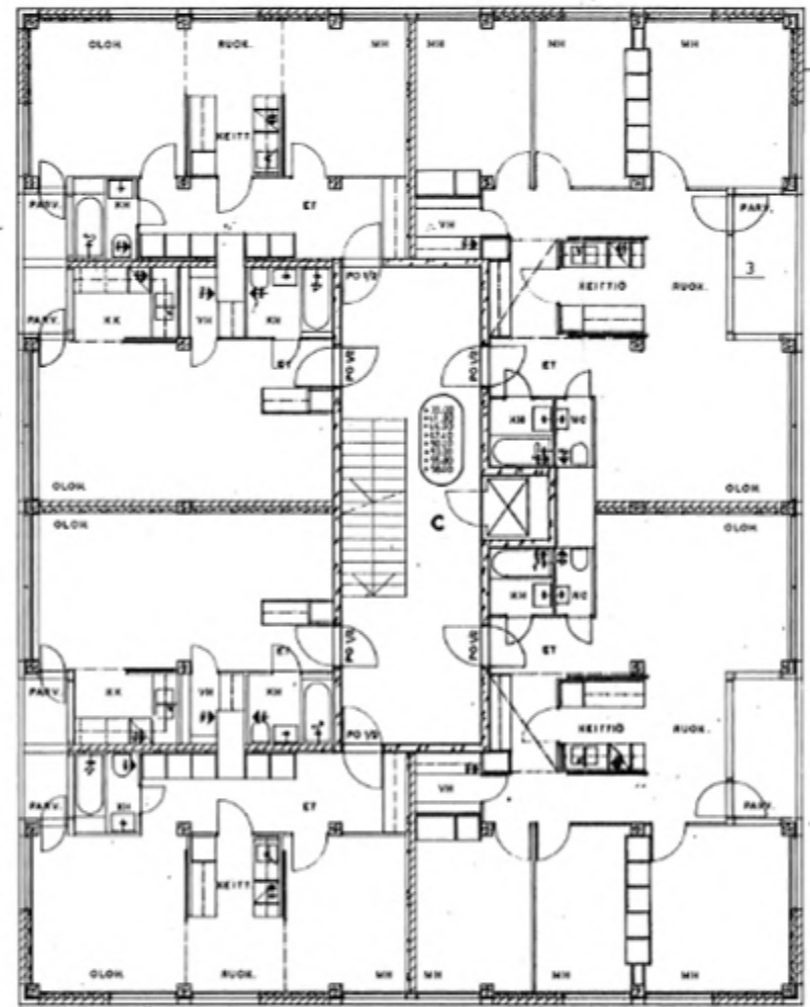


## 6.5 Asunnot

Rakennus Oy Arjatsalon käyttämä pilari-laattajärjestelmä mahdollisti väli-seinien vapaan muuntelun. Tämä mahdollisti monipuolisen asunto-kauman ja toisistaan asuntokohtaisesti vaihtelevat pohjaratkaisut.

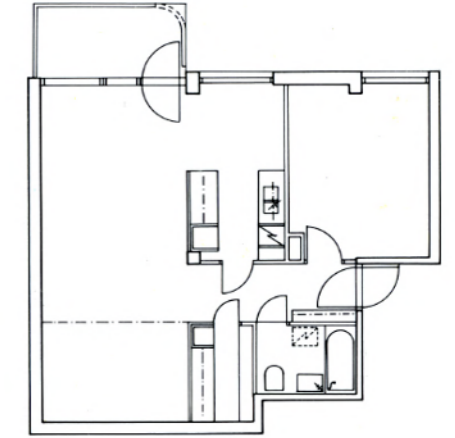
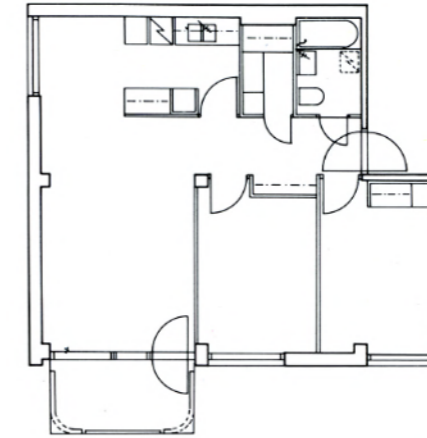
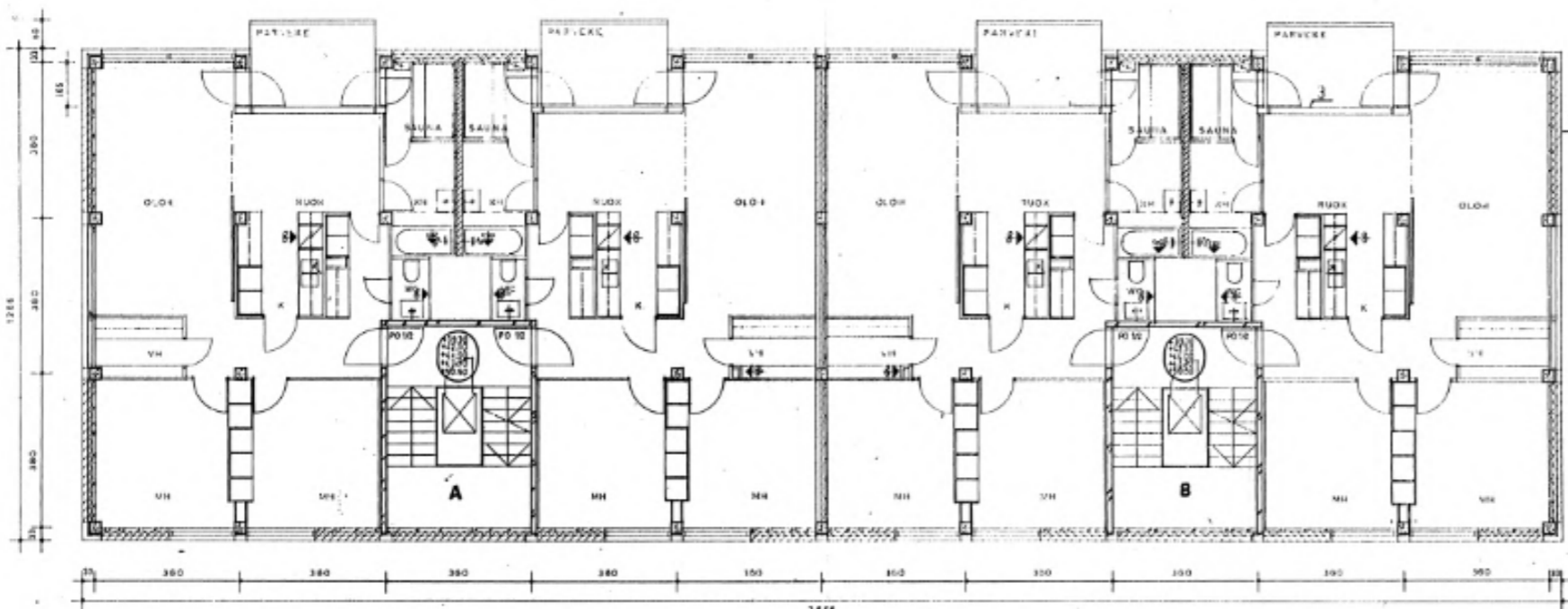
1960-luvulla poikkeuksellinen ja edistysellinen ratkaisu oli myös asun-tosauna. Saunoja toteutettiin lähes kaikkiin kolmen huoneen ja keittiön ja sitä suurempiin huoneistoihin. Asunosaunoista järjestettiin suora yh-teys parvekkeelle. Osa suuremmista asunnoista oli mahdollista varustaa myös uima-altaalla ja avotakalla. Tällaisia toteutettiin yksittäisiin asuntoi-hin ainakin Olarin etelärinteen kortteleissa. Arkkitehtitoimistossa erik-seen suunniteltuja takkoja rakennettiin yksittäisiin ylimmän kerroksen asuntopiin.

Tämä alueinventoinnin yhteydessä ei ole inventoitu rakennusten sisätilo-ja tai asuntoja.



*Esimerkki Olarin alueen pistetalon tyypillisestä asuinkerroksesta. Ker-rosta kohden on 6 asuntoa joihin kaikkiin liittyy sisäänvedetty parveke. Asuntoihin ei tässä kerroksessa liity saunoja. Kuva rakennusvalvonnan arkisto.*

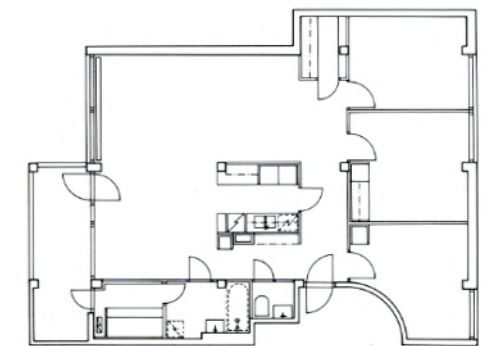
*Esimerkki Olarin alueen lamellitalon asuinkerroksesta. Kaikki asunnot ovat 3 huoneen ja keittiön asuntoja joihin liittyy parvekkeelle suoraan avautuva asunosauna. Kuva rakennusvalvonnan arkisto.*



Olarin huoneistoissa on valinnan varaa



Huoneistojen pohjaratkaisut ovat Arjatsalon rakentamissa taloissa erittäin käytännöllisiä. Huoneet pyritään sijoittamaan siten, että eteisestä päästään suoraan muihin huoneisiin, ja kylpyhuone, wc ja sauna muodostavat oman muista huoneista erillään olevan kokonaisuuden. Ja kuten sanottua, väli-seinien paikkaa voidaan vielä muuttaa lähes rajattomasti asunnon ostajan toivomusten mukaan.



Tarkoin punnitut yksityiskohdat tekevät Arjatsalon rakentamista huoneistoista modernin asunnon, joka luo viihtyisät puitteet niin pienen kuin suurenkin perheen toiminnolle.



Lähes kaikkiin kolmen huoneen ja keittiön ja sitä suurempiin huoneistoihin kuuluu vakiovarusteena sauna, josta pääsee suoraan parvekkeelle. Suurimmat asunnot voidaan myös varustaa 6–10 metrin pituisella uima-altaalla ja avotakalla. Keittiöiden viihtyisyys ja niiden varusteiden tarkoituksenmukainen sijoittaminen on ollut yksi Arjatsalon asuntopuunnittelun tärkeimpiä yksityiskohtia, jotta ne vastaisivat nykyaikaisen perheenemännän vaatimuksia.

*Kuvat ylhäällä: otteita Arjatsalon myyntiesitteestä.*



Asunnot ovat sisätiloiltaan avaria ja tilallisesti kiinnostavia. Rungon pilari- laatta- järjestelmä on mahdollistanut sisätilojen lähes vapaan järjestelyn. Suuret ikkunapinnat tuovat runsaasti valoa asuntoihin, ja ylemmistä kerroksista avautuu näkymiä kauas maisemaan.

Kerrostaloasuntoihin toteutettiin saunoja, takkoja ja jopa uima-altaita, mikä oli aikanaan aivan poikkeuksellista..



Rakentamistavan valokuva asunnosta. Asuntoon liittyy paikan päällä muurattu avotakka. AM



Valokuvia asuntojen sisätiloista. Simo Järvisen arkisto/ AM.

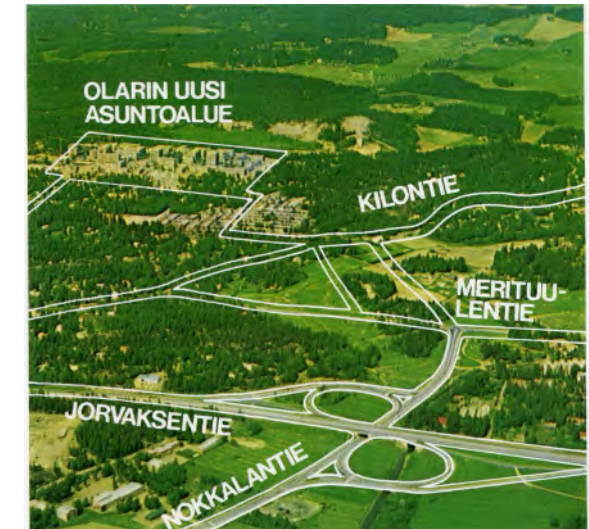


Myyntiesitteen valokuvista ilmenee keittiön ja kylpyhuoneiden esimerkkikalustus. Keittiön kaapit ovat viilupintaiset ja myös taustalla näkyvä keittiön paljeovi näyttää olevan viilupintainen. Kylpyhuoneen kalusteet ovat korkeatasoiset ja linjakkaat, seinässä on kuviollinen laatoitus.



**Asunnot myyntiesitteessä**

Rakennusliike Arjatsalon Olarin myyntiesitteessä korostettiin alueen luonnonläheisyyttä ja korkeaa palvelutasoa. Lisäksi korostettiin mm. asuntojen korkeaa varustetasoa ja rakennejärjestelmästä johtuvaa asuntojen muuntojoustavuutta.



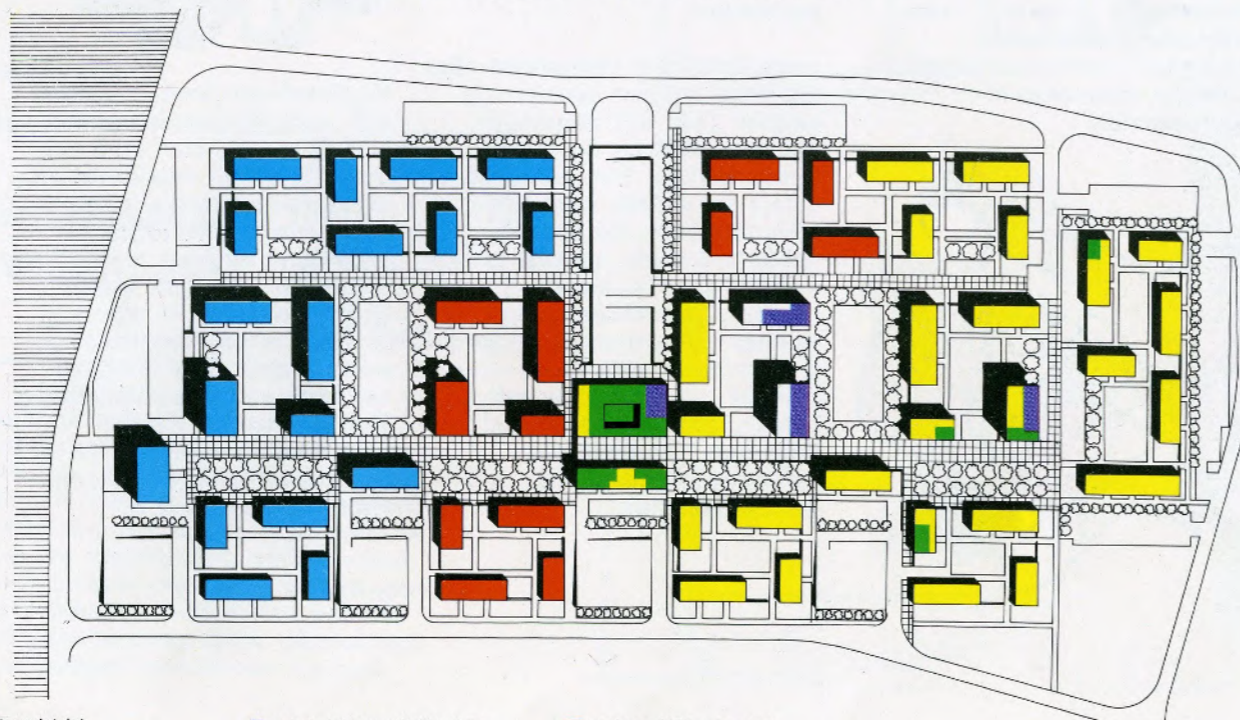
# Olari ja sen sijainti



Olari on nykyaikaista asumistapaa edustava kerrostaloalue, joka valmiina (v. 1975) tarjoaa asunnot yli 9000 asukkaalle. Rakennus Oy Arjatsalo aloitti Olarin aluerakentamisen vuonna 1969, ja vuoden 1971 loppuun mennessä siellä arvioidaan olevan noin 2500 asukasta. Olarin suunnittelussa on pantu suurta painoa alueen luonnonkauneuden säilyttämiseen, ja maaston vaihtelevuus antaa alueelle lisää ilmettä. Siksi Olarissa on luonnonläheisyyttä, puhdasta ilmaa, tilaa — myös lapsille. Asukkaiden viihtyisyyttä

lisäävät alueen läpi kulkevat jalankulkutiet, joiden varrelle on sijoitettu suuri osa palvelupisteistä ja varsin erikoinen talvipuutarha. Kortteleiden laidoilla on laajoja pysäköintitiloja sekä autotalleja. Palvelutaso on Olarissa korkea. Elokuussa 1971 avattavassa ostoskeskuksessa on toistakymmentä liikettä, automatisoitu keskuspuola mankeineen, korkeatasoinen ravintola, diskoteekki ja baari. Nuorisolle tarjoavat lisäksi toimintamahdollisuuksia kaupungin ja seurakunnan tilat, joissa eri-

laiset kerhot ja yhdistykset voivat toimia. Alueelle tullaan rakentamaan mm. perus- ja alakoulu. Lastentarha ja leikkikoulu avattiin jo ensimmäisten asukkaiden muuttaessa Olariin. Espoon kaupunki aloittaa kunnallisen lastenseimen ja äitiysneuvolan toiminnan Olarissa. Uimahalli voimistelutiloineen ja alueelle rakennettava palloilu- ja urheilukenttä sekä hiihto- ja ulkoilureitit tarjoavat olarilaisille myös erinomaiset mahdollisuudet kuntourheiluun.



■ valmiit asuintalot  
■ v. 71 valmistuvat asuintalot  
■ v. -72 valmistuvat asuintalot  
■ valmis tai suunnitella oleva palvelupiste (kaupallinen)  
■ valmis tai suunnitella oleva palvelupiste (kunnallinen)  
■ vuoteen 1973 mennessä rakennettava alue, joka tulee käsittämään asunnot noin 4500 asukkaalle.

# Olarissa asutte yksilöllisesti

Arjatsalon rakentamat asuintalot ovat korkealuokkaisia. Ne muurataan puhtaista punatiilistä ja ovat yksi- ja kaksiportaisia, 2—8-kerroksisia. Asuntojen äänieristykset täyttävät tiukimmatkin normit. Talojen eriväriset julkisivulasit antavat värikyyttä ja vaihtelua maisemalle ja tekevät rakennuksista omaleimaisia. Asuntojen tuotantosuunnitelma ilmenee asemakaavapiirroksista.

Kaikilla taloryhmillä on tilavat pihat, joissa on lasten leikki-paikat, istutuksia sekä pyykki- ja mattotelineet. Talojen yleiset tilat, kuten saunat, kylmäkellarit, varastotilat ja ulkoiluvälinevarastot ovat talojen pohjakerroksissa. Monissa porraskäytävissä on kokolattiamatot.

Huoneistotyypit vaihtelevat aina yksiöistä kuuden huoneen ja keittiön (140 m<sup>2</sup>) asuntoihin. Vakiovarustetaso on huoneistoissa korkea. Silti huoneiston ostaja voi esittää vielä lisätoivomuksiaan varusteisiin nähden. Samoin hänellä on mahdollisuus vaikuttaa tapettien, kaakelien yms. valintaan. Asunnoissa voidaan jopa muuttaa väliseinien paikkaa lähes rajattomasti. Tämän tekee mahdolliseksi Rakennus Oy Arjatsalon kehittämä ainutlaatuinen pilari-laattajärjestelmä.



Käytännössä tämä merkitsee sitä, että Teidän asuntonne voi olla aivan erilainen kuin yläpuolellanne tai naapurirapussa vastaavalla paikalla oleva huoneisto. Voitte järjestää asuntonne huoneet miltei täysin uudestaan, muuttaa vaikka kolme tai kaksi huonetta yhdeksi isoksi huoneeksi ja jakaa yhden ison huoneen vaikkapa kahteen pienempään. Tämän ansiosta Teidän huoneistonne vastaa juuri Teidän perheenne (tai miksei toimitonne) vaatimuksia.



## 6.6 Inventoidut rakennukset ja rakennusryhmät

Seuraavassa kappaleessa esitellään tämän työn yhteydessä inventoidut kulttuuriympäristön kannalta kiinnostavat ja keskeiset kohteet rakennusryhmittäin. Samaan rakennusryhmään on sisällytetty samana aikakautena toteutetut toisiaan vastaavat, saman suunnittelijan ja rakennuttajan toteuttamat tontti- ja korttelikonaisuudet.

Inventointi on tehty alueinventoinnin tarkkuudella, jossa pääpaino on kaupunkikuvaan vaikuttavissa yleisissä tekijöissä.



*Alueinventoinnissa kohteet on inventoitu samantyyppisiä rakennuksia käsittävänä rakennusryhminä. Samaan ryhmään kuuluvat kuvassa samanvärisinä esitetyt kohteet. Vaaleanharmaalla esitetyille kohteille ei ole laadittu kuvausta ja arvotusta.*

**Ruomelanraitin pohjoispuoliset korttelit**

Osoite	Ruomelanraitti 3, Sammalkalliontie 6, Sammalkallionkuja 2, Kuusikallionpolku 3, Länsiportti 4, 22034, 22035, 22037, 22038, 22040
Korttelit	22034, 22035, 22037, 22038, 22040
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalot
Valmistumisvuosi	1970– 1973
Arkkitehtisuunnittelu	Vesa Huolman, Eero Valjakka arkkitehdit (Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakka)
Rakennuttaja	Rakennus Oy Arjatsalo

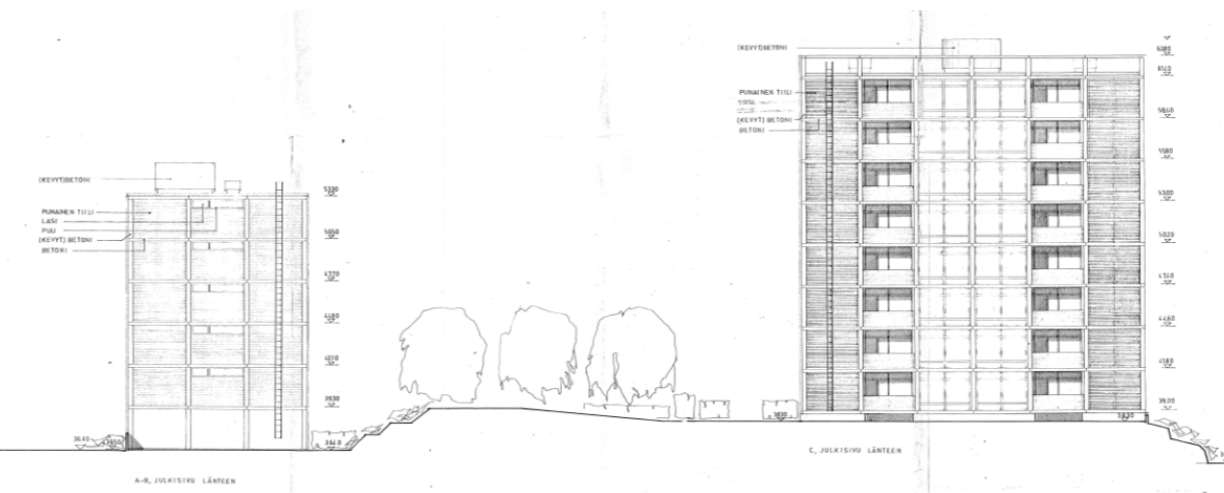
**Kuvaus**

Ruomelanraitin varteen sijoittuva, alueelle tyypillistä ns. tuulimyllykorttelin mallia edustavien kortteleiden ryhmä. Kortteleissa kallioiden ja metsäisen luonnon hallitsemmaa pihaa rajaavat neljä korttelin kulmiin sijoittuvaa kappalemaista tasakattoista asuinkerrostaloa. Viisikerroksisten lamellitalojen ohella on korkeampi raitin varteen sijoittuva kahdeksankerroksinen pistetalo. Ryhmään kuuluu lisäksi erillisenä Ruomelanraitin länsipäätä merkitsevä pistetalo. Rakennukset on sovitettu maastoon porrastamalla ja kalliota leikkaamalla. Asemakaavassa määritellyn kerrosalan lisäksi toteutettuun pohjakerrokseen on sijoitettu suurilla ikkunapinnoilla varustettuja raiteille avautuvia myymälä-, toimisto- ja sosiaalitiloja. Pysäköinti on keskitetty alueen reunoilla sijaitseviin pysäköintikortteleihin.

Rakennukset noudattavat Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakan alueelle luomaa tunnusomaista konstruktivistista punatiiliarkkitehtuuria. Julkisivuja jäsentää runkorakenteen pilari-laatta-järjestelmään perustuva ruutujako sekä ikkunoiden ja värilasipintojen muodostamat kentät. Julkisivun jäsentely ja materiaalit toistuvat kaikissa rakennuksissa samanlaisina.

**Arvot ja säilyneisyys**

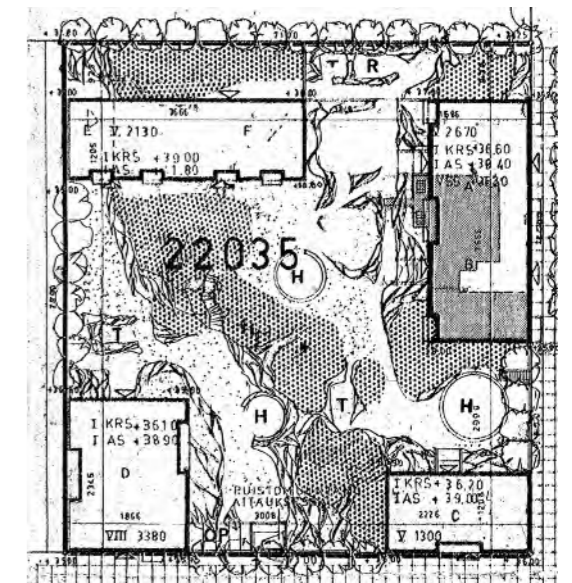
Rakennukset pihapiireineen liittyvät keskeisinä Olarin arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen. Rakennukset ja pihat ovat hyvin säilyttäneet alkuperäiset piirteensä. Rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen erityinen arvo.



*Julkisivu länteen korttelissa 22038. Julkisivu on jäsenneily betonipintaisiin rakennetta korostaviin ruudukoihin, joihin myös ikkunat ja niihin liittyvät värilasipinnat on sovitettu. Sisäänvedettyjen parvekkeiden varjoista syntyvää syvyytsvaikutelmaa on myöhemmin häivyttänyt parvekkeiden lasitukset. Korkeiden pistetalojen ilmettä keventää räystäälle toteutettu valkea ristikkoaihe.*



*Ilmakuva korttelista 22038, Googlemaps.*



*Korttelissa 22035 on kallion lomaan sovitettu pyöreitä leikkipaikkoja (H) ja tomutuspaikkoja (T). Oleskelupaikka (OP) on sijoitettu Ruomelanraitin varteen.*



*Kahdeksankerroksiset pistetalot rytmittävät Ruomelanraitin kaupunkikuvaa. Taustalla korttelin 22037 pistetalo, jossa kokonaan sisäänvedetyt parvekkeet.*



*Myös raitin varren viisikerroksiset talot ovat yhden lamellin pistetaloja. Korttelissa 22034 on parvekkeet toteutettu osittain sisäänvedettyinä ja tiilipintaisin kaitein.*



*Avokalliot tiilimuureineen muodostavat vahvan maisemallisen elementin. Myöhemmin lasitetut sisäänvedetyt parvekkeet sulautuvat julkisivupintaan.*



*Rakennettu suorakulmaisesti jäsenneily ympäristö ja metsäinen luonto muodostavat kontrastia. Taustalla kortteli 22038.*

**Ruomelanraitin eteläpuoliset korttelit**

Osoite	Länsiportti 1, Alaportti 1 ja 4, Yläportti 1, Itäportti 1, Ruomelanraitti 4
Korttelit	22041, 22042, 22044, 22045-3
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalot
Valmistumisvuosi	1969– 1972
Arkkitehtisuunnittelu	Vesa Huolman, Tapani Kukkola, Eero Valjakka (Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakka)
Rakennuttaja	Rakennus Oy Arjatsalo

**Kuvaus**

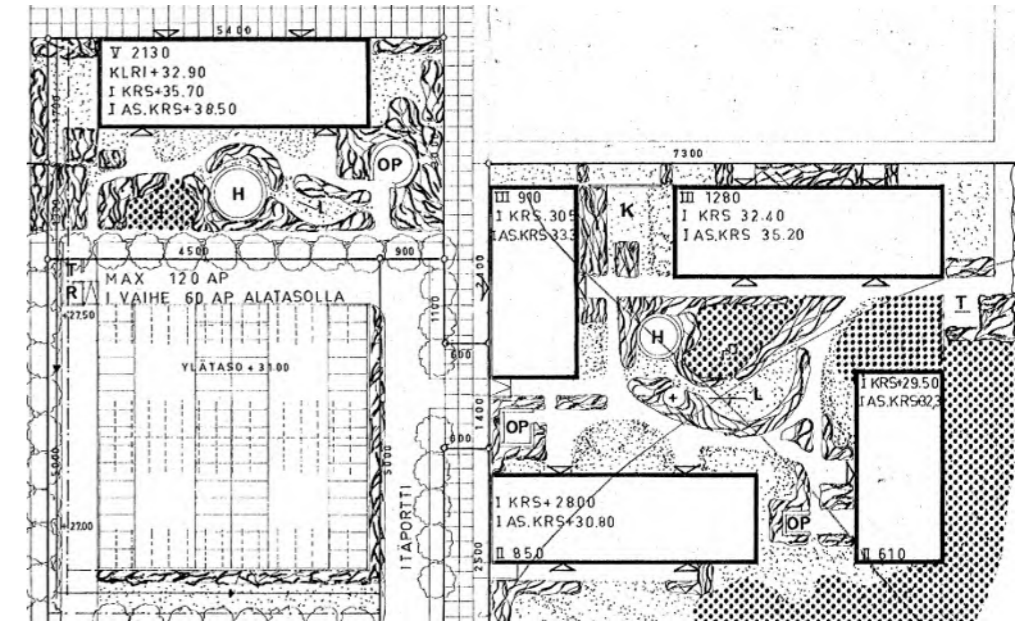
Ruomelanraitin varteen sijoittuvat ns. tuulimyllykorttelin mallia toteuttavat korttelit ovat Olarin kaupunkikuvassa tunnusomaisia. Rinnepihaa rajaavat neljä korttelin kulmiin sijoittuvaa II– III kerroksista asuinkerrostaloa. Ryhmään kuuluvat myös Ruomelanraitin eteläreunaan sijoittuvat viisikerroksiset kerrostalot. Kortteleihin tuo yllätyksellistä vaihtelevuutta etelään viettävään rinnemaastoon porrastetut rakennukset. Erityisiä ratkaisuja korttelissa edustavat mm. maantasokerroksen asuntoihin toteutetut yksittäiset asuntokohtaiset uima-altaat sekä yläkerroksen kattoterassit. Rakennukset noudattavat Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakan alueelle luomaa tyyppillistä konstruktivistista punatiiliarkkitehtuuria. Julkisivujen jäsentely ja materiaalit toistuvat kaikissa rakennuksissa samaa periaatetta noudattaen. Parvekeratkaisut, julkisivulasin värisävy ja pohjakerroksen maastosovitukset sekä liike- ja asukastilat tuovat vaihtelua kaupunkikuvaan.

**Arvot ja säilyneisyys**

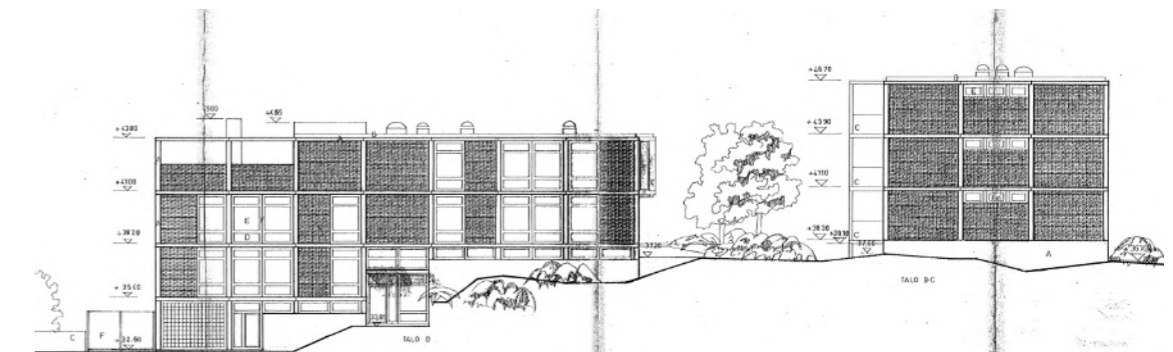
Rakennukset pihapiireineen liittyvät keskeisinä Olarin arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen. Rakennukset ja pihat ovat hyvin säilyttäneet alkuperäiset piirteensä. Rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen erityinen arvo.



*Tunnelmaltaan intiimejä pihoja rajaavat rinteeseen sovitetut kaksi- ja kolmikerroksiset asuinrakennukset. Kerroslukuun ei sisälly maantasokerrosta palvelu-, liike ja aputiloineen. Kuva korttelista 22042.*



*Alkuperäisessä asemapiirroksessa pihoja jäsentää vapaamuotoisesti sijoittuvat pihakäytävät ja pensasistutukset. Pihat kuitenkin toteutettiin suorakulmaisesti jäseneltyinä ja olevaa luontoa säilyttäen.*



*Rinteeseen porrastettuun rakennuksen eteläpäättyyn on korttelissa 22041 toteutettu kattoterssi johon liittyy julkisivulinjaa jatkava ruudukkorakenne.*



*Asemakaavan mukaiseen kaksikerroksiseen rakennukseen liittyy maanpäällinen lisäkerros johon sijoittuu asukas-, palvelu ja liiketiloja. Maantasokerroksen julkisivut ovat maalattua betonia ja niihin liittyy laajoja ikkuna- ja julkisivulasipintoja. Kuva korttelista 22041.*



*Ruomelantien varressa rajaa asuntopihoja tilimuuri. Parvekkeet on toteutettu vaihtelevasti, joko osittain sisäänvedettyinä tai kokonaan julkisivun ulkopuolelle sijoittuvina pilarein tuettuina parvekeryhminä. Kuva korttelista 22041.*



*Tasakattoiset rakennukset ovat massoitteeltaan kappalemaisista ja julkisivujen jäsentelyltään korttelissa 22044 symmetrisiä. Kiinnostavuutta tuovat maantasokerroksen porrastukset ja niihin liittyvät suurilla ikkunapinoilla varustetut liiketilat.*



*Ruomelanraitin eteläreunan viisikerroksisten asuinkerrostalojen pihat avautuvat etelään alarinteeseen sijoittuvien pysäköintialueiden yli. Kuva korttelista 22041.*

**Olarin ostoskeskus ja talvipuutarha, As Oy Marjalax**

Osoite	Sammalkalliontie 5, Yläportti 4
Korttelit	22036-1, 22043-1
Käyttötarkoitus	asuin-, liike- ja palvelurakennukset, pysäköintitilat
Valmistumisvuosi	1971, 1974
Arkkitehtisuunnittelu	Vesa Huolman, Eero Valjakka arkkitehdit (Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakka)
Rakennuttaja	Rakennus Oy Arjatsalo

**Kuvaus**

Olarin keskustakortteleiden rakennukset toteutettiin toimintoiltaan monipuolisena maaston tasoeroja hyödyntävänä kokonaisuutena. Ruomelanraitin eteläpuolelle vuonna 1971 valmistunut As Oy Marjalaxin kuusikerroksinen kerrostalo yhdistyy talvipuutarhan maanalaisen tilojen kautta myöhemmin 1974 valmistuneeseen raitin pohjoispuoliseen matalaan tasakattoiseen ostoskeskukseen. Raitin keskelle sijoittuvaan lasiseinäiseen talvipuutarhan maanalaisiin tiloihin kuljetaan ramppia pitkin. Alkujaan talvipuutarhan tiloissa toimi mm itsepalvelupesula, posti ja nuorisotila. Ostoskeskuksessa toimi elintarvikemyymälä, pankki ja seurakuntakoti. Myös Marjalaxin kerrostalon maantasokerros varattiin alkujaan kokonaan liiketiloille. Kellarikerrokseen sijoittuvan uimahallin allastila avautui alkujaan ikkunoiden välityksellä talvipuutarhaan. Uimahallin saunatiloihin liittyy vilvoittelutiloina etelään avautuvat parvekkeet.

Rakennusten alkuperäinen ilme on pääpiirteittäin säilynyt, mutta erityisesti muuttuneet toiminnot ovat vähentäneet rakennusten vuorovaikutusta raittiin. Tänä päivänä pääosa ostoskeskuksen maantasokerroksesta on varastotilana. Lisäksi rakennuksessa toimii mm baari, päiväkotia ja kerhotila. Talvipuutarha on pitkään ollut suljettuna. Marjalaxin kellarikerroksessa toimii Espoon kaupungin omistama uimahalli ja maantasokerroksessa on siihen liittyvä kuntosali sekä liiketiloja. Rakennuksia on tarkemmin kuvailtu Livady Oy:n vuonna 2017 laatimassa rakennushistoriaselvityksessä.

**Arvot ja säilyneisyys**

Livady Oy:n 2018 laatimassa rakennushistoriaselvityksessä on kuvailtu ostoskeskuksen rakennusten arvoja mm seuraavasti;

*” Tarkasteltavissa rakennuksissa kiteytyvät koko alueen keskeiset suunnitteluperiaatteet, joita ovat muun muassa tiivis kompaktikaupunki-ihanne, tilallisesti rikas suhde kallioiseen maastoon sekä moduulikonstruktivistinen rakennejärjestelmä, joka näkyy julkisivuissa esitettynä kantavina rakenteina, yhtenevinä julkisivumateriaaleina ja kirkkaiden tehostevärien käyttönä sekä rakennusten alimpien kerrosten varaamisena julkisiksi tiloiksi ja liiketiloiksi .... Talvipuutarha edustaa Suomessa erityislaatuista rakennustyyppiä. Se oli alun perin julkinen läpikulku- ja oleskelukeidas, joka yhdisti ostoskeskuksen ensimmäisen kerroksen liiketilat ja Raijalaxin julkiset tilat. Olari on myöhemmin noussut suunnittelijoidensa tunnetuimmaksi työksi...rakenteidensa puolesta Olarin ostoskeskus, talvipuutarha ja Raijalax ovat säilyttäneet olennaisimmat tunnistettavat arkkitehtoniset piirteensä.”*

Rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.



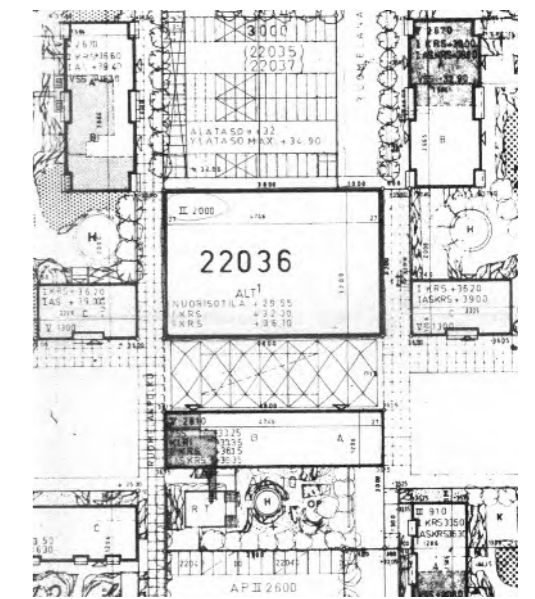
Ostoskeskuksen julkisivuja vuonna 2018.



Talvipuutarhan kellarikerrokseen johtaa kävelyramppi. Kuva vuodelta 1971: AM/ Simo Rista.



Raitin keskelle sijoittuva talvipuutarha on pitkään ollut suljettuna. Suljettua vaikutelmaa korostavat baarin ja varaston teippauksin peitetyt ikkunat.



Alkuperäisen rakennuslupasarjan asemapiirustuksessa on esitetty raittia kattava ristikkorakenteinen laaja katos. Katosta ei kuitenkaan toteutettu.

**Puolimatkan korttelit Olarissa**

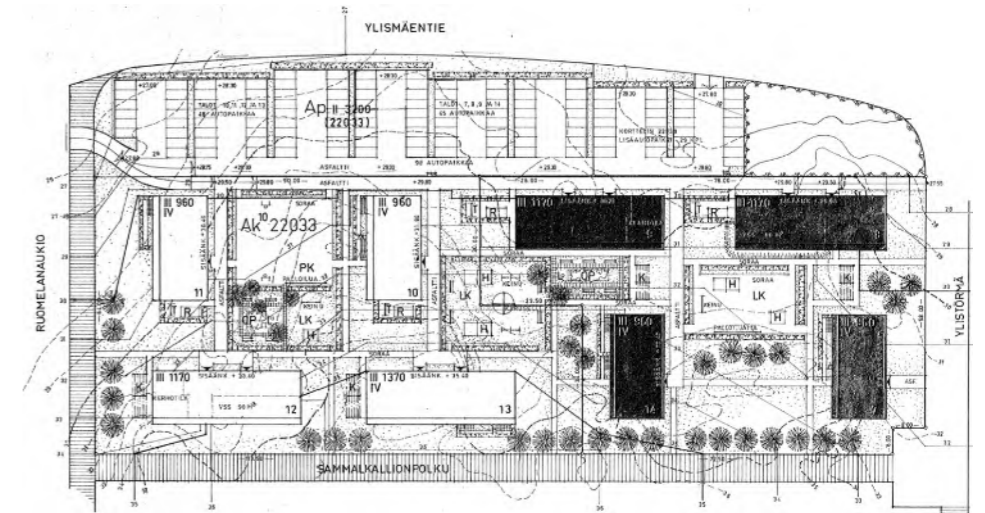
Osoite	Kuusikallionkuja 4, Ruomelanpolku 3, Sammalkalliontie 4, Ylistörmä 1, Törmäpolku 4
Korttelit	22030-2-3, 22033, 22039-2-3
Käyttötarkoitus	asuinrakennukset
Valmistumisvuosi	1970-1972
Arkkitehtisuunnittelu	Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy, Jorma Lahti
Rakennuttaja	A. Puolimatka Oy

**Kuvaus**

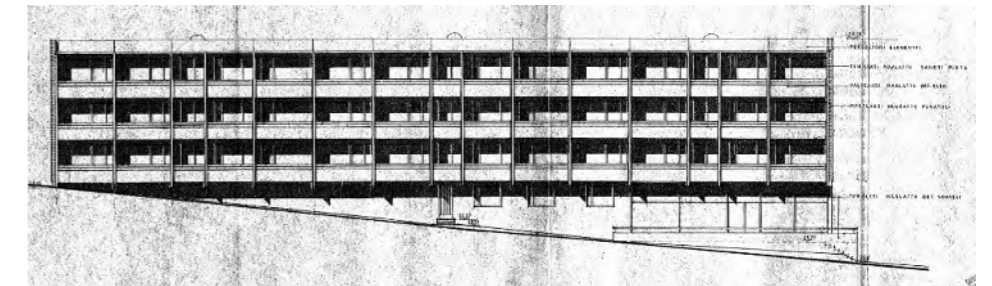
A. Puolimatka Oy:n toteuttamat korttelit sijoittuvat Olarin kerrostaloalueen pohjois- ja itäreunalle. Rakennukset edustavat aikakauden tyypillistä betonielementtirakentamista ja poikkeavat siten selvästi Arjatsalon rakennuksista. Itäpäädyn aloituskorttelissa 22039 on rakennusten ikkunat ryhmitelty nauhamaisesti kentiin ja parvekkeet on toteutettu koko julkisivun mittaisina ulokeparvekkeina. Päädyissä on puhtaaksi muurattu punatilli ja parvekkeiden taustaseinät ovat vanerilla verhoiltuja kevyitä seiniä. Myöhemmissä korjauksissa on toisen pitkän sivun alkujaan pesubetonipintaiset elementit saaneet vaalean eristerappauksen ja puuikkunat on korvattu alumiinipintaisilla ikkunoilla. Muutoin on korjaukset tehty alkuperäisen mukaisena. Alueen pohjoisreunan korttelit 22030 ja 22033 toteutettiin puhtaasti betonielementtirakenteisina ja parvekkeet toteutettiin lokeromaisina ryhminä. Osa, alkujaan pesubetonipintaisista rakennuksista, on myöhemmissä korjauksissa saanut punatiliverhouksen ja parvekkeet on uusittu lasikaitein varustettuina ulokeparvekkeina.

**Arvot ja säilyneisyys**

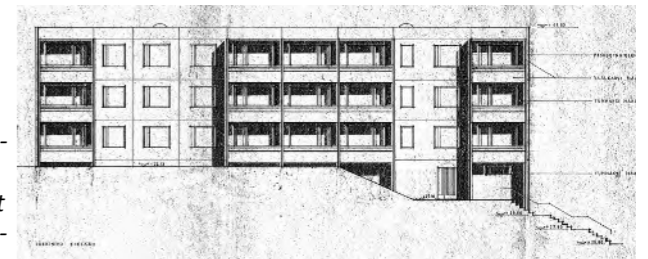
Korttelin 22039 rakennukset ovat hyvin säilyttäneet alkuperäisen ilmeensä ja edustavat 1960-luvulle tyypillistä elementtirakentamista jossa on vielä nähtävissä modernismin horisontaalisuutta korostavia piirteitä. Korttelien 22030 ja 22033 rakennusten alkuperäinen ilme on myöhemmissä korjauksissa muuttunut. Molemmissa kortteleissa on säilynyt alueen kokonaisuuden kannalta keskeinen asemakaavallinen perusjäsentely ja pihojen luonne. Korttelit liittyvät asemakaavallisten ratkaisujen puolesta Olarin kerrostaloalueen arvokkaaksi luokiteltuun kulttuuriympäristökokonaisuuteen.



Korttelin 22033 pääpiirustussarjan asemapiirroksessa vuodelta 1969 on piha jäsenelty suorakulmaislinjauksin erilaisiin toiminnallisiin kentiin, Sammalkallionpolun puoleinen alue on säilytetty enemmän luonnontilaisena.



Samaan aikaan toteutetuissa kortteleissa sovellettiin keskenään erilaista rakennustekniikkaa joka selvästi heijastui rakennusten ilmeessä. Nauhamainen parvekejulkisivu ja paikalla muurattujen päätyseinien poikkeavat betonielementtien ruutujakoisesta julkisivujäsentelystä.



Korttelissa 22039 on julkisivujen jäsentely 1960-luvulla tyypillisen tapaan nauhamainen. Parvekkeiden taustaseinät ovat vaneripintaisina, nykyään kauniisti eri sävyin kuultokäsiteltyjä. Valkeat aukotuksin kevennetyt betonikaiteet muodostava väripinnoille raikasta kontrastia. Pihoille antaa erityistä luonnetta kalliopinnot, siirtolohkareet ja mäntypuusto.

Kortteleissa 22030 ja 22033 on rakennusten ilme peruskorjauksissa muuttunut ja kytkös rakennusaikaan on hävinnyt. Tähän vaikuttavat erityisesti parvekeratkaisut jotka ilmeeltään viestivät 2000-luvusta. Pihojen puusto ja korttelin jäsentely on säilynyt.

**As Oy Pääskynpesä**

Osoite	Ruomelantie 18
Kortteli	22047
Käyttötarkoitus	pienkerrostalot/paritalot
Valmistumisvuosi	1975
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakka Simo Järvinen
Rakennesuunnittelu	Insinööritoimisto Ilmari Hyppänen
Sähkösuunnittelu	Sähkökonsultti Oy

**Kuvaus**

Olarinkadun ja Ruomelantien kulmaan sijoittuva omaleimainen paritalojen ja pienkerrostalojen tiivis korttelikokonaisuus. Rakennukset jatkavat Olarin alueella tunnusomaiseksi muodostunutta arkkitehtonista muotokieltä pienkerrostalojen mittakaavaan sovitettuna variaatioina. Leimallisia julkisivuaiheita ovat kappalemäinen massoitteleva ja tasakatto, rungon vaakasuuntainen kersjako sekä parvekerungon ruudukkojako. Materiaaleina korostuvat kapea harjattu punatiili, vaaleat betonipinnat sekä tummiin puuikkunoihin liittyvät värilasikentät. Erityistä ilmettä rakennuksille antavat silloilla rakennusten päätyihin yhdistyvät kuutiomaiset porrashuoneet.

**Arvot ja säilyneisyys**

Aikakauden korkeatasoista ja Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakalle tunnusomaista asuntoarkkitehtuuria edustavat rakennukset liittyvät Olarin- Kuitinmäen kulttuuriympäristöön. Kaupunkikuvassa näkyvästi sijoittuvat rakennukset muodostavat siinä omaleimaisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Rakennukset ja pihapiiri ovat hyvin säilyttäneet alkuperäiset piirteensä. Rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.



Alkuvaiheen valokuva korttelipihalta. Kuva Simo Järvisen arkisto/ AM, valokuvaaja Mattiveikko Salo.



Kortteli on katujen suuntaan rajattu tiilimuurein ja kokonaisilmeeseen sovitetuin autokatoksin. Jätehuone on sijoitettu katoksen päätyyn.



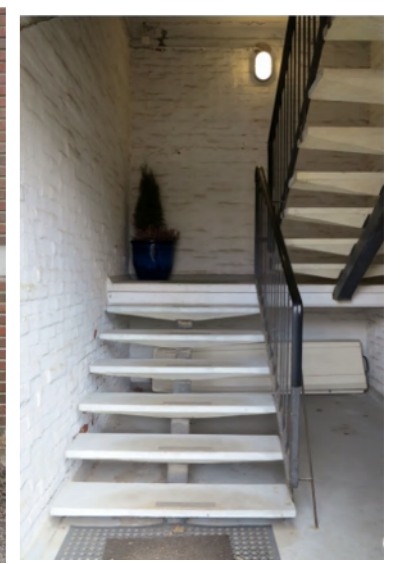
Suorakulmaiseen koordinaatistoon polveilevasti sijoittuvien rakennusten väliin muodostuu kiinnostava tilallinen jatkumo.



Alue on mittakaavaltaan miellyttävä ja alue on tilallisesti monipuolinen. Porrashuoneiden suljettuja julkisivuja rytmittävät porrastasanteiden vaaleat vaaka-aiheet.



Rakennusten ja porrashuoneiden välistä avautuu vaihtelevia näkymiä. Julkisivujen muurattu kapea harjapintainen ja sävyllään kirjava tiili muodostaa kaunista struktuuria..



Porrashuoneisiin tuo tunnelmaa ja valoa valkoiseksi maalattu keskipalkkiporras ja seinien kalkittu tiilipinta

**Järvinen- Valjakan kerrostalokohteita Kuitinmäki I – alueella**

Osoite	Kuunsäde 2-10, Kuunsirppi 2-6, Kuutamokatu 2-4
Korttelit	22071-1 ja 2, 22072, 22075-1, 22077
Käyttötarkoitus	asuinkeuhkotalot
Valmistumisvuosi	1973-1975
Arkkituusuunnittelu	Arkkituuruitoimisto Järvinen- Valjakka
Rakennuttaja	Rakennus Oy Arjatsalo

**Kuvaus**

Ryhmään sisältyvät Arkkituuruitoimisto Järvinen- Valjakan 1970-luvun pu-natiiliset asuntokohteet Kuitinmäki I alueella. Rakennukset jatkavat Olarin alueella tunnusomaiseksi muodostunutta arkkituuronista muutokielä kuitenkin uusina variaatioina ja mm. julkisivun pystysuuntainen kehikkoaie on jätetty pois. Osa rakennuksista on 8-kerroksisia pistetaloja, ja osa 3- ja 5-kerroksisia lamellitaloja. Pilari-laattajärjestelmällä toteutettujen rakennusten pohjaratkaisuja on aiempaan vaiheeseen nähden yksinkertaistettu, märkätilat on ryhmitetty porrashuoneen läheisyyteen ja asuntosuunat on korvattu kellarikerroksen talosuunalla. Maantason liiketiloja on rakennuksissa vähemmän kuin Olarissa. Parvekkeet on toteutettu kokonaan rakennusrungon ulkopuolelle ja asunnoista avautuvia näkymiä on monipuolistettu erkkerien sivupintaan sijoittuvien ikkunoin. Poikkeavana ratkaisuna korttelissa 22072 on autopaikkoja sijoitettu kansirakenteena myös asuntopihojen alle.

**Arvot ja säilyneisyys**

Arkkituuruiltaan korkeatasoiset ja ilmeeltään yhteneväiset rakennukset liittyvät Olarin- Kuitinmäen kulttuuriympäristökokonaisuuteen. Pihapiirin rakennettun ympäristön ja luonnonympäristön vuoropuhelu sekä vaihtelevat maastonmuodot ovat alueelle ominaisia. Rakennukset ja pihat ovat varsin hyvin säilyttäneet alkuperäiset piirteensä. Muutoksina näkyvät mm julkisivulasien korvaaminen levyillä ja parvekelasitukset.

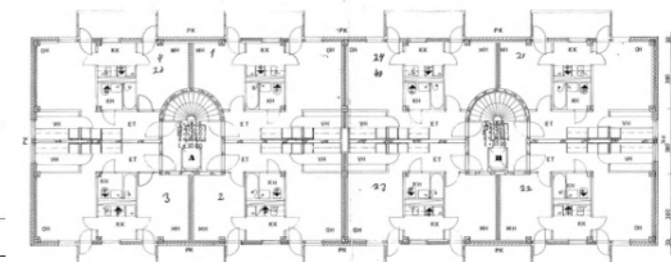
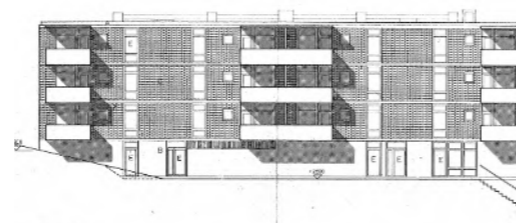
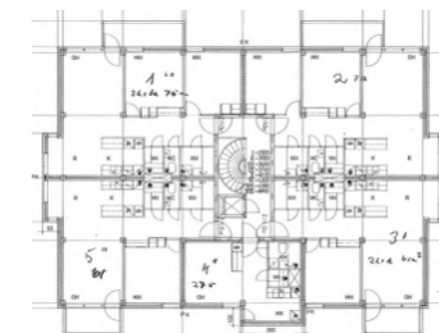
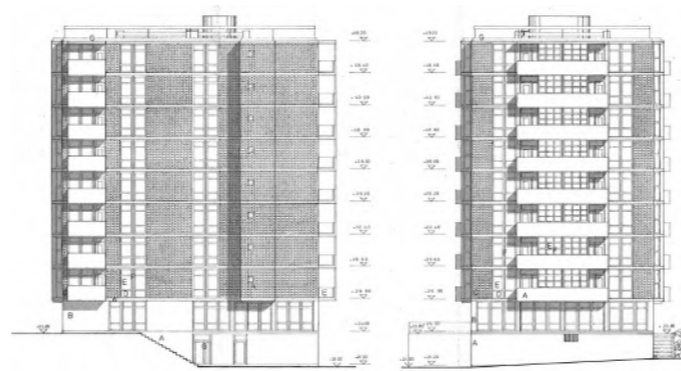
Rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.



Korttelin 22077 pistetalot kuunkadun varressa.



Korttelin 22075 pistetaloja Kuutamaisen raitilta nähtynä. Edustalla Kuutamopuiston kalliot.



Otteita rakennuslupapiirustuksista /ERVV



Kuutamokatu 2 asuinrakennukseen liittyy maantasokerroksen lisäksi maanpäällinen kellarikerros. Pitkän ikkunarivin takana olevassa tilassa toimii päiväkoti.



Kuutamopuiston länsireunan pistetalot muodostavat keskeistä puistoa korostavan kaupunkirakenteellisen aiheen.



Kuva korttelista 22072.



Kuitinmäessä on parvekkeet toteutettu betonirakenteisina ulokeparvekkeina. Julkisivulaseja on myöhemmin korvattu levyillä. Kuva Kuunsäteen kadulta.



Kuva Kuunjuovan raitilta korttelin 22072 suuntaan.



**Järvinen- Valjakan kerrostalokohteita Kuitinmäki I – alueella**

Osoite	Täysikuu 4, Puolikuu 1,3 ja 5
Korttelit	22076-4-5-8
Käyttötarkoitus	asuinkerrostalot
Valmistumisvuosi	1975-1977
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtuuritoimisto Järvinen—Valjakka
Rakennuttaja	Rakennus Oy Arjatsalo

**Kuvaus**

Kokonaisuuteen sisältyy Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakan 1970-luvun puolivälissä toteutettu kortteli Kuunkadun ja Olarinkadun risteyksessä. Rakennukset jatkavat Olarin alueella tunnusomaiseksi muodostunutta arkkitehtonista, muotokieltä uusina variaatioina. Punatiilen sijaan on julkisivuissa käytetty keltaista tiiltä. Olarissa esiintyvä julkisivun pystysuuntainen kehikkoaihe on jätetty pois. 3- ja 4-kerroksiin rakennuksiin liittyy jalustakerros. Parvekkeet on toteutettu kokonaan rakennusrungon ulkopuolelle ja asunnoista avautuvia näkymiä on monipuolistettu erkkerien sivupintaan sijoittuvien ikkunoin. Parvekkeisiin liittyy uutena aiheena osittaiset ruutujakoiset lasitukset.

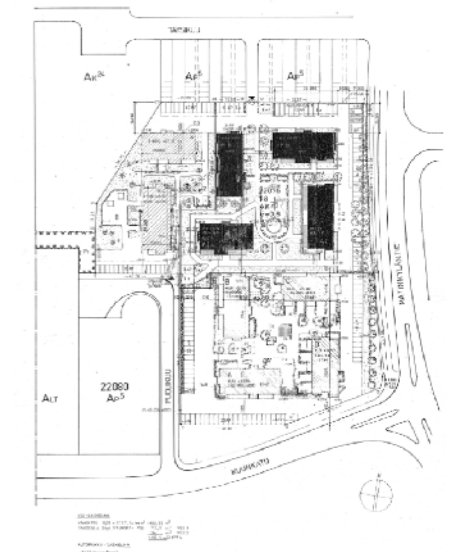
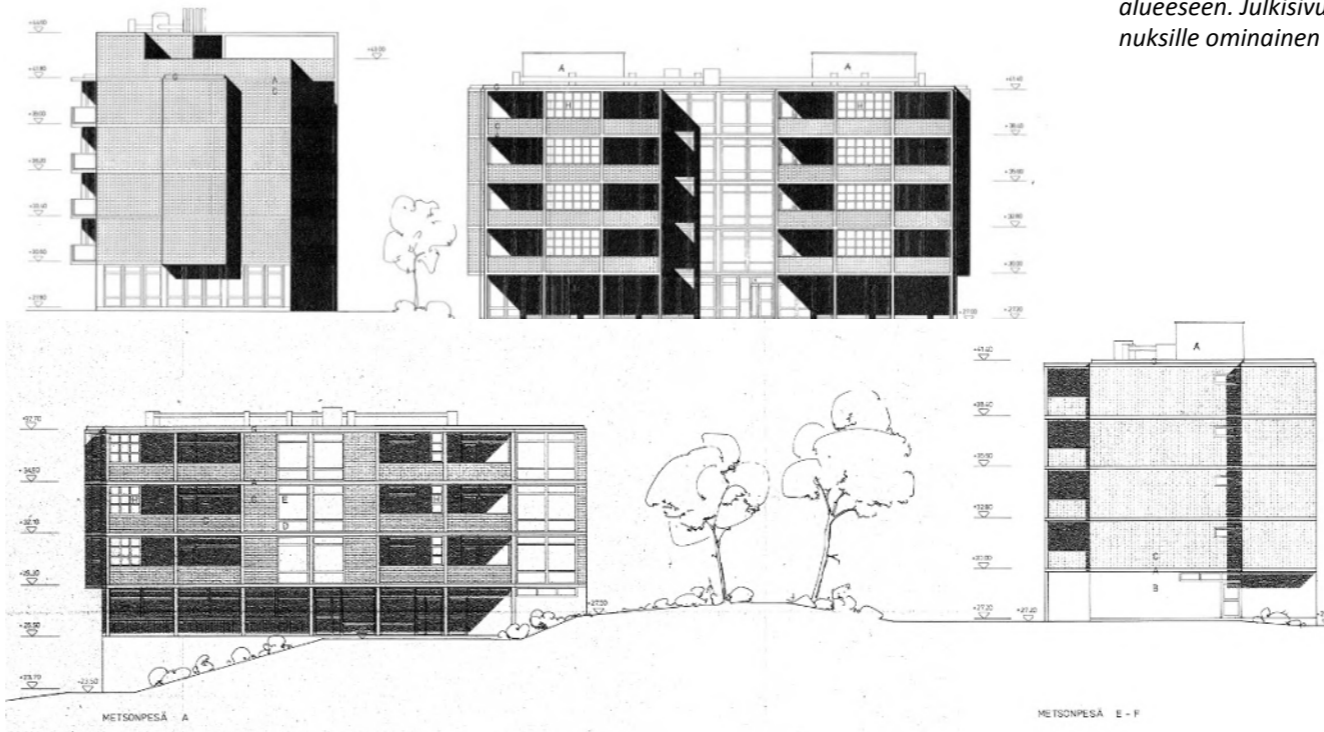
**Arvot ja säilyneisyys**

Aikakauden korkeatasoista ja Arkkitehtuuritoimisto Järvinen—Valjakalle ominaista arkkitehtuuria edustavat rakennukset liittyvät Olarin—Kuitinmäen kulttuuriympäristöön. Kaupunkikuvassa näkyvästi sijoittuvat rakennukset muodostavat siinä oman tunnusomaisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Pihapiirien rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vuoropuhelu sekä vaihtelevat maastonmuodot ovat alueelle ominaisia. Rakennukset ja pihat ovat hyvin säilyttäneet alkuperäiset piirteensä.

Rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.



Koordinaatistosta, mittakaavasta ja korkeusvaihtelusta muodostuva rytmi yhdistää kaupunkikuvassa korttelin taustalla näkyvään Olarin alueeseen. Julkisivuissa ei enää yhtä voimakkaana korostu Olarin rakennuksille ominainen ruutujako. Kuva: Simo Järvisen arkisto /AM.



Pihan julkisivuissa on runsaasti ikkunapintaa. Parvekkeiden alkuperäisiä lasitiiliseiniä on myöhemmin täydennetty silein lasituksin.



Korttelia rajaa Kuunkadun suuntaan puinen aita. Päädyssä sisäänvedetty maantasokerros keventää rakennuksen hahmoon massoittelua.



Ilmeeltään ja mittakaavaltaan yhtenäiset rakennukset rajaavat pihasta toiseen jatkuvaa pihatilaa.



Kortteli hahmottuu Olarinkadun suuntaan muurimaisena rakenteena.

**Puolimatkan asuinkorttelit Kuitinmäki I alueella**

Osoite	Kuutamokatu 5,6 ja 8, Täysikuu 1,3 ja 10
Kortteli	22071, 22074, 22076-3
Käyttötarkoitus	asuin kerrostalot
Valmistumisvuosi	1972-1975
Arkkitehtisuunnittelu	Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy Jorma Lahti
Rakennuttaja	A. Puolimatka Oy

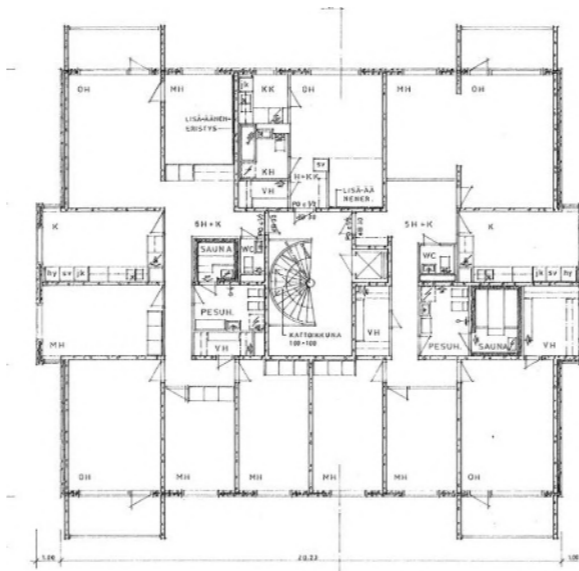
**Kuvaus**

Puolimatka Oy:n Kuitinmäki I asemakaava-alueelle toteuttamat korttelit sijoittuvat keskeisesti Kuutamaisen raitin varteen ja näkyvästi alueen pohjoisosan kallioille. Kuutamaisen varteen sijoittuvat kahdeksankerroksiset pistetalot muodostavat vastaparin puiston länsireunaan Arjatsalon toteuttamille pistetaloille. Pohjoisosan lamelli- ja pistetalot on sovitettu paikoin jyrkästi nousevaan kalliomaastoon. Kuutamokadun pitkä kahdeksankerroksinen lamellitalo muodostaa poikkeuksen rakenteessa. Rakennukset ovat ilmeeltään pelkistettyjä tyyppisiä 1970-luvun elementtikerrostaloja, joihin liittyy pääosin umpinainen jalustakerros. Alkujaan pesubetonipintaiset rakennukset ovat myöhemmissä korjauksissa saaneet pääosin vaalean elementtisaumat peittävän eristerappauksen ja parvekkeet on osassa rakennuksia uusittu.

**Arvot ja säilyneisyys**

Rakennukset liittyvät Olarin- Kuitinmäen kaupunkirakenteelliseen kokonaisuuteen. Pihojen avokalliot ja vaihtelevat maastonmuodot sekä vanha puusto ovat tärkeä osa alueen tunnusomaista säilytettävää ympäristöä.

Rakennusten alkuperäistä ilmettä ovat muuttaneet julkisivujen eristerappaukset ja niissä käytetyt tehostesävyt sekä parvekemuutokset.



Korttelin 22071 luoteisnurkan rakennukset sijoittuvat jyrkkärinteisen kallion päälle. Julkisivuissa toistuu samanlaisena elementin keskelle sijoittuva neliömäinen ikkuna. Lamellitaloissa on alkuperäiset parvekkeet tuettu umpinaiisiin sivuseinämiin. Pistetalon julkisivu on myöhemmin saanut yhtenäisen elementtisaumat peittävän tiiliverhouksen ja parvekkeet on uusittu. Uudet ilmeeltään kevyet lasikaitein varustetut parvekkeet tukeutuvat sivuseinämiin sijaan nurkkapilariin.



Korttelin 22076 pistetalojen alkuperäistä ilmettä on muuttanut elementtisaumat peittävä valkea eristerappaus ja erkkerin punainen tehostesävy.



8-kerroksinen pitkä lamellitalo korttelissa 22071 poikkeaa ympäristön muista rakennuksista kokonsa puolesta.



Korttelin 22076 pistetaloihin liittyy korkea umpinainen maantasokerros.



Kuutamaisen varrella sijaitsevat 3-kerroksiset lamellitalot ovat myöhemmin saaneet lämpörappauksen. Maantasokerros on umpinainen eikä avaudu raitin suuntaan.

**Kuitinmäen ostoskeskus**

Osoite	Kuunkehrä 2-4
Kortteli	22078
Käyttötarkoitus	liikerakennukset
Valmistumisvuosi	1974-1975, 1983
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtuuritoimisto Järvinen—Valjakka

**Kuvaus**

Kuitinmäen ostoskeskus rakentui pysäköintialueena toimivan aukion ympärille, ja muodosti koko alueen uuden keskuksen. Ostoskeskuksen konstruktivistisesti jäsennellyt rakennukset antoivat aukiolle vahvasti omaleimaisen ilmeen. Ostoskeskuksessa toimi alkujaan runsaasti erilaisia liikkeitä, mm kolme ruokakauppaa, useita ravintoloita, partureita, urheiluliike, radio- ja TV-liike sekä kirjasto. 1980-luvulla ostoskeskuksessa sijaitsi lähes jokaisen silloin toimineen pankin toimipiste. Myöhemmin ovat rakennukset toiminnallisesti köyhtyneet ja osa tiloista on tänä päivänä tyhjiällä.

Aukion itä- ja länsireunoille toteutettiin ilmeeltään yhteneväiset nelikerroksiset liike- ja toimistorakennukset. Aukion itäreunassa sijainnut Esson pääkonttori purettiin 2010-luvulla ja korvattiin uudella asuin- ja liikerakennuksella. Aukion länsireunalla säilynyt rakennus on hyvin säilyttänyt alkuperäiset piirteensä; julkisivussa korostuu runkorakennetta ilmentävä ruutujako ja sen väliin pienempää ruudukkojakoja noudattava sinisten julkisivulasien ja ikkunoiden muodostama elävä pinta. Maantasokerros avautuu aukion suuntaan yhtenäisenä ikkunapintana ja sen edustalla on aukion tasosta korotettu terassimainen tila. Aukion pohjoisreunalla on kaksikerroksinen läpikuljettava liike- ja toimistorakennus joka toimii myös aukiota ja sen pohjoispuolista puistoa yhdistävänä porttirakennuksena.

**Arvot ja säilyneisyys**

2010-luvulla puretun Oy Esso Ab:n Kuitinmäen pääkonttorin ja Kuitinmäen keskuksen vaiheita ja arvoja on kuvailtu Livady Oy:n laatimassa 2013 valmistuneessa rakennushistoriaselvityksessä.;

*”Kuunkehrän säilyneet rakennukset ovat kiinteä osa tyyliltään konstruktivistista rakennuskantaa. Pilari-palkki -ruudukon voimakas ilmaisu julkisivussa ja värillisten julkisivulasien käyttö luovat aukiolle rytmiä ja tunnelmaa ja liittävät Kuunkehrän ilmiselväksi osaksi Olarin ja Kuitinmäen pohjoisosan kaupunkikokonaisuutta.”*

Rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.



Pohjoisreunan rakennuksessa toimii mm isännöinti- ja huoltoyhtiö Olarin huolto.



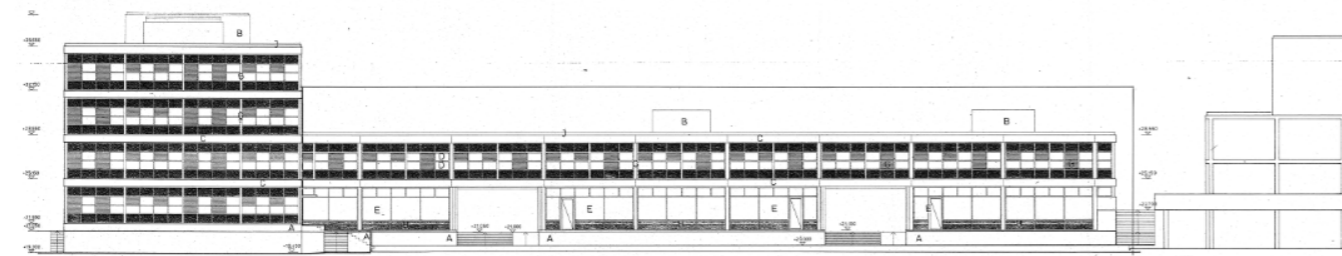
Aukion tasosta korotettu jalkakäytävä muodostaa liiketilojen edustalla suojaisaa oleskelutilaa.



Alkuperäiset liike- ja toimistorakennukset ovat ilmeeltään yhteneväisiä.



Katutaiteella ehostettu pohjoisen liikerakennuksen läntinen julkisivu.



Julkisivu etelään; vasemmalla näkyy 4-kerroksisen liike- ja toimistorakennuksen pääty ja taustalla 2-kerroksinen pohjoisreunan rakennus johon liittyy kaksi läpikuljettavaa aukkoa. Kuva Rakennusvalvontaviraston arkisto.



Väri lasien ja ikkunoiden vaihteleva rytmi tuo elävyyttä muutoin jäsentelyltään pelkistettyyn ruutujakaiseen julkisivuun.



1970-luvun valokuvia alueelta. Kuunkatua ylittävää siltaa ei vielä ole rakennettu. Kuvat Simo Järvisen arkisto/ AM



**Kiinteistö Oy Irmelinpesä**

Osoite	Maapallonkuja 2
Kortteli	22092
Käyttötarkoitus	asuin- ja liikerakennus
Valmistumisvuosi	1977
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtuuritoimisto Järvinen—Valjakka

**Kuvaus**

Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakan Kuitinmäen suunnittelema Kiinteistö Oy Irmelinpesä edustaa kokeellista rakennustyyppiä, johon liittyy koko korttelin kattava liiketiloja varten varattu jalustakerros, jonka päältä nousee kolme asuintornia. Tornien väliin, toiseen kerrokseen sijoittuvaa kattopihaa kiertävät liike- ja palvelutilat, mm. lasten päiväkotit. Kattopihalta on suora yhteys Kuunkatua ylittävälle jalankulkuraitille. Rakennus sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle Kuunkehrän aukion eteläreunaan.

Rakennuksessa toistuu Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakan alueella tunnusomaiset arkkitehtoniset piirteet kuten selkeä kappalemäinen massoittelu, ruutujaoteltu julkisivu, kattoterassit sekä punatiili ja väriilaspinnat.

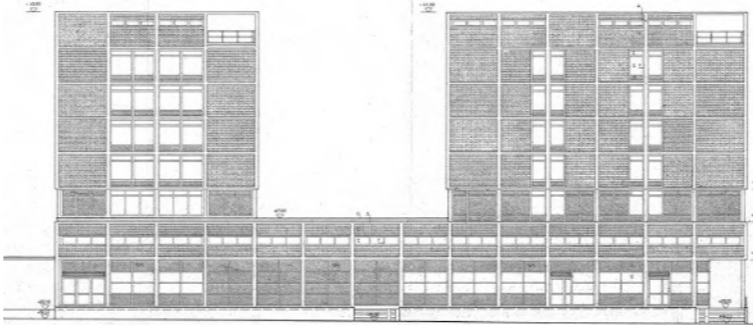
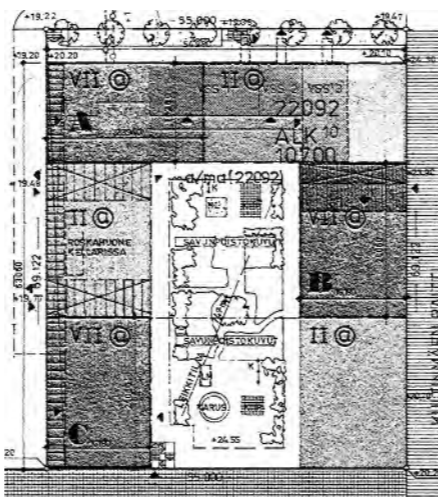
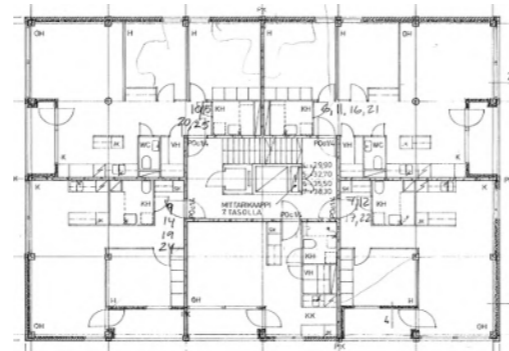
**Arvot ja säilyneisyys**

Poikkeuksellista kokeellista rakennustyyppiä ja korkeatasoista arkkitehtuuria edustava ilmeeltään hyvin säilynyt rakennus. Keskeisesti kaupunkikuvassa sijoittuva rakennus liittyy Olarin- Kuitinmäen arkkitehtuuriltaan tunnusomaiseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen.

Erityinen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.



Näkymä Kuunkehrän autioilta. Kuitinmäki II asemakaavaseloituksen illustraatio 1975. Asemakaavan laatiminen ja rakennussuunnittelu tapahtui samanaikaisesti. Kuvassa tornien sijoittelu poikkeaa myöhemmästä toteutuksesta.



Suurikokoinen rakennus on keskustan kaupunkikuvassa hallitseva.



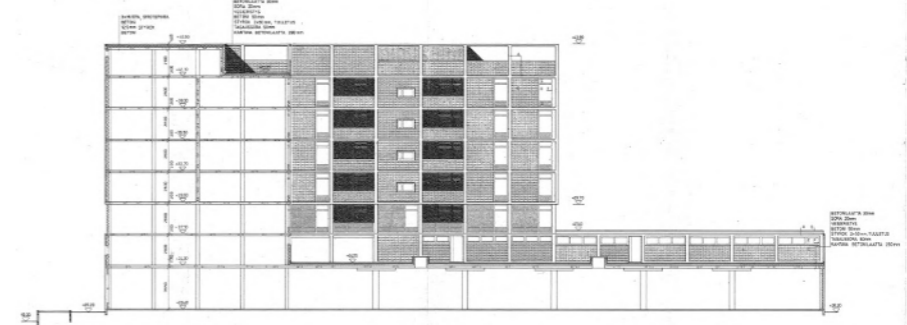
Kattopihalle on toteutettu leikki- ja oleskelutilaa sekä tilaa jäsentäviä istutuksia.



Pohjakerroksessa toiminut Seston liiketila avautui aikanaan myös aukion suuntaan. Kuva Simo Järvisen arkisto/AM



Maantasokerroksen liiketilat avautuva nykyään ainoastaan Kuunkehrän aukion suuntaan.



Julkisivu länteen ja leikkaus. Pääpiirustukset vuodelta 1975

**As Oy Piispankoti**

Osoite	Ellipsikuja 9
Kortteli	22109-2
Käyttötarkoitus	asuinkerrostalo
Valmistumisvuosi	1982
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtuuritoimisto Järvinen—Valjakka Simo Järvinen, Juhani Vaarna, Kay Bierganns
Insinöörisuunnittelu	Insinööritoimisto Ilmari Hyppänen
Rakennuttaja	Rakennus Oy Arjatsalo

**Kuvaus**

Arkkitehti Simo Järvisen suunnittelema terrassitalo, Asunto Oy Piispankoti, valmistui 1982. Rakennus esiteltiin Arkkitehti-lehdessä 1/1985 ja Suomi rakentaa 7- näyttelyssä. Arvi Ilonen kuvailee rakennusta v. 2000 ilmestyneessä arkkitehtuurioppaassaan: "Piispankodin kerrostalossa yhdistyvät laajat terassiparvekkeet omakotirakentamisen piirteisiin. Jokaiseen terassiin kuuluu lasitettu tai muurien suojaama ja katettu ulkotila. Terrassien ja parvekkeiden vapaa rytmi ja sirot kantavat pilarit luovat julkisivuun vahvan plastisen vaikutelman. Joihinkin ylimpien kerrosten asuntoihin kuuluu kaksi kerrosta, joissa ylimpään kerrokseen on sijoitettu sauna, oleskelutila, kasvihuoneita ja katto-terassi. Kokonaisuuteen kuuluu maantasokerrokseen sijoitettu pieni koulu ja päiväkotii." (Ilonen 2000). Lisäksi pohjakerroksessa on mm. sauna ja uima-allasosasto. Autopaikat ovat omalla tontilla autotalleissa sekä maanalaisessa pysäköintihallissa.

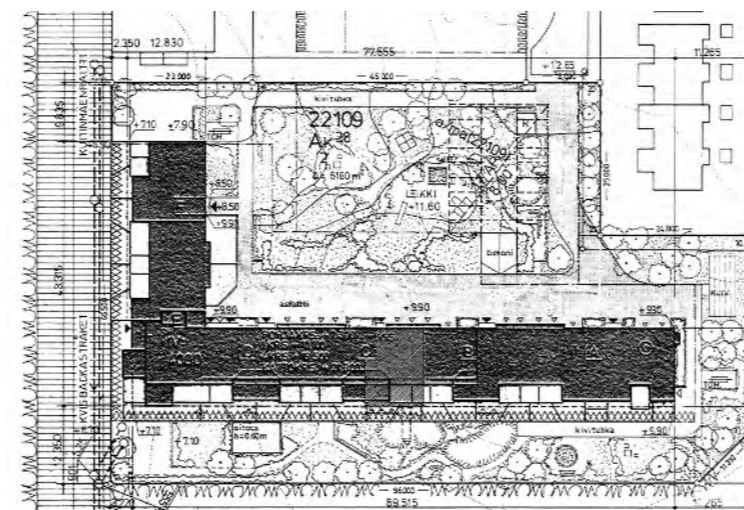
"Kaavallisena lähtökohtana on ollut kerros- ja pientaloasumisen yhdistäminen. Suunnittelu perustuu keskeisten asuintilojen olohuoneen, keittiön ja saunan – liittämiseen terassiin. Rakennuksen terrassointi on saatu aikaan käyttämällä ulostyöntyviä parveketasoja, jolloin lämpimät tilat on voitu sijoittaa päällekkäin. Jokaisella terassilla on sekä istutuslaatikoin ja suojaseiniä että täysin suojattua ja katettua tilaa.

Rakenteena on paikalla valettu pilari-laattajärjestelmä, julkisivumateriaalina paikalla muurattu punatiili. Lisäksi julkisivuissa on käytetty valkoisia betoniosia ja alumiinirakenteisia suojaseiniä." (Arkkitehti 1. 1985, 58-61)

**Arvot ja säilyneisyys**

1980-luvun asuntoarkkitehtuurin parhaimmistoa edustava, ilmeeltään hyvin säilynyt asuinkerrostalo, jonka julkisivussa korostuvat polveilevat terassit ja näitä kannatteleva valkoisten pilareiden rajaamat arkadit. Näkyvästi kaupunkikuvassa sijoittuva rakennus liittyy Olarin- Kuitinmäen arkkitehtuuriltaan tunnusomaiseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen.

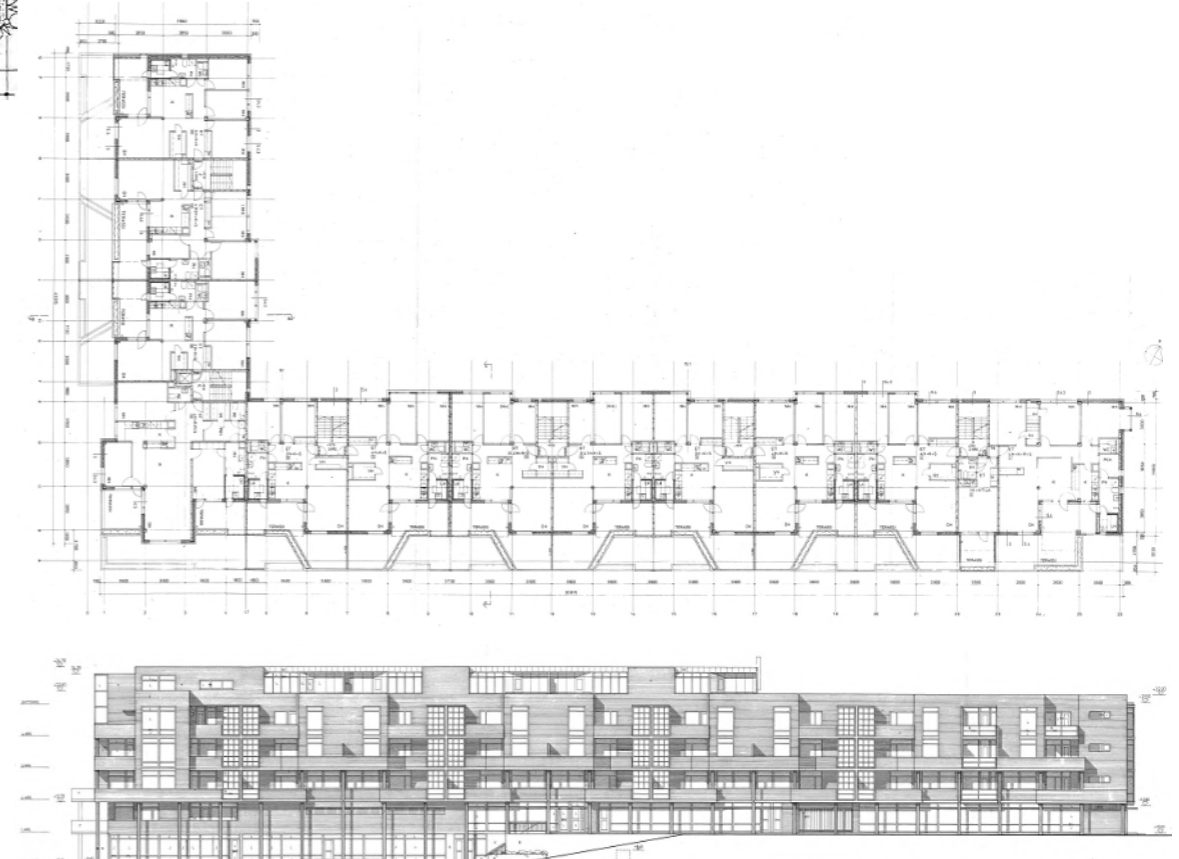
Erityinen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.



Rakennus sijoittuu pääraitin varteen Kuitinmäen puiston reunaan, osa pysäköinnistä sijoittuu pihakannen alle. Asemapiirros, pääpiirustukset 1982.



Terassien ja parvekkeiden vapaa rytmi ja sirot arkaditilaa muodostavat kantavat pilarit luovat julkisivuun vahvan plastisen vaikutelman



Pohjapiirros 3.kerros ja julkisivu etelään. Pääpiirustukset 1982.

**As Oy Rovastinkoti**

Osoite	Maapallonrata 8
Kortteli	22098
Käyttötarkoitus	asuinkerrostalokortteli
Valmistumisvuosi	1978
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakka
Rakennuttaja	Rakennus Oy Arjatsalo

**Kuvaus**

Aurinkokehrän eteläpuolelle Kuitinmäenraitin varteen sijoittuvassa korttelissa on kolme kolmikerroksista asuinkerrostaloa ja yksikerroksinen myymälärakennus. Punatilillä verhoiltuihin julkisivuihin liittyy katon reunassa koristeellinen friisaihe ja maantasossa arkadimaisia tiloja. Pohjoisreunan pitkä rakennusmassa on sisäänvedetyin lasiseinäisin porrashuonein jäsennelly pienempiin osiin. Julkisivuissa toistuu alueen arkkitehtuurille ominaiset väri-lasipinnat, punatilli ja ruutujako omaleimaisena ja ilmeeltään monipuolisena tulkintanaan. Asuinrakennuksissa on kolme asuinkerrosta ja maanpäällinen kellarikerros johon sijoittuu liike-, yhteis- ja aputiloja sekä mm. sauna uimaallasastoinen. Pysäköinti sijoittuu kahdessa kerroksessa pääosin yksikerroksisen rakennuksen alle. Rakennusten rajaama piha on suojaisa ja kauniisti jäsennelly puustutuksin ja irtokivilohkarein.

**Arvot ja säilyneisyys**

1970-luvun korkeatasoista ja omaleimaista asuntoarkkitehtuurin edustava ilmeeltään hyvin säilynyt rakennusryhmä jonka punatilisissä julkisivussa korostuvat ornamentit ja arkadi- aiheet. Aurinkokehrän aukion reunalla ja Kuitinmäenraitin varressa näkyvästi kaupunkikuvassa sijoittuvat rakennukset liittyvät Olarin- Kuitinmäen arkkitehtuuriltaan tunnusomaiseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen.

Rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.

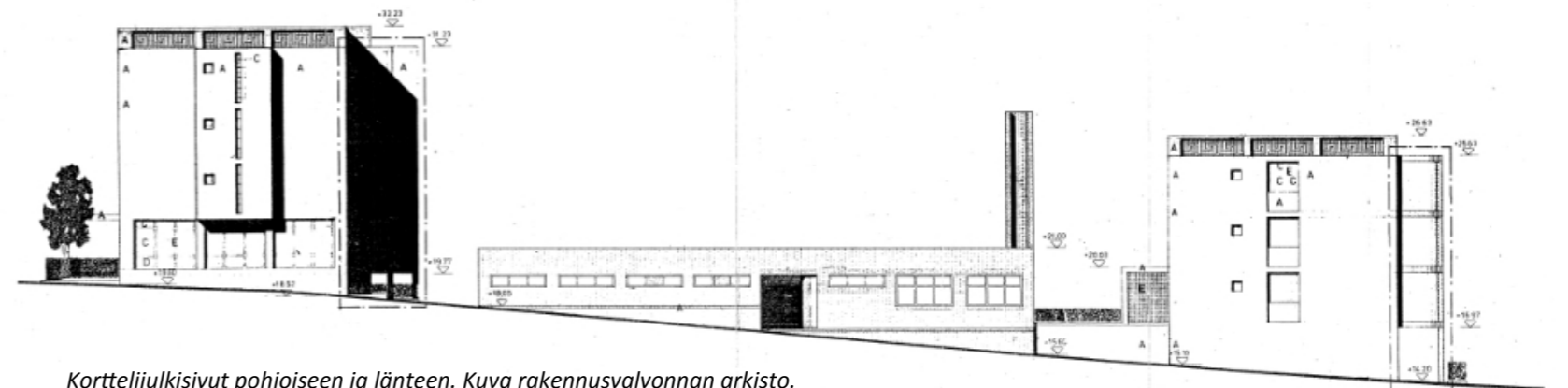


Talvinen näkymä sisäpihalta.

Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit



Kuva ylhäällä; Näkymä kohti kortteliä Kuitinmäenraitilta pohjoiseen. Kuva alhaalla vasemmalla; Tiilirakenteisten pilarein kannateltujen parvekkeiden alle muodostuu arkadimaista tilaa. Kuva alhaalla oikealla; rakennukset muodostavat muurimaista suljettua rakennetta länteen Maapallonpolun suuntaan.



Korttelijulkisivut pohjoiseen ja länteen. Kuva rakennusvalvonnan arkisto.

### Järvinen- Valjakan Kuitinmäki II – alueen eteläosan kerrostalokohteita

Osoite	Ellipsikuja 3-7, Kuitinkatu 2-6, Meteorinkatu 4,6 ja 8, Komeetankuja 1-4
Kortteli t	22109-3-5, 22115, 22116, 22117, 22120-6-8
Käyttötarkoitus	asuinkerrostalot
Valmistumisvuosi	1977-1984
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakka
Rakennuttaja	Rakennus Oy Arjatsalo
Kuvaus	

Ryhmään sisältyvät Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakan suunnittelemat 1970-luvun lopun ja 1980-luvun alun punatiiliset asuinkerrostalokohteet Kuitinmäki II alueella. Rakennukset jatkavat Olarin ja Kuitinmäki I alueella tunnusomaiseksi muodostunutta arkkitehtonista muotokieltä, johon liittyy mm. kappalemäinen suorakulmainen massoittelu, ruutuja-koinen punatiilijulkisivu, värilasipinnat ja vaalein betoni- tai levykaitein varustetut ulokeparvekkeet. Keskeinen teema on myös runsain lasipinnoin jäsenneily yhteis- ja liiketiloja sisältävä maantasokerros, kattojen kehikkoaiheet ja lieriön muotoiset hissien konehuoneet.

Rakennustehokkuus on aiempaa suurempi ja pistetalojen sijaan esiintyy alueella myös korkeita 8-kerroksisia massiivisia lamellikerrostaloja. Pilari-laattajärjestelmällä paikalla rakennettuihin lamellikerrostaloihin liittyy yleensä ulokeparvekkeet.

Pihat ovat osassa kortteleita puoliavoimia avautuen etelään ja länteen koulutontin suuntaan sekä kävelyraiteille. Pihaille leimallista on rakennettujen ja selkeästi rajattujen leikki- ja oleskelualueiden sekä vihreän topografialtaan vaihtelevan usein kallioisen metsäpihan vuoropuhelu.

#### Arvot ja säilyneisyys

Arkkitehtuuriltaan korkeatasoiset ja ilmeeltään yhteneväiset rakennukset liittyvät Olarin-Kuitinmäen ilmeeltään tunnusomaiseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen. Pihapiirien rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vuoropuhelu sekä vaihtelevat maastonmuodot ovat alueelle ominaisia. Rakennukset ja pihat ovat varsin hyvin säilyttäneet alkuperäiset piirteensä. Muutoksina näkyvät mm parvekelasitukset.

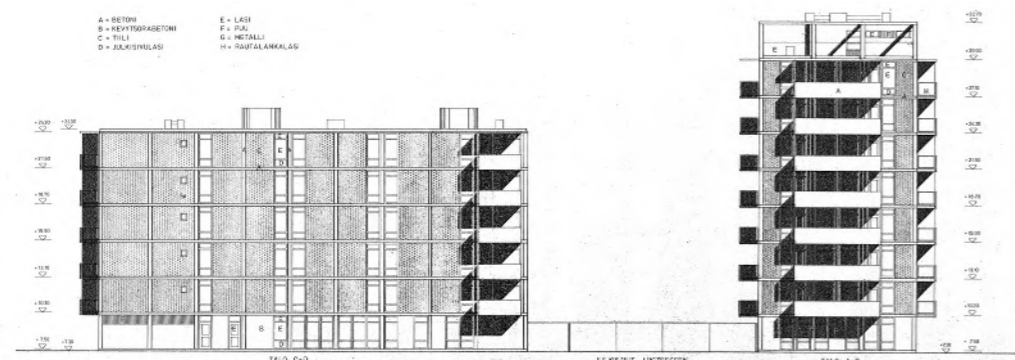
Rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.



Kuitinmäen eteläisimmässä ja viimeisimpien joukossa valmistuneessa korttelissa 22120 toistuvat edelleen jo Olarin alkuvaiheissa käytetyt julkisivuaiheet; ruutuja-tyyppi, värilasit ja punatiliipinnat. Nurkkapilarein tuetut parvekkeet ovat uusi myöhemmin Kuitinmäen alueella yleistynyt aihe.



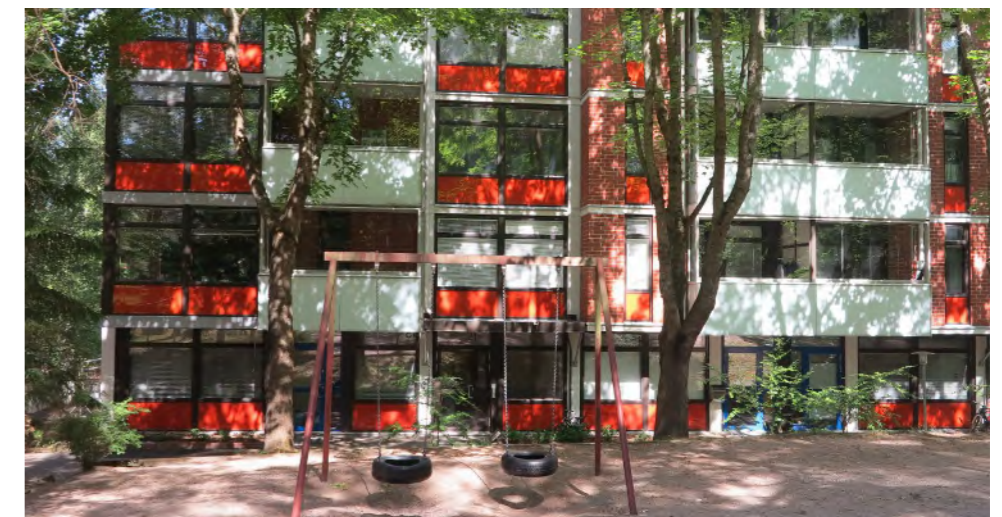
Korttelin 22116 rakennukset sijoittuvat puiston reunalla betonisen jalustakerroksen päälle.



Julkisivut luoteeseen korttelissa 22115



Korttelin 22116 pihaan saavutaan taustalla näkyvän rakennuksen alle jätetyn kulkutien kautta.



Kirkkaan punaiset värilasipinnat muodostavat voimakkaan julkisivuaiheen, lisäeloa korttelin 22116 pihajulkisivuun tuo valon ja varjon leikki.



**Järvinen- Valjakan Kuitinmäki II – alueen eteläosan kerrostalokohteita**

Osoite	Meteorinkatu 3, 5
Kortteli	22114
Käyttötarkoitus	asuinkerrostalot
Valmistumisvuosi	1982-1983
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakka
Rakennuttaja	Rakennus Oy Arjatsalo

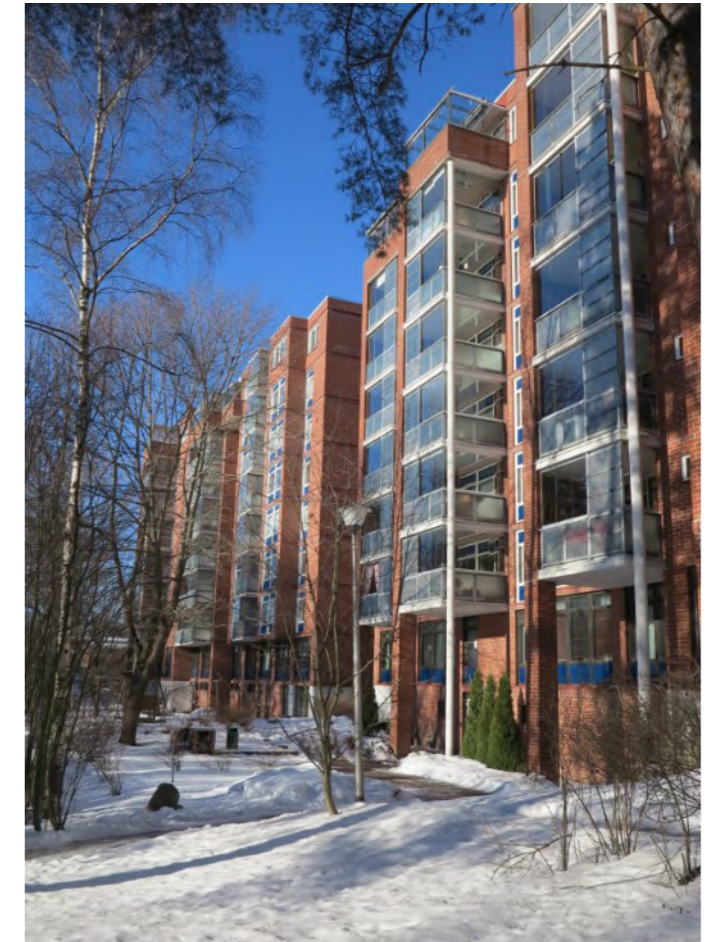
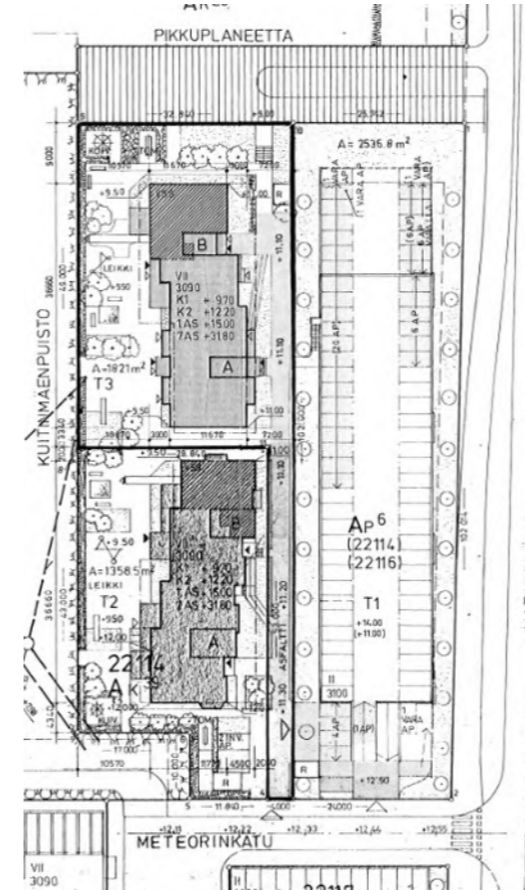
**Kuvaus**

Kahdeksankerroksiset lamellikerrostalot rajaavat Kuitinmäenpuistoa idässä korkeana muurina. Asemakaavavaiheessa terassitaloina toteutettavaksi suunniteltujen lamellikerrostalojen polveileva massoittelu poikkeaa alueen muusta rakennuskannasta. Julkisivuissa toistuvat alueelle tyypillisenä punatiili ja värilasipinnat sekä vaakajaoteltu ikkunatyyppejä. Julkisivua rytmittävät parvekkeiden punatiilipilarit, korkea jalustakerros ja nauhaikkunoin jäsennelty ylin kerros.

Piha avautuu ilman selkeää rajausta puistoon. Pysäköinti sijoittuu kadun puolelle rakennetulle pysäköintikannelle.

**Arvot ja säilyneisyys**

1980-luvun tasokasta asuntoarkkitehtuuria ilmentävät rakennukset liittyvät Olarin- Kuitinmäen ilmeeltään tunnusomaiseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen. Rakennukset ovat hyvin säilyttäneet alkuperäiset piirteensä.

**Kaupunkikuvallinen arvo.**

*Kuitinmäki II asemakaavaselostuksen illustraatiossa on rakennus esitetty terassitalona. Toteutusvaiheessa on ratkaisua kuitenkin yksinkertaistettu ja terassien sijaan toteutettiin tavanomaiset parvekkeet.*



*Julkisivu lounaaseen, pääpiirustus 1981.*

**As Oy Eevankoti**

Osoite	Ellipsikuja 4
Kortteli	22109
Käyttötarkoitus	Rivitalot ja kytketyt pientalot
Valmistumisvuosi	1982
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakka Simo Järvinen, Juhani Vaarna, Eija Kuronen
Rakennuttaja	Rakennus Oy Arjatsalo

**Kuvaus**

Yhtiö koostuu viidestä kaksikerroksisesta ja yhdestä yksikerroksisesta rivitalosta, jotka sijaitsevat Kuitinmäenpuiston pohjoisreunalla. Korttelin tehokkuus on 0,5. Tasakattoiset rakennukset muodostavat kaupunkikuvassa muurimaista polveilevaa rakennetta, jossa korostuu julkisivussa käytetty kirjavankeltainen tiili. Suunnittelun lähtökohtana on ollut ”kerrostalorakentamiseen liittyvä yhtenäinen ja tiivis pientalokortteli, jonka keskeisen ja yhteisen pihapiirin luonne toistaa kerrostalokortteleiden ratkaisua. Jokaisella asunnolla on lisäksi oma piha ja oleskelutilojen laajentajana lasikuisti-viherhuone, joka mahdollistaa aurinkoenergian talteenoton. Rakenteena on paikalla valettu teräsbetonirunko. Väli- ja yläpohjat ovat ontelolaattoja, julkisivumateriaalina on paikalla muurattu keltatiili. Pihojen ja tonttien aidat sekä pergolat rajaavat ja jäsentävät rakennusmassoja. Autopaikat sijaitsevat omalla tontilla osittain keskitettyinä erilliseen autokatokseen ja osittain asuntojen sisäänkäyntien yhteydessä.” (Simo Järvinen, Arkkitehti 1. 1985, 62-63)

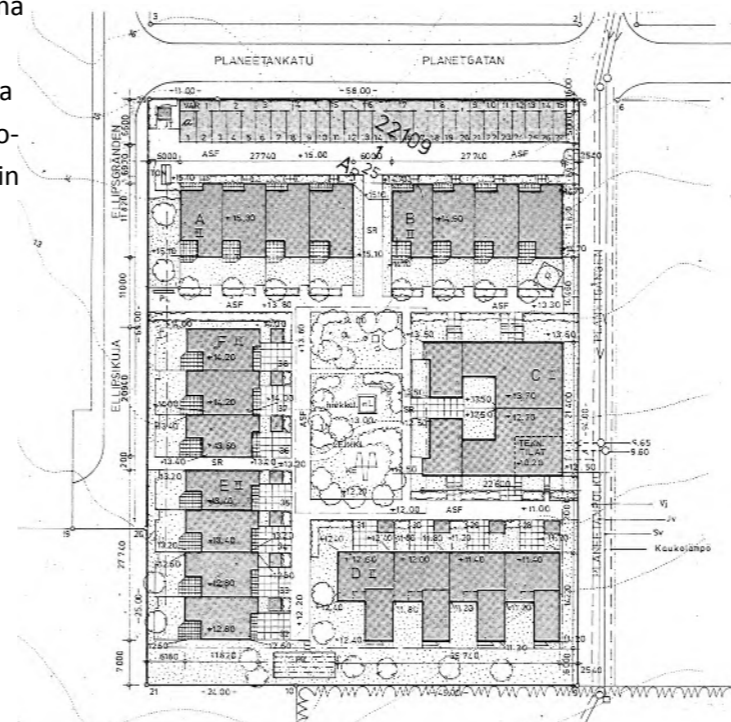
**Arvot ja säilyneisyys**

Vahvaa omaa identiteettiä omaava, ratkaisultaan kiinnostava 1980-luvun Olarin- Kuitinmäen kulttuuriympäristökokonaisuuteen liittyvä rivitalokohde. Rakennusten ilmettä on jonkin verran muuttanut mm. myöhemmät parvekelasitukset katosratkaisuihin.

Rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo



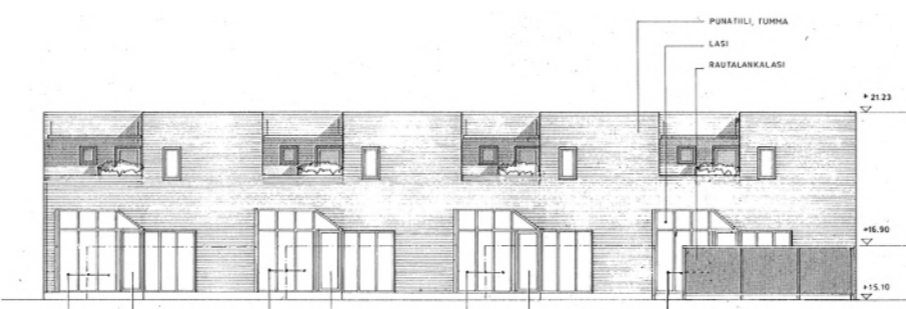
*Alkujaan parvekkeisiin liittyi vain osittain suojaava valokate ja viherhuoneiden rakenteet olivat nykyistä sirorakenteisempia. Pihoja suojaavat aitarakenteet kuuluivat alkuperäiseen ratkaisuun. Kuva Simo Järvisen arkisto/ AM.*



*Autopaikat sijoittuvat tontin pohjoisreunan autokatokseen sekä pihalle asuntojen sisäänkäyntien yhteyteen. Alkuperäisissä pääpiirustuksissa oli pääasiallisena julkisivumateriaalina punatiili. Rakennukset toteutettiin kuitenkin keltaisesta tiilestä. Kuva pääpiirustukset 1981.*



*Rakennukset muodostavat kaupunkikuvassa muurimaista polveilevaa rakennetta, jossa korostuu julkisivussa käytetty kirjavankeltainen tiili. Rakennusten ilmettä on jonkin verran muuttanut parvekkeiden myöhemmin muutetut katokset ja lasitukset sekä viherhuoneiden muuttuneet yksityiskohdat.*



### Planeetankatu 3

Osoite	Planeetankatu 3– Ellipsikuja 2
Kortteli	22110
Käyttötarkoitus	Rivitalot ja kytketyt pientalot
Valmistumisvuosi	1983
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtuuritoimisto Järvinen—Valjakka
Rakennuttaja	VVO

#### Kuvaus

Kortteliin on toteutettu sisäisen kapean kujanteen varteen tiiviisti sijoitettuja rivitaloja ja pieniä noppamaisia kaksikerroksisia neljän asunnon pienkerrostaloja. Ilmeeltään yhteneväiset tasakattoiset punatiiliverhoillut rakennukset ovat julkisivuiltaan pelkistettyjä. Pienet asuntopihat on rajattu matalilla betonimuureilla, joihin liittyy puusäleiköt. Tontin luoteisosassa on yhteinen puistomainen piha-alue. Pysäköinti on sijoitettu viereiseen pysäköintikortteliin. Korttelin sisäosa on tilallisesti kiinnostava. Planeetanrataa tiiviisti rajaava noppamaisten rakennusten rivistö on kaupunkikuvassa vaikuttava.

#### Arvot ja säilyneisyys

Vahvaa omaa identiteettiä omaava ja ilmeeltään hyvin säilynyt, 1980-luvun kaupunkimaista tiivis-matala-rakentamista edustava kohde. Liittyy Olarin- Kuitinmäen kulttuuriympäristökokonaisuuteen.

Rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo



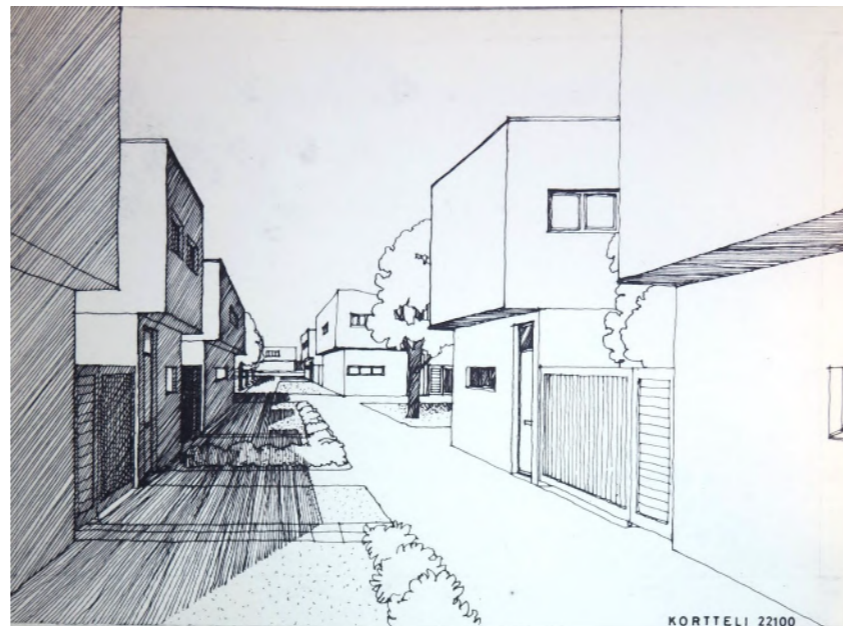
Rakennukset hahmottuvat Planeetankadun suuntaan selkeinä noppamaisina kappaleina, joita sitoo yhteen yhteinen sokkeli.



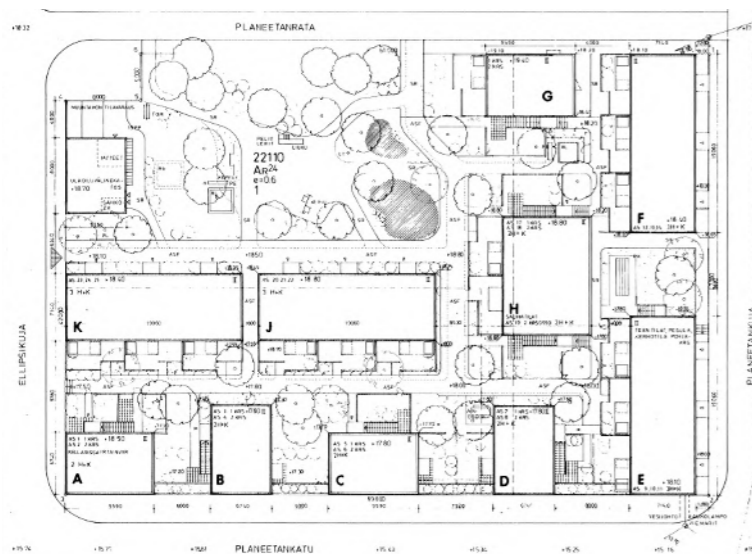
Korttelin sisäistä kujaa rajaavat piha-aidat, kasvillisuus ja punatiiliset rakennukset.



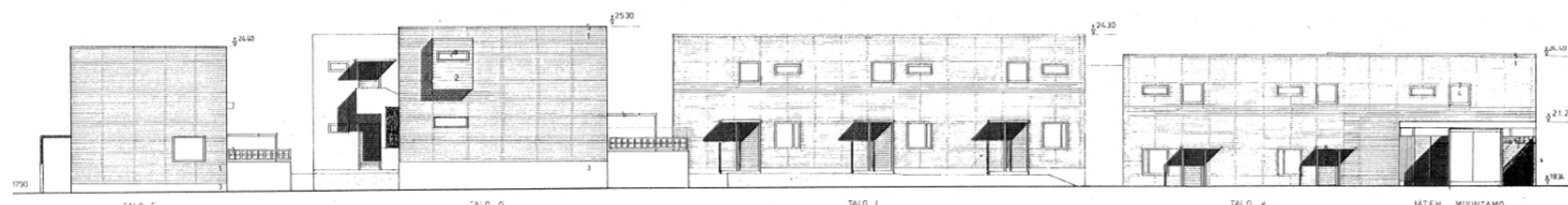
Näkymä korttelin yhteispihalta.



Korttelin tavoiteltu kaupunkikuvallinen ilme on esitetty asemakaavaselostuksen liitteenä olevassa illustraatiossa.



Vasemmalla alkuperäisen pääpiirustussarjan asemapiirros ja alla korttelijulkisivu pohjoiseen. Rakennusvalvontaviraston arkisto.



**Asunto Oy Nunnankoti**

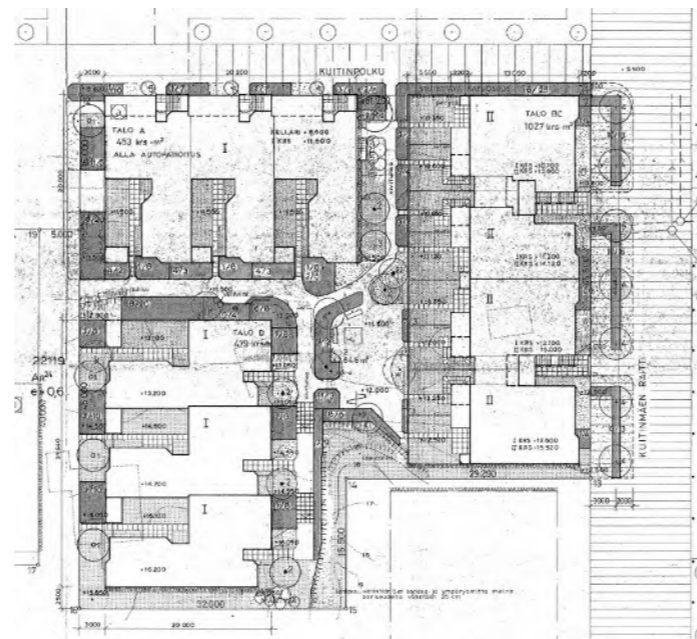
Osoite	Kuitinkatu 5, Koronakatu 3,5 ja Koronakuja 2,4,6
Kortteli	22119
Käyttötarkoitus	Rivitalot ja kytketyt pientalot
Valmistumisvuosi	1979-1984, 22119-7 (2001)
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtuuritoimisto Pekka Terävä Oy

**Kuvaus**

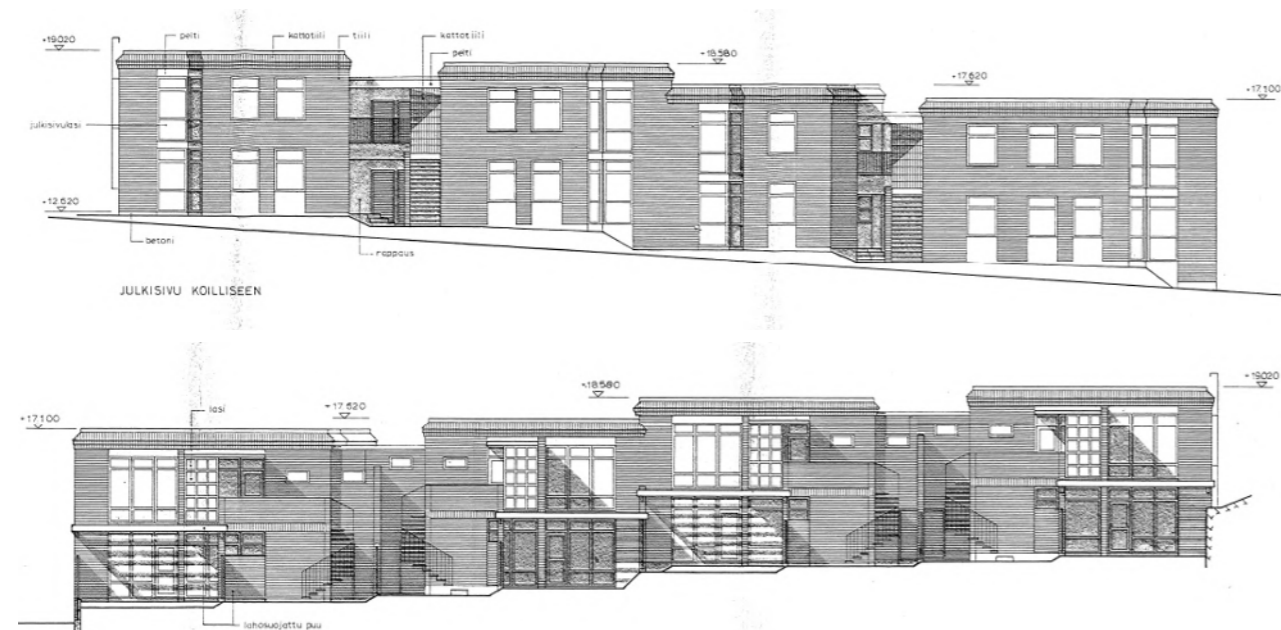
Alueen eteläosaan mäenkumpareelle sijoittuva tiiviisti rakennettu 1–2 kerroksinen rivi- ja pienkerrostalokortteli. Korttelin itäreunan rakennukset Kuitinmäenraitin puolella ovat kaksikerroksisia pienkerrostaloja ja muutoin 1-kerroksisia rivitaloja. Massoiteltuaan monimuotoiset rakennukset on porrastettu rinnemaastoon. Julkisivut on verhoiltu keltaisella tiilellä ja jäsennellyt ikkunakenttiin, joihin toisinaan liittyy alueelle tyypillisiä värilaseja. Rakennukset ovat tasakattoisia. Erityisenä korostuvana yksityiskohtana on tiilestä muurattu porrastuva räystäs, johon liittyy matala kattotiilin verhoiltu lape. Asuntopihat on rajattu aidoin muodostaen pihan keskiosaan mäen laelle suojaosan pienen yhteispihan. Pysäköinti on osittain sijoitettu kellarikerrokseen ja pihakannen alle.

**Arvot ja säilyneisyys**

1980-luvun omaleimaista monimuotoista pientalorakentamista edustava rakennusryhmä. Rakennukset ovat varsin hyvin säilyttäneet alkuperäisen ilmeensä.



Rakennukset muodostavat muurimaista rakennetta Kuitinmäenraitin suuntaan.



Julkisivuotteita alkuperäisestä pääpiirustussarjasta; ylempi kuva julkisivu koilliseen, alempi kuva pihajulkisivu.



Rakennukset ovat osin 1-kerroksisia pihan puolella.



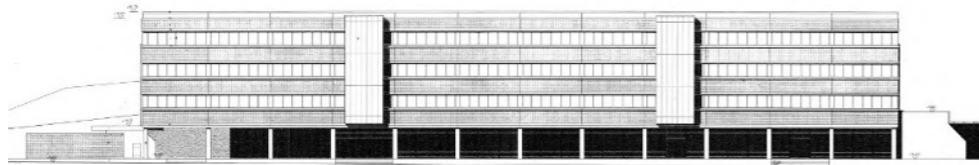
Kuitinkadun julkisivuja ja piharakenteita.



**Kortteli 22093 Pysäköintitalo, jonka katutasossa liiketilaa**

Valmistumisvuosi 1977  
 Arkkitehtisuunnittelu Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakka

Kuitinmäen liikekeskustan alkuperäinen kaupunkikuvassa näkyvästi sijoittuva tunnusomainen hybridirakennus, jossa on pysäköintitiloja neljässä kerroksessa ja liiketiloja Kuunkadun puolella katutasossa. Julkisivujäsentelyltään rakennus noudattaa alueelle tyypillistä pilari-palkkirunkoa ilmentävää ruutujako ja punatiiliarkkitehtuuria. Mittasuhteissa korostuu horisontaalisuus.



**Kortteli 22120-1 Pysäköintitalo, johon liittyy liike-, toimisto- ja palvelutiloja**

Valmistumisvuosi 1981  
 Arkkitehtisuunnittelu Arkkitehtuuritoimisto Järvinen- Valjakka

Olarinkadun varteen kaupunkikuvassa näkyvästi sijoittuva alueelle tunnusomainen punatiilinen hybridirakennus, johon liittyy pysäköinti-, liike-, toimisto ja palvelutiloja. Sisäänvedetyn maantasokerroksen edustalle muodostuu arkadimainen tila. Olarinkadun suuntaista julkisivua jäsentävät nauhaikkunat ja julkisivusta ulkonevat erkkeriaiheet. Alkujaan pienteollisuus- ja pysäköintikäyttöön osoitetun tontin käyttötarkoitusta on myöhemmin laajennettu käsittämään myös julkisia palveluja. Rakennuksen kaakkoisnurkassa on huoltoasema. Toinen ja kolmas kerros on osoitettu kokonaan pysäköintiä varten. Yläkerroksen tiloihin on ajoyhteys rakennuksen takaosan ajoramppia pitkin.



**Kortteli 22120-3 Komeetan koulu**

Valmistumisvuosi 1982  
 Arkkitehtisuunnittelu Arkkitehtuuritoimisto Hämäläinen– Niemioja

Kaksikerroksinen ilmeeltään pelkistetty koulurakennus jonka julkisivuissa toistuvat betonirungon ruutujako, nauhaikkuna ja väri-lasipinnat.



**Kortteli 22091 Liike- ja toimistorakennus**

Valmistumisvuosi 1985  
 Arkkitehtisuunnittelu Puolimatka

Kuitinmäen liikekeskustan kaupunkikuvassa näkyvästi sijoittuva kaksikerroksinen pitkä liike- ja toimistorakennus, johon liittyy kellarikerrokseen sijoittuva pysäköintitila. Tiililaatoin verhoiltuja julkisivuja jäsentävät nauhaikkunat. Kellarin ajorampin pimeä kuilumainen tila korostuu Maapallonkujan katukuvassa.



**Kortteli 22073; Kuutamon päiväkotii, 1981**



**Kortteli 22109, Olarin asukaspuiston /Kuitinmäenpuiston asukastalo, 1981**

Alueen julkista rakentamista edustavat vieressä kuvattujen rakennusten ohella alueen kaksi 1980-luvulla rakennettua päiväkotirakennusta sekä Kuitinmäenpuistossa sijaitseva asukastalo. Ilmeeltään pelkistettyjen ja koruttomien päiväkotien julkisivuissa toistuu alueelle ominainen betonirungon ruutujako ja nauhaikkunat. Tasakattoon liittyy aumattu peltireunus. Kuitinmäenpuistossa sijaitseva 1-kerroksinen aumakattoinen puurakenteinen limilautavuorattu asukastalo edustaa alueella omaa tyyli-suuntaansa.



*Ilmakuva Olarin ja Kuitinmäen alueesta vuodelta 1975. Taustalla näkyy Olarin vanhempi osa valmiiksi rakennettuna. Etualalla olevaa Kuitinmäkeä rakennetaan pariaikaa. Yhden vuoden käytössä ollut Esson pääkonttori sijoittuu kuvassa alas, oikeaan laitaan. (Kuva: Kai R. Lehtonen / Espoon Kaupunginmuseo.)*

## 7. OMINAISPIIRTEET JA ARVOT

### 7.1 Johdanto arvotukseen

1960-luvulla voimistunut muuttoliike ja kaupungistuminen asettivat uusia paineita asuntorakentamiselle, joiden tuloksena kasvukeskusten liepeille syntyvä asuntorakentaminen sai teollisen tuotannon piirteet. Alierakentaminen yleisty ja asuntorakentamisen mittakaava kasvoi. Alettiin kaavoittaa suuria aluekokonaisuuksia ennen maa- ja metsätalousvaltaisille alueille pääkaupunkiseudulla. Muutos oli huomattava sitä edeltävän vaiheen asuinaluerakentamiseen, jota on käsitelty raportin luvussa 1.

#### 7.1.1 Jälleenrakennuskauden ja 1950-luvun uusien asuinalueiden sekä lähiöteorian soveltamista Suomessa

E erityisen vilkasta kerrostalorakentaminen oli 1970-luvun alkupuoliskolla, vuonna 1974 valmistui maamme ennätysmäiset 46 200 kerrostaloasuntoa. ( Neuvonen toim. 2006, 142)

Muissa pohjoismaissa kehitys oli samansuuntainen. On perusteltua pitää 1960-1970-luvun uutta, enemmän tai vähemmän teollista lähiörakentamista pohjoismaisen hyvinvointiyhteiskunnan historian merkittävänä vaiheena: ”lähiöt olivat suomalaisen yhteiskunnan modernisaatioon liittyvä fyysis-talallinen ratkaisu, uudenaikaisen elämänmuodon puite”, kiteyttää Johanna Hankonen tutkimuksessaan *Lähiöt ja tehokkuuden yhteiskunta*.

Vaikka aikakauden kaavoitushistoriasta, asuntoarkkitehtuurista ja maisemaarkkitehtuurista on julkaistu jo runsaasti tutkimuksia ja kirjallisuutta, on asuinalueiden kulttuuriympäristöarvoja koskeva keskustelu edelleen haasteellinen ja ajankohtainen. Eri maissa jo suojelukohteiksi tai valtakunnallisesti merkittäviksi luokiteltuja alueita lukuun ottamatta, ao. aikakauden asuntoalueisiin kohdistuvat muutos- ja tiivistämisaineet sekä rakennusten mahdollisesti suurikin korjaustarve johtavat helposti siihen, että ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet jäävät muutosprosessin aikana vaille huomiota.

Arvokeskustelun taustaksi tarvittaisiin valtakunnallisia ja alueellisia sektoriinventointeja ja arvonnäytysperiaatteita, joiden avulla muodostuisi viitekehys yksittäisten kohde-esimerkkien arvojen määrittelyyn. Tällaisia sektoriinventointeja on pääkaupunkiseudulla laadittu mm. koskien lähiöihin kiinteästi kuuluvien ostoskeskuksia ja koulurakennuksia, mutta asuinalueita koskevia inventointeja on yleensä laadittu vain valituista kohteista tai niitä käsitellään melko lyhyesti yleiskaavatason tms. inventointien yhteydessä.

#### 7.1.2 Lähiörakentamisen piirteet 1960- ja 1970-luvulla

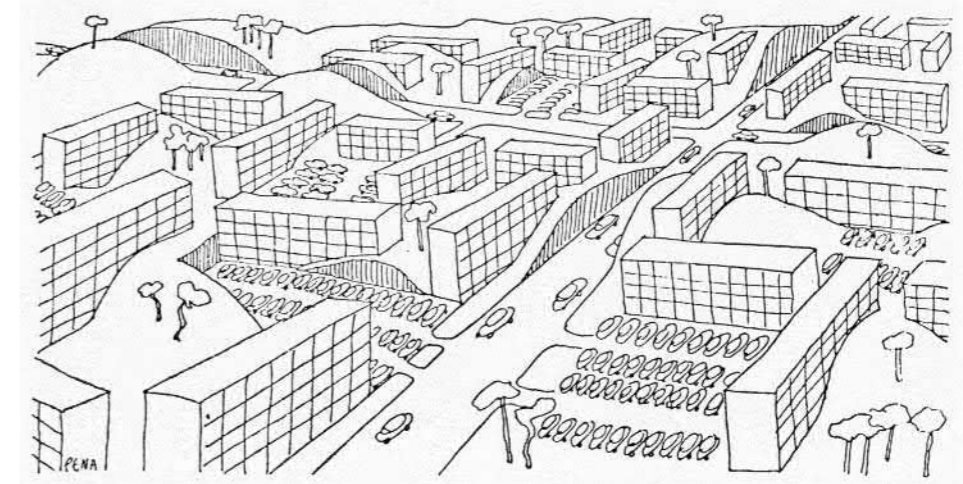
Rakennustietosäätiön ansiokkaassa *Kerrostalot 1880- 2000-* kirjassa todetaan ns. lähiöiden sarjatuotantoaikakauden (1960-1975) kerrostalotuotannosta, että painopiste oli määrällisten tavoitteiden täyttämässä. ”Arava-ohjeiden mukaan rakennuksissa ja niiden osissa oli ’pyrittävä mahdollisimman pitkälle vietyyn teolliseen sarjatuotantoon’. Keskenään erilaisten esivalmisteisten osien ja huoneistojen lukumäärä tuli rajoittaa, jotta saavutettaisiin

’sarjatuotannosta aiheutuvat säästöt ja edut’. Rakennuksissa ei myöskään tulut olla ’tarpeettomia ulokkeita ja mutkia’. Asuntotuotannon avainsanoja olivat tehokkuus, teollinen sarjatuotanto, esivalmisteiset rakennusosat, moduulimitoitus ja standardointi.” (Neuvonen toim. 2006, 142)

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet muuttuivat 1960-luvun loppuun mennessä. Tavoitteeksi nousivat tehokkuus ja kaupunkimainen tiiveys. Puhuttiin kompak- tikaupungista.

Veikko Heino, Risto Kaakko ja Pentti Riihelä totesivat kirjoituksessaan *Elinympäristöä ihmisille* (Arkkitehti 1 1971,22- 34) että uudet virtaukset, jotka syntyivät reaktion nopeaan yhteiskunnalliseen muutosprosessiin, sisälsivät edellisen vaiheen kaupunkisuunnittelupyrkimysten kritiikin: ” Usko soluttaiseen hajakeskitykseen alkoi horjua. Samoin kohdistettiin kritiikkiä eri toimintojen jyrkkään alueelliseen erotteluun. Tiedostettiin sellaisten uusien fyysisten kaupunkirakenteen suunnitteluperiaatteiden tarve, jotka voisivat mukautua yhteiskunnan sosiaalisten ja toiminnallisten rakenteiden muutoksiin. ” Anttila jatkoi: ” Lähiöiden toiminnallisiin ja sosiaalisiin ominaisuuksiin – kuten heikkoon palvelutasoon ja yksipuoliseen sosiaaliseen rakenteeseen, - kohdistivat kritiikkiä lähinnä yhteiskuntatieteilijät, joita kaupunkisuunnittelu alkoi 1960-luvun puolellavälissä vähitellen kiinnostaa. Etsittäessä ulospääsyä palattiin ensin suora- kulmaiseen akseliseen rakennusten sijoittelussa, ja ”tiet” pyrittiin oikomaan ”kaduksi”. Kaupunkiemme aikaisempi korttelirakenne, jossa julkinen ja yksityinen tila oli selvästi rajattu, otettiin tilankäytön esikuvaksi. Rakennusten ryhmittelyn asemesta pyrittiin liikenneverkosta muodostamaan sekä esteettisesti että toiminnallisesti kokoava elementti. Luonnonelementtien ja ihmisten töiden kesken pyrittiin pikemminkin kontrastiin kuin harmoniaan”. (Heino, Kaakko, Riihelä 1971, 22-34)

1950-luvun alun lähiöihin verrattuna 1960-luvun aikana yleistyi rakennusten systemaattinen sijoittelutapa suorakaiteen muotoisiin ryhmiin ja samalla nostettiin rakennustehokkuutta. Ruutukaavat saattoivat muodostua torninostureiden optimaalisten liikeratojen ehdoilla urakoitsijavetoisissa hankkeissa. Kerrostalot-kirja kiteyttää: ” 1960-luvun jälkipuoliskolla monen kaavoittajan ihanteeksi tuli tiivis ja tehokkaasti rakennettu ’kompaktikaupunki’. Rakennukset, katuverkko ja eri toiminnot sijoitettiin systemaattiseen suorakulmaiseen koordinaatistoon. Kaavoille oli luonteenomaista muun muassa luonnon ja rakennetun ympäristön vastakohtaisuus ja pyrkimys räjähdysmäisesti kasvaneen autoliikenteen ja jalankulun eriyttämiseen. Kaavojen rakennustaiteelliset ja sosiaaliset päämäärät karsiutuivat ja vesittyivät useimmiten toteutuksen aikana. Lopputuloksena olivat Itä-Pasila ja Merihaka Helsingissä, Koivukylä Vantaalla ja Hervanta Tampereella. Parhaiten alkuperäisten ajatusten on katsottu toteutuneen Espoon Olarissa.” (Neuvonen toim. 2006, 143)



#### 7.1.3 Kerrostaloarkkitehtuurin uudet ominaispiirteet

1960-luvun kuluessa muuttuvasta kerrostaloarkkitehtuurista *Kerrostalot 1880-2000-* kirjassa todetaan, että kohdekohtainen suunnittelu- ja käsityönä toteutetut yksityiskohdat saivat väistyä. ” Ääritapauksissa talokohtaista rakennus- ja asunosuunnittelua ei tarvittu lainkaan. Suurilla rakennusliikkeillä oli valmiita mallillemalleja, joita yhdistelemällä saatiin aikaan tarvittava määrä asuntoja. Myös kohdekohtaisesti suunnitelluissa taloissa tuotantonäkökulman korostaminen ja ahtaat kustannuspuitteet yhdenmukaistivat ratkaisuja... (1960-luvun jälkipuoliskolla) lamelli- ja pistetalojen pohjaratkaisut systematisoitiin sarjatuotantoon soveltuviksi. Varsin suosittu talotyyppi oli hissitön 4-kerroksinen lamellitalo, jossa oli maanpäällinen kellarikerros. 5-8-kerroksisten hissillisten talojen ohella rakennettiin myös ylikorkeita, yli kymmenkerroksisia talokolosiryhmiä.” ( Neuvonen toim. 2006, 142-143)

#### 7.1.4 Asuntoalueita 1960-1970-luvulta Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla

Rakennustietosäätiön kirjaan *Kerrostalot 1880– 2000* on koottu luettelo 1960-1970-lukujen kerrostaloalueista, joka esitetään tässä lainauksena. Suluissa ilmoitetaan rakennuskannan pääasialliset valmistumisvuodet.

Aikakauden kerrostaloalueita ovat Espoossa Lähderanta (1963-1965), Hakalehto /Karakallio (1965-1972), Viherkallio (1965-1972), **Iivisniemi** (1968-1970), **Olari / Kuitinmäki** ( 1969-1984), **Matinkylä** (1969-), Soukka (1967-1973), Kivenlahti (1971-), Suvela (1970-l.) ja Perkkää (1972-1977).

Helsingiläiset esimerkit ovat Puotila (1960-), **Pihlajamäki** (1962-1964), Puotinharju (1962-), Yliskylä (1962-1965), Myllypuro (1964-), Kontula (1965-1975), **Keski-Vuosaari** (1963-1970-l. alku), Jakomäki ( 1967-1969), **Siltamäki** (1968-1974), Mellunmäki (1968-), Pihlajisto (1970-l.), Suurmetsä (1970-l. alkupuoli). Lisäksi mainitaan Merihaka (1973-1985) ja Itä-Pasila (1974-1978), jotka kuitenkin sijaintinsa takia on pidettävä pikemmin kantakaupungin laajennuskohteina, joihin on liittynyt huomattavaa toimistorakentamista.

Aikakauden kerrostaloaluekohteet Vantaalla ovat Kaivoksela (1971-1965), Louhela (1966-1968), Simonmetsä (1965-1968), Mikkola (1967-1974), Hakunila (1968-1980), Martinlaakso (1968-1975), Myymäki (1968-1975), Länsimäki (1969-) ja Pähkinärinne (1972-1975).

(Neuvonen toim. 2006, 144)

### 7.1.5 Arvojen määrittelystä

Rakennetun ympäristön inventointikohteiden arvojen tunnistaminen ja mahdollisten suojelukohteiden määrittely perustuvat Suomessa yleensä malliin, jossa käytetään vakiintuneita arvokategorioita, kuten kolmijakoa historiallisiin, rakennushistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin. Näitä arvoja kirjataan ja kuvaillaan inventointien yhteydessä ja niiden painotuksesta käydään yleensä keskustelua asiantuntija- ja ohjausryhmän kanssa.

Tanskan rakennusperintökeskustelussa käytetään käyttökelpoiseksi osoittautunutta käsitettä ”baerande bevaringsvaerdier” kuvaamaan kohteiden keskeisiä, kantavia arvoja, joiden tulisi olla kaikkien kehitys- ja korjaustoimenpiteiden ohjenuorana. Kulttuuriympäristön asiantuntijoiden tehtävänä on silloin pohtia, mistä arvoista ei pidä tinkiä ja missä määrin kohteet kestävät muutoksia menettämättä näitä arvoja.

Keskeisten kantavien arvojen määrittäminen on välttämätöntä varsinkin puhuttaessa ns. arkiympäristöjen, kuten laajojen kerrostaloalueiden arvoista ja kehitysmahdollisuuksista.

1960-1970-luvun kerrostaloalueiden arvojen ja ominaispiirteiden määrittelyn yhteydessä on esimerkiksi tarpeen selvittää, missä määrin ”alkuperäisten” rakennusosien säilyneisyysaste vaikuttaa kohteen arvotukseen.

1960-luvun teollistuvan asuntoarkkitehtuurin ja asuntoalueiden arvoja on käsitelty esikuvallisesti Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisemassa kirjassa *Pihlajamäki- arvot ja aatteet*.

### 7.1.6 Kerrostaloalueiden arvotusesimerkkejä

Seuraavassa esitetään Kuitinmäki/Olarin arvotuksen lähtökohdaksi muutamia esimerkkejä.

#### Keski-Vuosaaren keskeiset arvot



Helsingissä käynnistyi 1990-luvulla 1960-luvulla rakennettujen asuntoalueiden rakennuskannan ja asemakaavan inventointi- ja arvotusprosessi. Päämääränä oli tunnistaa kohdealueiden asemakaavalliset ja arkkitehtoniset ominaispiirteet ja löytää niiden suojeltavat arvot. Selvitys- ja inventointityö koski mm Myllypuroa, Kontulaa ja Keski-Vuosaarta. Seuraavassa selostetaan lyhyesti Keski-Vuosaaren alueen inventoinnin perusteella todettuja keskeisiä arvoja.

Keski-Vuosaari, jota käsittelevä raportti julkaistiin 1999, oli muiden aikakauden lähiön tavoin ollut pitkään ”tuntematon ja aliarvostettu alue”. Raportissa todettiin, että Vanhalle Vuosaarelle on leimaa antavaa varhaisen elementtirakentamiskauden vaatimattoman asiallinen käyttöarkkitehtuuri. Selvityksen johtopäätöksiä oli, että kohde oli mielenkiintoinen ja monipuolinen lähiö. Asemakaavaa koossapitävä voima oli suuri keskuspuisto, maisemallista vaihtelua loivat kaartuvat kadut ja alueella sekoitetut eri rakennustyyppit. Alueelle ominaisia olivat metsäpihat ja säilyneet kangasmetsätyyppiset piirteet. Asukaskyselyn perusteella ilmeni, että vihreä ja rauhallinen Vuosaari oli ollut varsin onnistunut, siellä oli viihdytty ja asukkaiden yhteishenki oli voimakas.

#### Pihlajamäen arvot ja ominaispiirteet

Suomen ensimmäisiä aluerakentamiskohteita oli Helsingin Pihlajamäen lähiö, joka suunniteltiin ja rakennettiin pääosin vuosina 1959-1965. Alueen asemakaavan laati professori Olli Kivinen Helsingin kaupungin toimeksiannosta 1960. Asemakaavassa yhdistyi luonnonmuotojen taitava hyväksikäyttö modernin kaupunkisuunnittelun pyrkimykseen. Kaava perustui viiteen aluesoluun, jotka suunniteltiin omiksi kokonaisuuksiksi lähikauppoineen. Alueen sydämen muodosti ostoskeskus. Asemakaava perustui rakennusten melko vapaamuotoiseen sijoitteluun maaston piirteitä mukaillen tai sitä korostaen. Hakan ja Saton rakennuttamien osa-alueiden rakennustyyppit vaihtelivat korkealle kallio-

maastoon sijoitetuista tornitaloista pihoja suojaaviin U-muotoisiin, pitkiin lamellitaloihin. Rakentamisessa sovellettiin elementtirakentamista ensimmäistä kertaa laajassa mittakaavassa Suomessa. Elementtirakentaminen nähtiin edullisena tapana tuottaa nykyaikaisia asuntoja rakennemuutoksen kaupunkeihin houkuttelemalle väestölle. (Pihlajamäen korjaustapaohjeet. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2007:11)

Pihlajamäen asuntoalueen arvot on kansainvälisesti tunnustettu, ja se on hyväksytty Docomomo-valikoimaan suomalaisena 1960-luvun lähiönä. Pihlajamäki on ensimmäinen 1960-luvun lähiö Helsingissä, joka on suojeltu asemakaavalla. Aluekokonaisuuden ja rakennusten arvojen ja ominaispiirteiden säilyttämisen edistämiseksi on julkaistu yksityiskohtaiset korjaustapaohjeet. Tärkeää näkökulmaa näyttelee korjausten alueellinen yhtenäisyys, ts. yhtenäisen korjaustavan noudattaminen.

*Vuonna 1988 perustetun kansainvälisen Docomomo-järjestön tavoitteena on 1900-luvun arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun inventoinnin, dokumentoinnin, säilyttämisen ja korjaamisen edistäminen. Helsingin uudemmista asuinalueista Pihlajamäki ja Maunulla on sisällytetty Docomomon listalle esimerkkeinä nykyajan kaupunkisuunnittelun merkkikohteista.*

#### Siltamäen arvot

Helsingin yleiskaava 2002:ssa Siltamäki määriteltiin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi. Siltamäen inventointi- ja kehittämiselvitys on laadittu Helsingin lähiöprojektin toimesta 2006-2008. Selvityksessä tuodaan esiin Siltamäen arvot ja esitetään koko aluetta koskevat kehittämistavoitteet. Lisäksi esitetään asuntotyöille rakennusten, pihojen ja pysäköintialueiden korjaustapaohjeet. Inventointi- ja kehittämiselvitys on ensimmäinen, joka on tehty 1970-luvun lähiöistä.

Siltamäen arvoista selvityksessä todetaan että ympäristö hyvin vastaa kaupunkimaisen asumisen ihanteita. Alue on matala ja tiivis, urbaani ja samalla luonnonläheinen, lapsiperheille sopiva ja tarjoaa monipuoliset peruspalvelut. Kaupunkisuunnittelun ihanteena ollut yhteisöllisyys on edelleen havaittavissa. Aluerakentamiskohteena toteutettu alue perustuu kahden rakennustyyppin toistoon. Arkkitehti Pentti Aholan suunnittelemaan aluekokonaisuuteen kuuluvat lähiympäristö, korttelipihat, kontaktipihat ja puistot. ”Alueen rakennuskannan mataluus, viheraluerakenteelliset ratkaisut, keskeiseen jalankulkureittiin tukeutuvat vehreät ja suuret korttelipihat sekä puolijulkiset kontaktipihat tekevät Siltamäestä poikkeuksellisen Helsingin muiden samanaikaisten 1970-luvun lähiöiden joukossa... maisema-arkkitehti Harald Carstensin suunnittelema laaja maamassoilla muotoiltu puisto on Helsingin tämän aikakauden merkittävä maisemapuisto”. (Siltamäen kontaktikaupunki 2009 5-7).





## 7.2 Olarin ja Kuitinmäen ominaispiirteet

Olari, Kuitinmäki ja Matinkylä muodostavat aikansa suurimpiin lukeutuvan toteutuneen kaavallisen kokonaisuuden, jossa johdonmukaisesti on noudatettu ruutukaavamaista jäsentelyä ulkosyöttöisine liikenteineen ja keskusraitteineen. Kaupunkirakenteen keskeisiä ominaispiirteitä ja niihin liittyviä arvoja tarkastellaan tässä luvussa teemoittain;

- kokonaisrakenne ja keskeiset kaupunkikuvalliset ominaispiirteet
- tuulimylykortteli kompaktikaupungin perusyksikkönä
- asuinkorttelien pihat
- kevyen liikenteen raitit runkona
- aukiot kohtaamispaikkoina
- puistot ja pallokentät
- liikenteen erottelu ja pysäköinti
- toiminnallinen rakenne
- asuinrakennukset ja arkkitehtuuri
- Liike-, toimisto- ja palvelurakennukset, pysäköintitalot

### 7.2.1 Kokonaisrakenne ja keskeiset kaupunkikuvalliset ominaispiirteet

#### Tarkastelualue on osa laajempaa Matinkylän kaavarunkosuunnitelman pohjalta rakennettua kokonaisuutta

Tarkastelualueen kaupunkirakenteen pääpiirteet on määritelty Matinkylän kaavarunkosuunnitelmassa vuodelta 1968. Samanaikaisesti asemakaavojen kanssa laadittu kaavarunko sitoo alueen laajempaan kokonaisuuteen johon lisäksi sisältyy mm. Matinkylän keskus ja Matinkylän samanaikainen kerrostaloalue sekä ympäröiviä pientaloalueita.

Kaavarungon keskeisiä ominaispiirteitä ovat;

- suorakulmainen jäsenitys
- koko kaavarunkoalueen halki kulkee korostunut ja aluetta yhdistävä keskiakseli jalankulkuraitteineen
- keskiakselin painopisteenä on koko alueen keskusta metroasemineen
- keskiakselille sijoittuvat myös osa-alueiden keskukset ja puistot
- rakentaminen on tehokkainta keskiakselin tuntumassa ja kevenee reunoja kohden.
- eroteltu ulkosyöttöinen liikenne

Kaavarungon ominaispiirteet näkyvät selkeimmin Matinkylän, Kuitinmäen ja Olarin 1960-1970 luvulla rakennetuilla kerrostaloalueilla.

Ominaispiirteiden tarkastelun kannalta on huomattava että kaavarunkosuunnitelma on keskeisiltä osiltaan toteutunut vasta 2000-luvulla, kun Länsiväylän etelä- ja pohjoispuolisia alueita yhdistävä Matinkylän keskus ja Piispansilta rakennettiin. Tämä on muuttanut tarkastelualueen hierarkkista asemaa ja samalla myös liikenteen suuntautumista. Noin 30 vuoden ajan lähiömäisenä asuinalueena toiminut alue, on nyt alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti osa laajempaa kokonaisuutta, jonka painopiste on Ison Omenan liikekeskuksen ja sen yhteydessä olevan metroaseman kohdalla.



Näkymä Matinkylän Ison Omenan liikekeskuksen vierestä Piispansilta pitkin pohjoiseen. Taustalla näkyy Kuitinmäen tunnusomaisia asuinrakennuksia.



Kuvassa punaisella merkitty tarkastelualue kytkeytyy Matinkylän kaavarunkosuunnitelman lähtökohdista toteutuneeseen laajempaan aluekokonaisuuteen.



Näkymä Ruomelanraitilta liikekeskuksen kulmalta etelään. Kaukana näkyy Matinkylän korkeat tornitalot.



Alueen tunnusomaiset asuinrakennukset korostuvat taustalla Piispansillan ja Olarinkadun maisemassa. Edustalla on liike-, toimisto-, palvelu- ja pysäköintitiloja sisältävä hybridirakennus.



Prisman myöhemmin toteutetun muurimaisen liikerakennuksen takana erottuvat Kuitinmäen tunnusomaiset korkeudeltaan vaihtelevat rakennukset.

### Maamerkit ja alueen hahmottuminen laajemmassa kaupunkirakenteessa

*Olarin ja Kuitinmäen kallioiden päälle sijoittuvat korkeat lamelli- ja pistetalot ovat merkittäviä maamerkkejä*

Olarin Kuitinmäen alue korkealle kallioiden päälle sijoittuvine pistetaloineen on hyvin hahmotettavissa eri suunnilta lähestyttäessä. Myös Matinkylän kaavarungon viitoittama kytkös Olarin, Kuitinmäen ja Matinkylän välillä on edelleen hahmotettavissa kaukonäkymissä.

Matinkylän keskustasta katsottaessa pohjoiseen Piispansillan katua pitkin näkyy kaukana maisemassa Kuitinmäen eteläosan kalliolle sijoittuvat alueelle tunnusomaiset punatiiliset ruutu-jakoon jäsenneilyt lamellitalot.

Katsottaessa vastaavasti Olariin kallionharjanteelta etelään Sammalkalliontien linjausta pitkin näkyy kaukana maisemassa Matinkylän tunnusomaiset tornitalot.



Ilmeeltään urbaani ja toiminnallisesti aktivoitu Ruomelanraitti Olarissa toteutti alkuaan esimerkiksi kontaktikaupungin tavoitteita. Myöhemmin on liikkeitä ja toiminnot raitin varrella vähentyneet ja elämä raitilla on hiljentynyt.

### Kompaktikaupunki mallina

*Alueella toteutuu omaleimaisella ja kiinnostavalla tavalla kaupunkisuunnittelijoiden piirissä 1960-luvulla herännyt pyrkimys palata asuntoalueiden suunnittelussa "kompaktiin" ruutukaavaan, jonka avulla tavoiteltiin uudenlaista yhteisöllisyyttä ja kaupunkimaisuutta verrattuna 1950-luvulla suosittuihin väljiin, melko vapaamuotoisiin kaavaratkaisuihin.*

Kompaktikaupungin toteutuneita elementtejä Olarissa ja Kuitinmäessä ovat;

- kohtaamispaikkoina toimivat keskeiset kevyen liikenteen raitit ja puistot, Olarissa raittien viimeistely ja kaupunkimainen jäsentely
- raitteja aktivoivat toiminnot, raiteille avautuvat liike-, palvelu- ja toimistotilat
- tiivistä kaupunkimaista rakennetta muodostava ruutukaava
- selkeä oma identiteetti joka vahvistaa yhteisöllisyyden tuntua

Kompaktikaupungin tavoitteet ovat parhaiten toteutuneet Olarissa, jossa erityisesti Ruomelanraitti palveluineen ja toimintoineen alkuaan toimi alueen ja ympäristön asukkaita kokoavana kohtaamispaikkana. Siitä huolimatta että palveluja on myöhemmin poistunut, toimii raitti edelleen tärkeänä päivittäisen liikkumisen väylänä ja ennemminkin perinteisen kylänraitin mukaisena kohtaamispaikkana.

**Ruutukaava ja suorakulmainen koordinaatisto**

Alueen erityinen ja edelleen säilynyt kokonaisilmettä ja kaupunkikuvaa hallitseva ominaispiirre on suorakulmaiseen koordinaatistoon sidottu ruutukaava.

Alueen kaikki rakennukset ja kadut sekä kevyen liikenteen väylät on sidottu suorakulmaiseen ruutukaava-koordinaatistoon. Olarin ja Kuitinmäen pohjoisosa noudattaa samaa koordinaatistoa. Kuitinmäen eteläosassa Maapallonradan kadun kohdalla koordinaatisto kääntyy.

Olarin alueella rakenne muodostaa selkeää ruutukaavaa joka peilautuu symmetrisesti ostoskeskuksen keskiakselin molemmin puolin. Kuitinmäki I alueella rakenne on vaihtelevampi ja korttelialueet keskenään erilaisia. Pistetalojen reunustama keskiakseli muodostaa rakenteessa vahvan rungon johon reunojen kortteli-alueet tukeutuvat. Kuitinmäki II alue jakautuu keskiakselin jalankulkuraittiin tukeutuviin rakenteeltaan vaihteleviin vyöhykkeisiin.



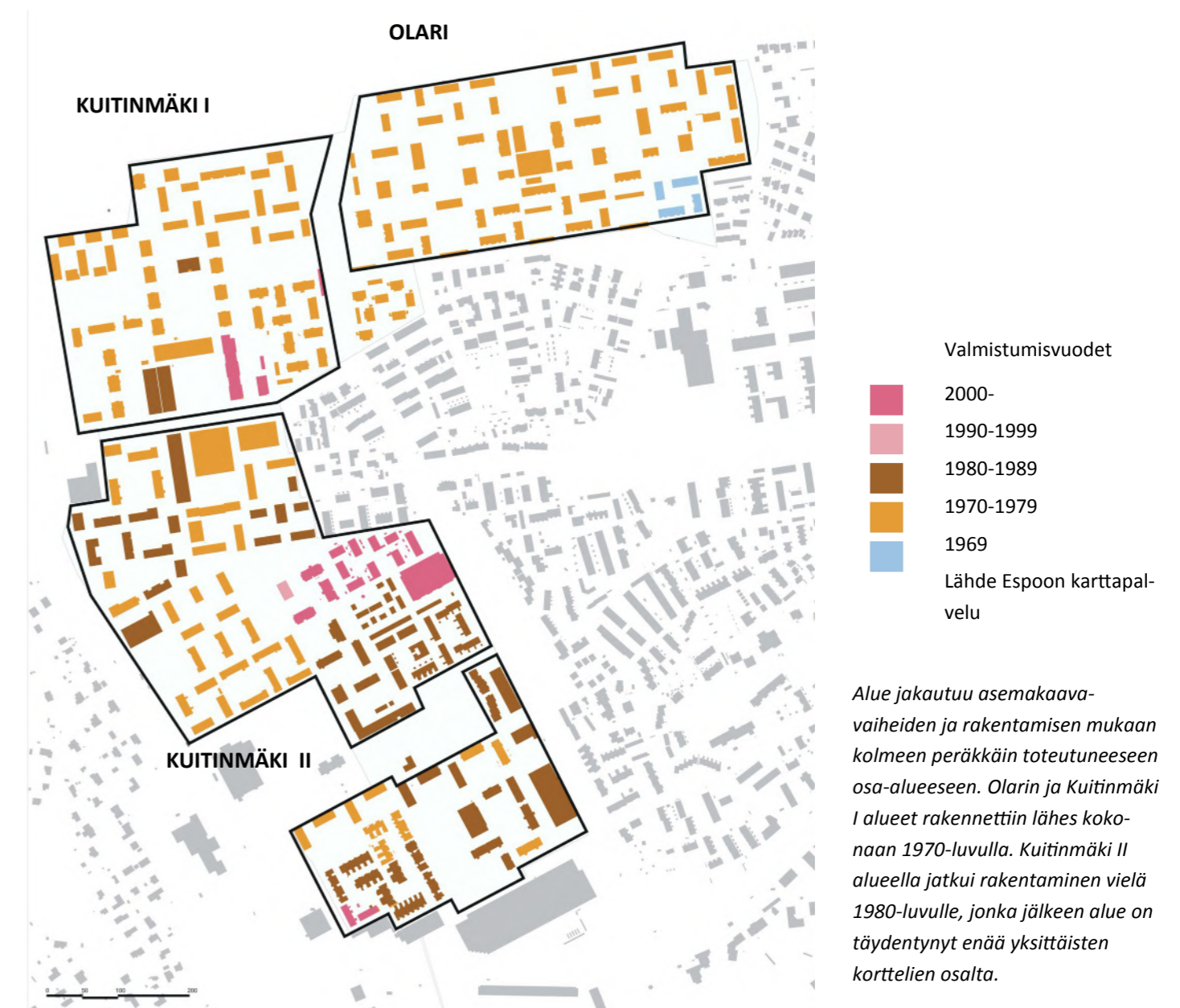
Alue on jäsennetty suorakulmaisen ruutukaavan mukaan, ruutukaavan suunta kääntyy Kuitinmäki II alueella.

**Asemakaava- ja rakentamisvaiheiden mukaan jakautuvien osa-alueiden erityiset ominaispiirteet**

Tarkastelualue jakautuu asemakaava- ja rakentamisvaiheiden mukaan kolmeen kaupunkikuvultaan ja rakenteeltaan jossain määrin toisistaan poikkeavaan osa-alueeseen; Olari, Kuitinmäki I ja Kuitinmäki II. Osa-alueita erottavat toisistaan liikenneväylät ja siirtymä alueelta toiselle on fyysisesti ja kokemuksellisesti korostettu pääraililla siltayhteyksin.

Verrattain lyhyen aikavälin sisällä, pääosin samojen rakennuttaja- ja suunnittelijatahojen toimesta toteutetuilla, samaan runkokaavaan ja sen viitoittamiin perusideoihin perustuvilla alueilla toistuvat laajalti samat ominaispiirteet. Eroavaisuutta alueisiin tuovat erityisesti ympäristön ja maaston lähtökohdista kumpuavat kaavallisesta artikulaatiot, rakennustypologia sekä erityisesti keskeisten alueiden jäsentely ja kaupunkikuvallinen toteutus.

Olari on rakenteeltaan selkein ja rakennustypologialtaan sekä toteutukseltaan kaikkein yhteneväisin ja myös ympäristörakentamisen osalta korkeatasoisiin. Kuitinmäen alueilla on rakenne ja kaupunkikuva vaihtelevampi.



**Pienistä kortteli- ja pihayksiköistä muodostuva tilallisesti vaihteleva rakenne**

Alueen rakenteellisena peruselementtinä on pieni lähes neliönmuotoinen kortteli- tai pihayksikkö, ns. tuulimyllykortteli. Korttelimalli toistuu mittakaavallisesti lähes samanlaisena koko alueella. Korttelityyppiä varioimalla ja yhdistämällä muodostuu tilallisesti vaihteleva ja rytmittyvä rakenne.

**Keskiakseli alueita yhdistävänä ja kokoavana runkona**

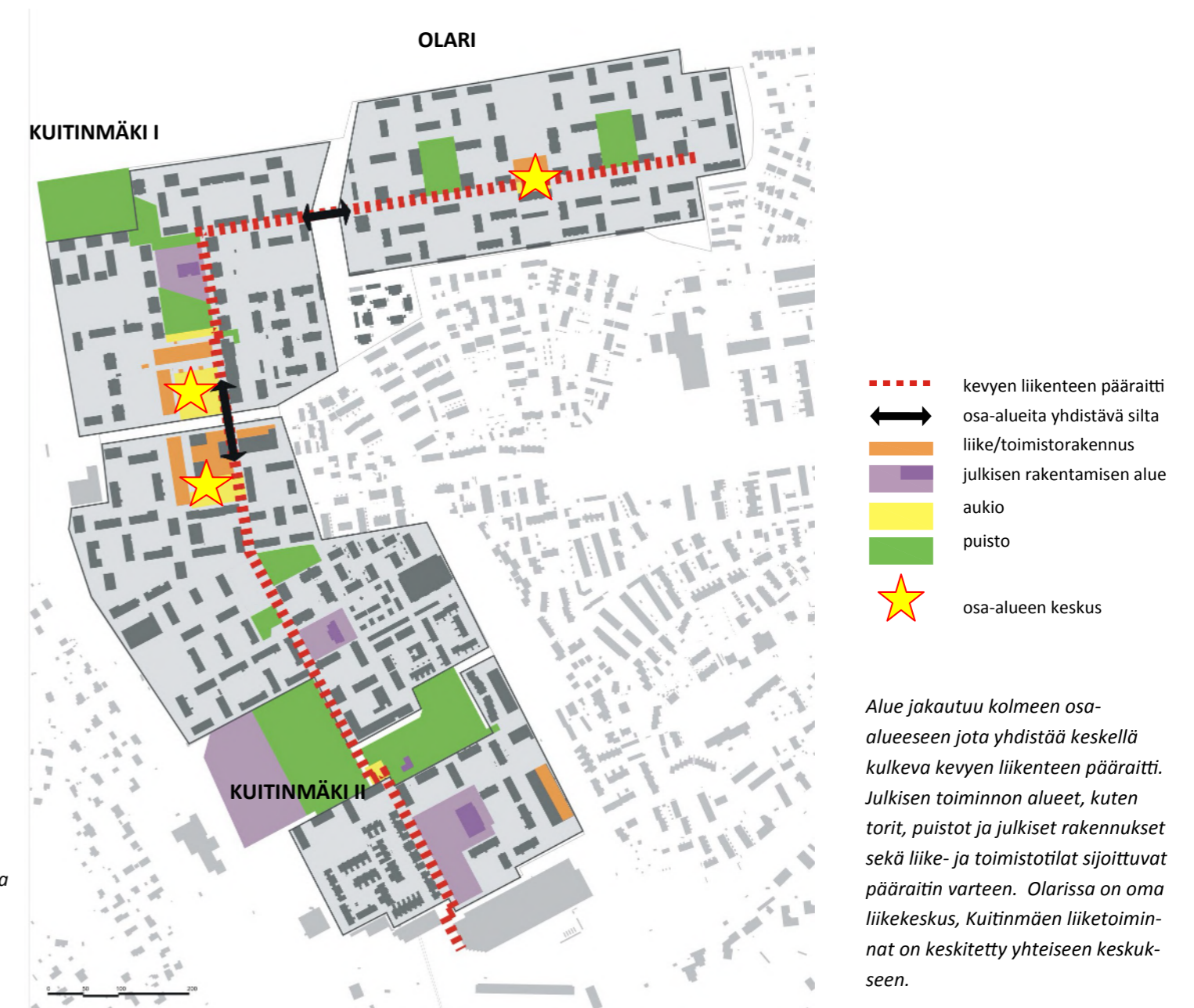
Kaikkien kolmen alueen läpi jatkuva keskiakseli muodostaa hallitsevan ja kokoavan rakenteellisen rungon, joka kaavarunkosuunnitelmassa jatkuu edelleen etelään Matinkylän alueelle. Keskiakselia pitkin kulkee kevyen liikenteen pääraitti ja sen varteen sijoittuvat kaikki merkittävät julkisen toiminnon alueet ja palvelut, kuten torit ja puistot sekä julkiset-, liike- ja toimistotilat.

**Liikekeskukset osa-alueiden painopisteinä**

Eri osa-alueille toteutetut tunnusomaiset keskukset lähipalveluineen muodostavat rakenteessa tärkeitä painopisteitä.

Olarin liike- ja palvelukeskus sijoittuu alueen keskelle pääraitin varteen. Kuitinmäen osa-alueiden yhteinen keskus sijoittuu alueiden saumakohtaan Kuunkadun ja pääraitin risteyskohtaan. Aluetta eteläosassa jakava puistovyöhyke kouluineen muodostaa Kuitinmäki II alueella toisen painopisteen.

Osa-alueet jakautuvat pienempiin puistoalueiden tai aukoiden ympärille ryhmitettyihin kortteliryhmiin ja edelleen pienempiin yleensä neljän talon rajattuihin pihapiireihin muodostaviin pihapiireihin.



### Rakentamisen suhde topografiaan ja maastoon

*Suorakulmaisen rakenteen ja topografialtaan vaihtelevan maaston muodostama kontrasti luo vahvaa leimaa alueelle. Rakennusten korkeusvaihtelulla on korostettu topografiaa ja keskiakselin hierarkkista asemaa.*

Olarin säännönmukaiseen ruutukaavaan perustuva rakenne on sovitettu topografialtaan vaihtelevaan kalliomaastoon kalliota leikkaamalla ja rakennuksia porrastamalla. Maanpinnan tasoeroja on lisäksi hyödynnetty kansipysäköinnin ratkaisuisa. Linjaukseltaan suora pääraitti on sovitettu kallioharjanteen korkeimmalle kohdalle kalliota leikkaamalla. Rakennusten korkeusvaihtelut korostavat topografiaa ja keskiakselin hierarkkista asemaa. Korkeat pistetalot sijoittuvat kallion harjanteella kulkevan raitin varteen. Kallion rinteellä rakennukset madaltuvat asteittain pohjoisessa kolmeen kerrokseen ja eteläreunalla kahteen kerrokseen.

Kuitinmäki I alueella nousee maasto pohjoiseen Ruomelankalliolle. Topografiaa korostaa pohjoisreunalla korkealle kalliolle sijoittuvien pistetalojen rivistö. Korkeilla pistetaloilta on lisäksi korostettu alueen keskiakselia.

Kuitinmäki II alueen pohjoisosassa on topografinen vaihtelu yleensä pienempää, eikä maastonmuodot erityisesti korostu kaupunkirakenteessa muualla kuin Kuitinmäenpuiston eteläreunan kortteleissa. Alueen eteläosassa rajaa korkeiden rakennusten rivistö muurimaisena Kuitinmäen puistoa ja kytkeytyy pihoineen etelässä kohoavaan rinteeseen. Korkeat lamellitalot alueen kaakkoiskulmassa ovat maisemassa maamerkkejä.



*Hierarkkia ja topografiaa korostava korkeusvaihtelu jäsentää aluetta ja tuo rakenteeseen erityistä tilallista rikkautta. Kaukonäkymässä on korkeusvaihtelu hyvin tunnusomainen. Puunlatvusten yli ulottuvat pistetalot näkyvät maamerkkeinä kauas maisemassa. Kuva Simo Järvisen arkisto/AM.*



*Olarin silhuettia kuvastava ajoittamaton valokuva. Kuva Simo Järvisen arkisto/AM.*



ASEMAKAAVAN MUKAISET KERROSLUVUT

I-II KRS III-IV KRS V-VI KRS VII-VIII KRS MÄÄRITTELEMÄTÖN

Korkeat VII-VIII-kerroksiset pistetalot sijoittuvat Olarin alueella kallioharjanteelle päärain varteen korostaen raittia ja topografiaa. Kuitinmäki I -alueella on korkeilla pistetaloilla korostettu keskiakselia sekä alueen rajausta pohjoiseen ja länteen. Kuitinmäki II alueella on korkeilla piste- ja lamellitaloilla korostettu keskiakselia ja keskusraitin linjausta sekä alueen rajautumista länteen Friisinkalliontien suuntaan ja itään Olarinkadun suuntaan. Korkeiden lamellitalojen rivistö rajaa lisäksi itä-länsisuuntaista puistoaluetta.



Rakennukset sijoittuvat kumpuilevan kalliomaaston lomaan ja osittain sen taakse. Kuva Kuitinmäki I alueelta.



Kalliomuodot korostuvat maisemassa Kuitinmäki I alueella.



Korkeiden pistetalojen rivistöt korostavat alueen keskiakselille sijoittuvaa puistoaluetta Kuitinmäki I alueella.



Alueelle ominaiset kalliroleikkaukset korostuvat alueen reunalla Olarinkadun katukuvassa.

KOKONAISRAKENNE JA KESKEISET KAUPUNKIKUVALLISET OMINAISPIIRTEET

VAALITTAVIA OMINAISPIIRTEITÄ

- Suorakulmaiseen koordinaatistoon perustuva puoliavoin ruutukaava, joka sitoo alueen kaikki rakennukset, kadut ja kevyen liikenteen raitit samaan koordinaatistoon. Maapallonradan kohdalla koordinaatisto kääntyy.
- Toistosta ja variaatiosta syntyvä tilallisesti vaihteleva kokonaisrakenne.
- Selkeä rationaalinen kokonaisrakenne jonka runkona on keskiakselin kevyen liikenteen päärain. Päärainilla on hierarkkisesti keskeinen asema toimintoja ja yhteyksiä kokoavana vyöhykkeenä johon nivoutuu kaikki alueen tärkeät julkiset ja kaupalliset palvelut, toiminnot sekä puistot. Olarin alueella rakennetta jakava ja tilallisesti rytmittävä sisäinen selkeä vyöhykejako
- Hierarkiaa ja topografiaa korostava korkeusvaihtelu
- Alueen hahmottuminen kaukonäkymissä.

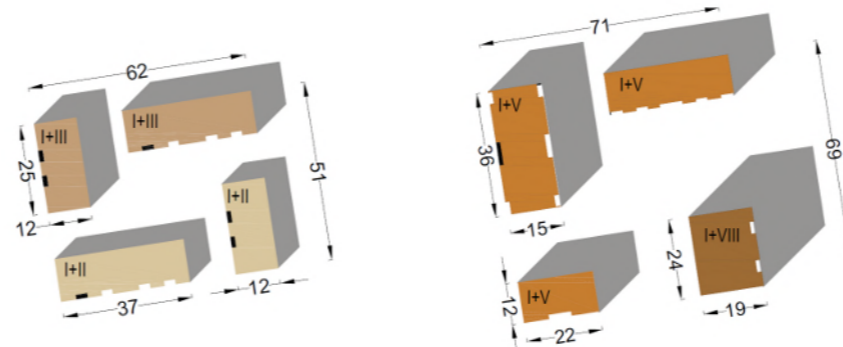
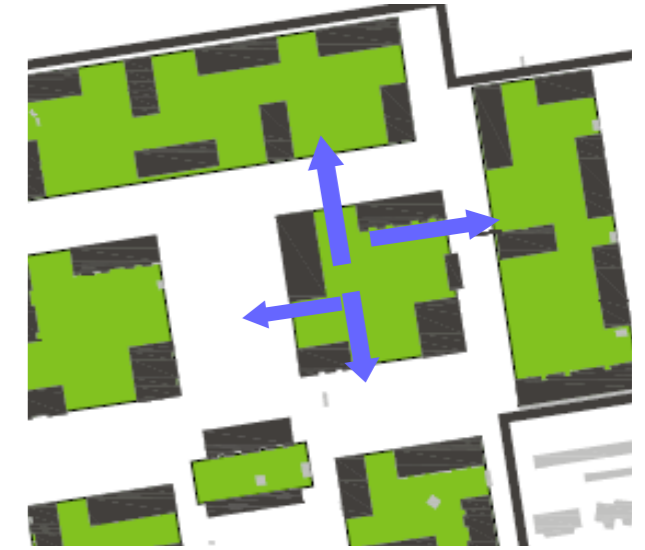
### 7.2.2 Tuulimyllykortteli kompaktikaupungin perusyksikkönä

Alueen selkeimmin korostuva ominaispiirre on koko alueella toistuva sama korttelimalli, ns. "tuulimyllykortteli", jossa yleensä lähes neliönmuotoista pihaa rajaavat neljä korttelin kulmiin sijoittuvaa lamelli- tai pistetaloa.

Korttelimalli muodostaa puoliavointa kaupunkimaista rakennetta, jossa korttelien välille ja julkisille raiteille avautuvilla näkymillä on tärkeä kontaktikaupungin yhteisöllisyyden tavoitteita tukeva merkitys.

Selkeimmillään nämä neljän rakennuksen tuulimyllykorttelit toteutuvat Olarin alueella keskiraitin varressa. Erityisenä ominaispiirteenä tässä aikakaudella suosituksi tulleesta korttelimallista on pieni ja samanlaisena koko alueella toistuva mittakaava. Neliön muotoiset korttelit ovat ulkomitoiltaan yleensä vain noin 50x70 ja 70x70 metriä. Samaa korttelirakennetta on sovellettu myös Kuitinmäen alueella, mutta erilaisina variaationa joissa useampi pihapiiri yhdistyy laajemmaksi kokonaisuudeksi.

Variaatioita rakenteeseen on saatu yhdistelemällä rakennusryhmiä isommiksi korttelikokonaisuuksiksi, joihin sisältyy useampia samankokoisia pihapiirejä.



Erilaisina yhdistelminä varioituvan tyyppikorttelin keskeisiä ominaispiirteitä ovat:

- Peruskorttelin tai pihapiirin ulkomitat ovat noin n 50-70 x 60-70, pihan mitoituksen lähtökohtana on pihan ja parvekkeiden valoisuuden varmistaminen. Matalampien rakennusten kortteleissa on piha pienempi ja vastaavasti korkeampien rakennusten kortteleissa hieman suurempi.
- Pihaa rajaa neljä suorakaiteen muotoista tontin kulmiin sijoittuvaa rakennusta, jotka keskenään voivat olla eri korkuisia
- Rakennukset ovat verrattain lyhyitä, yleensä yhden tai kahden porrashuoneen lamellikerrostaloja joiden ulkomitat yleensä ovat n 12 x 22-36 metriä. Lisäksi on syvempirunkoisia 15 metrin lamellitaloja, joissa rungon molemmin puolin sijoittuvat parvekkeet ovat sisään vedettyjä, sekä korkeampia pistetaloja joiden ulkomitat ovat n 19x24 metriä.
- Rakennuksiin tuo lisäkerroksen asemakaavan mahdollistama pohjakerros, jota ei lasketa kerrosalaan tai kerrosluvuun. Pohjakerros on yllä olevassa kaaviossa merkitty kerrosluvun eteen kirjatulla I+- merkinnällä.
- Rakennusten kerroskorkeus on 2,8 m.

#### KORTTELIRAKENNE

##### VAALITTAVIA OMINAISPIIRTEITÄ

- Varioituva "tuulimyllykorttelin" malli, jossa pihaa rajaavat yleensä neljä suorakaiteen muotoista rakennusta.
- Korttelirakenteesta muodostuva pihojen tilallinen luonne. Korttelista toiseen jatkuvat vaihtelevat näkymät, pihojen ja julkisten ulkotilojen muodostama tilallinen jatkumo

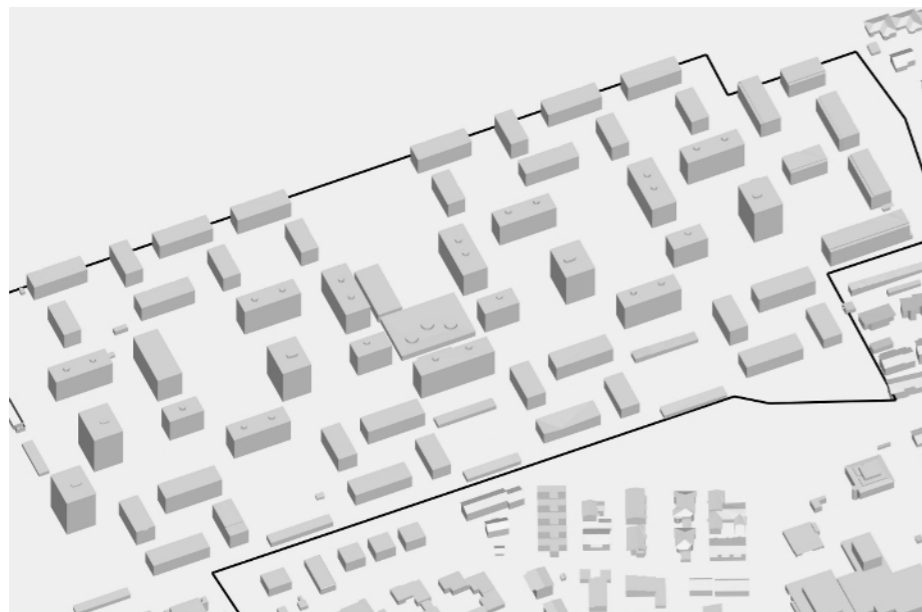




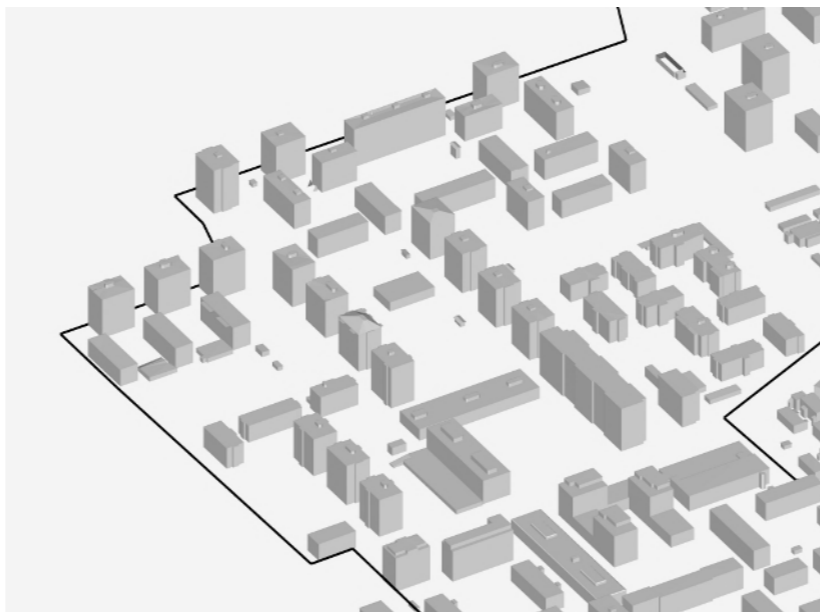
**Olarissa** korttelirakenne on selkeä ja toistuva; Ruomelanraitin varren kaikki asuinkorttelit edustavat tuulimyllykorttelin perusmallia, raitin pohjoispuolella korkeampana rakenteena ja eteläpuolella rinteeseen sovitettuina matalampina ja vastaavasti hieman pienempinä kortteleina. Alueen pohjois- ja itälaidalla jatkuu rakenne samaa korttelimallia soveltavina isompina korttelikokonaisuuksina. Kaupunkikuvaan tuo rytmiä ja vaihtelevuutta raitin varren korkeat pistetalot sekä erilleen sijoittuvat lamellikerrostalot.

Rakennusten välistä avautuu näkymiä ja reittejä viereisiin kortteleihin ja raitille. Rakenteen muodostamat vaihtelevat tilasarjat ovat alueelle ominaisia.

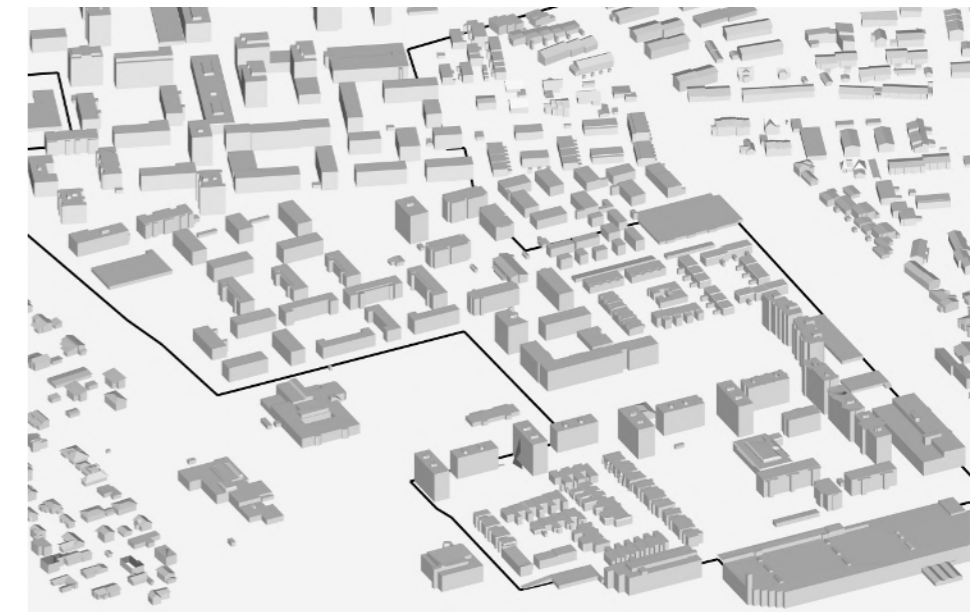
Korkealle kalliolle sijoittuvalla alueella tuo puoliavoin korttelimalli lisäksi taivas- ja kaukonäkymät vahvaksi osaksi kaupunkikuvaa.



**Kuitinmäki I** alueen reunoilla on korttelirakenne vaihteleva, mutta soveltaa edelleen tuulimyllykorttelin puoliavointa mallia ja mittakaavaa. Poikkeuksena on alueen keskiakselia reunustavat korkeiden pistetalojen rivistöt, jotka muodostavat vahvan kaupunkikuvallisen aksentin. Pistetalojen pihat sijoittuvat korttelin ulkoreunoille avoimien pysäköintialueiden viereen, jossa rakenteelle muutoin tyypillistä pihan rajausta ei muodostu. Näkymät alueen sisällä asuntopihojen välissä ja raiteilta ovat vaihtelevia ja yllätyksellisiä. Näkymien rikkauden mahdollistaa verrattain lyhyet kappalemaiset rakennukset, lisäksi tuo rakennusten korkeusvaihtelu rytmiä ja keveyttä kaupunkikuvaan. Pohjoiseen nouseva rinnemaasto korkeine kallioineen ja puustoineen on kortteleissa vahvasti läsnä. Rakennukset on sovitettu paikoin jyrkästikin nousevaan maastoon porrastaen.



**Kuitinmäki II alueella** on korttelirakenne vaihteleva, mutta soveltaa edelleen tuulimyllykorttelin puoliavointa mallia ja mittakaavaa; kappalemaiset erilleen toisistaan sijoittuvat rakennukset rajaavat pihatilaa säilyttäen näkymiä ympäristöön. Alueen lounais- ja itäreunoille sijoittuvat yksilöllisesti toteutetut ns. tiiviit ja matalat pientalokorttelit tuovat alueen mittakaavaan vaihtelevuutta. Kuitinmäenpuiston eteläreunaa rajaa muurimaisena korkeiden 5- ja 7 kerroksisten lamellitalojen rivistö. Asuinrakennusten rintama pihoinen avautuu etelään muodostaen suuremman korttelikokonaisuuden yhdessä koulun ja viereisten tonttien kanssa. Alueen yhtenä erityispiirteinä ovat lisäksi yksittäiset kokeelliset kortteli- ja rakennustypologiset ratkaisut. Kiinnostava esimerkki on mm. Kuunkehrän eteläreunaan rakennettu hybridirakennus johon on integroitu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluiloja sekä jalustakerroksen päälle sijoittuva kävelyraittiin yhdistyvä pihakansi.



### 7.2.3 Asuinkortteleiden pihat

*Asuinkorttelien pihojen luonnetta määrittelee vaihteleva alkuperäinen luonnonympäristö jolle luo kontrastia suorakulmaisesti jäsenneilty ja ilmeeltään yhtenäinen rakentaminen.*

Puoliavoimen korttelirakenteen ansiosta avautuu pihoilta rajattuja näkymiä viereisiin kortteleihin ja edelleen katu- ja puistoalueille. Rakenne mahdollistaa umpikorttelia paremmin myös valon saannin pihaille. Varjoisia suljettuja nurkia ei muodostu.

Leikkipaikkanoimit ja oleskelualueiden funktionaalinen jäsentäminen ilmensivät ajalle tunnusomaista järjestelmäajattelua. Normien ja mitoitusohjeiden tarkoituksena oli taata asukkaille tärkeät virkistytymisen puitteet lähiympäristössä ja erityisesti lapsille virikkeinen monipuolinen kasvuympäristö. Piha- ja lähiympäristösuunnittelu nähtiin osana hyvinvointiyhteiskunnan rakentamista

#### Olarin piha-alueet

Alkuperäisen metsämaaston lähtökohdista toteutettujen pihojen keskinäinen luonne on vaihteleva. Osaa pihosta hallitsevat avokalliot voimakkaasti vaihtelevine muotoineen, osa pihosta on topografialtaan tasaisempia tai sijoittuu rinnemaastoon. Näissä nurmi- ja hiekkapinnat sekä kangasmetsän piirteet ovat vallitsevia.

Olarin alkuperäisissä suunnitelmissä näkyy tavoitteena sijoittaa pihojen rakennetut toiminta-alueet, kuten tomutus-, kuivaus-, leikki- ja oleskelupaikat, pääosin pihan reunoille rakennusten väliin ja säilyttää keskiosa luonnontilaisena. Käytännössä säilytettiin kuitenkin kalliomaastoa myös pihojen reunoilla ja toiminta-alueita sijoitettiin pihoihin myös kallioiden lomaan. Rakennusten vierustoilla pihatiet on jäsenneilty suorakulmaisesti, pihan puolella paikoin rajautuen leikattuun kalliomaastoon. Pihan keskiosiin on toteutettu kalliomaastoon rakennettuja vapaamuotoisia polkumaisia kulkureittejä. Olarin piha-alueilla ovat kallioiden, kalliolohkareet ja kalliometsän mäntypuusto sekä kallioiden lomaan sijoitetut oleskelupaikat ja polut puuportaineen erityisen tunnusomaisia. Metsän luontaista kasvillisuutta on täydennetty pensasistutuksilla ja hoidetuilla nurmilla. Kukkaistutuksia pihossa ei juuri esiinny.



*Piholle muodostuu vaihtelevia valon ja varjon alueita.*



*Ruomelanraitin varren pohjoispuolisissa kortteleissa kallioharjanteella on säilynyt laajoja kallioalueita joiden lomassa on mäntypuustoa.*



*Ruomelanraitin eteläpuolisissa kortteleissa ovat rinteeseen porrastettujen rakennusten rajaamat piha-alueet tilallisesti kiinnostavia.*



*Olarin pohjois- ja itäreunan kortteleissa on maasto yleensä tasaisempaa. Kallioiden ja mäntypuusto ovat myös näille kortteleille ominaisia elementtejä.*



*Pihojen leikki- ja oleskelualueet on huolella sovitettu luonnontilaisena säilytettyyn kalliomaastoon. Pihojen läpi kulkee kapeita hiekkapintaisia tai harmain betonilaatoin ja kiveyksin päällystettyjä polkuja. Kallioiden yli on paikoitellen rakennettu puuportaita. Osassa kortteleita on säilynyt mm. alkuperäisiä ympyrän muotoon rakennettuja muurattuja istuskelupaikkoja ja grillipaikkoja.*

**Kuitinmäki I**

Kuitinmäki I alueen pihojen rajauksissa ja toteutuksissa toistuvat samat periaatteet kuin Olarin alueella. Rakennusten edustoilla kulkevat suorakulmaiset raiteille johtavat pihatiet ja pihan keskialueella on säilytetty luonnon elementtejä kuten kalliota ja metsäistä puustoa. Ruutukaavaan sidotut hiekkapintaiset tai asfaltoidut pihatiet sulautuvat osaksi kevyen liikenteen verkostoa.

Maasto on alueen pohjoisosaa lukuun ottamatta tasaisempaa ja pihat on toteutettu pelkistetympinä kuin Olarissa. Esimerkiksi rakennettuja kalliopihvoja joihin liittyy mm. muurattuja rakenteita ei Kuitinmäen puolella esiinny. Pihojen hallitsevana ominaispiirteinä korostuu rakennetun ja luonnonympäristön kontrasti.



*Suorakulmaiset pihatiet kytkeytyvät saumattomasti alueen raitteihin. Pihoilla kasvaa metsäistä mänty ja koivupuustoa.*



*Rakennukset muodostavat pihaille yhtenäistä taustaa joka johdattaa katsetta edelleen tilasarjana jatkuvasta pihasta toiseen.*

**Kuitinmäki II**

Myös Kuitinmäki II asemakaava-alueen pihossa toistuvat samat teemat kuin Kuitinmäki I-alueella. Alueen sisällä vaihteleva maasto ja alkuperäiset luonnonelementit, kuten puusto ja kalliot tekevät pihosta keskenään hyvinkin vaihtelevia. Korttelitypologia on alueella monipuolisempi ja tuo mukaan ratkaisuihin myös jäsentelyltään keskenään vaihtelevia pientalokortteleiden pihvoja. Pientalokortteleihin liittyy yleensä pienet aidatut asuntopihat joiden väliin muodostuu kapeita kujia, sekä laajempi yhteispiha leikki-alueineen. Kuunkehrän aukion eteläpuoliseen hybridikortteliin liittyy erikoisena ratkaisuna kattopiha.



*Pihan vehreä puusto peittää rakennuksia ja suojaa auringonpaisteelta. Maantasossa näkymät jatkuvat korttelista toiseen.*



*Pientalokortteleiden aidattujen asuinpihojen väliin muodostuu kapeita tilallisesti kiinnostavia kujia.*

**ASUINKORTTELEIDEN PIHAT****VAALITTAVIA OMINAISPIIRTEITÄ**

- Pihojen mittakaava ja luonne. Väljät vehreät yhtenäiset piha-alueet joissa luonnonelementit; avokalliot, vaihteleva topografia ja metsäpuusto ovat vahvasti läsnä.
- Erilaisista maaston lähtökohdista toteutettujen pihojen vaihtelevat luonteet. Metsäpuustoa täydentävät pensastutukset ja nurmetut alueet.
- Asuinrakennusten rajaama, turvallinen ja autoilta rauhoitettu piha-alue
- Korttelitypologiasta johtuva valon ja varjon vaihtelu.
- Pihosta neljään ilmansuuntaan avautuvat ja korttelista toiseen jatkuvat vaihtelevat näkymät
- Pihan rakennettujen elementtien kuten pihateiden, leikki- paikkojen ja oleskelualueiden alkuperäinen jäsenitys, rakenteet ja luonne. Olarissa erityisiä vaalimisen kohteita ovat maastoon sovitettut oleskelu- ja leikkialueiden rakenteet.

#### 7.2.4 Kevyen liikenteen raitit runkona

*Suorakulmaiseen koordinaatistoon sidotut pitkät raitit ovat alueelle tunnusomaisia ja myös orientoitavuuden kannalta hyvin tärkeitä. Alueen hierarkiassa kevyen liikenteen raiteilla on erityinen korostunut asema.*

Olarin ja Kuitinmäen alueilla vahvana koko aluetta sitovana ja kokoavana runkona, hierarkiassa ylimpänä on toiminnallinen keskiakseli ja siinä kulkeva **kevyen liikenteen pääraitti**. Kaikki korttelit yhdistyvät suoraan tai pienempien sivuraittien välityksellä pääraittiin, joka edelleen yhdistää alueen sisäiset osa-alueet toisiinsa ja ympäröiviin alueisiin. Jalankulkija ja kaupunkirakenteen hierarkiassa nostettu päätoimijaksi. Pääraitin varteen sijoittuvat kaikki alueen tärkeimmät toiminnot kuten puistot, palvelut ja liiketilat sekä osa-alueiden liikekeskustat. Kaupunkirakenteessa on raitin asemaa korostettu sijoittamalla raitin varteen korkeita pistetaloja.

Alueen asemakaavallisen suunnittelun lähtökohtana olleessa Matinkylän kaavarungon varhaisissa luonnoksissa kulki keskustavyöhykkeen molemmin puolin kevyen liikenteen raitit jotka jatkuivat Olarista etelään Matinkylän alueelle. Myöhemmin päädyttiin kuitenkin keskittämään toiminnat yhden pääraitin varteen; Olarissa jätettiin toinen raitti sivuraitiksi ja Kuitinmäen alueilla jätettiin toinen raiteista kokonaan pois.

Olarin pääraitti, **Ruomelanraitti** on luonteeltaan urbaani ja tilallisesti rikas. Raitti on hyvin säilyttänyt vahvan ja tunnusomaisen luonteensa.

Erytisen tunnusomaisiksi ovat muodostuneet suurikokoisista betonilaa-toista tehty laatoitus joka kaupunkikuvassa toistaa raittia rajaavien rakennusten julkisivujen ruutujakoa sekä raittia rajaavat kalliroleikkaukset punatiilisin polveilevine muureineen. Vuorollaan raitin eri puolille avautuvat leikkikentät ja puistoalueet, sekä tasajaoin raitin varteen sijoittuvat korkeat punatiiliset pistetalot luovat tilallista rytmiä ruutukaavan sidotulle pitkälle suoralle raitille. Raittia jäsentävät ja jakavat pienemmässä mittakaavassa istutukset ja erilaiset oleskelualueet. Raitin kaupunkikuvassa keskeisiä ovat lisäksi Olarin tunnusomaiseksi muodostunutta arkkitehtuuria edustavat punatiiliset asuinkerrostalot.

Raitin urbaania tunnelmaa tukevat raitille suurin ikkunapinnoin avautuvat palvelu- ja liiketilat sekä raitin varren erilaiset oleskelupaikat. Raittiin liittyvä keskustakortteli palveluineen on olennainen osa raitin kaupunkikuvallista ja toiminnallista kokonaisuutta. Tähän liittyy myös raitin näkymän katkaiseva ja siinä maamerkin muodostava lasinen talvipuutarha erialisine toimintoineen.

Korkealla kallionharjanteella kulkevalta Ruomelanraitilta avautuu näkymiä alueen kaikkiin kortteleihin ja jopa Länsiväylän eteläpuolella sijaitsevaan Matinkylään jossa kaupunginosan keskus sijaitsee.

Raittiverkoston liittyä Ruomelanraitille suorakulmaisena nousevat sivuraitit, jotka kytkevät alueen korttelit keskusraittiin.

Kuitinmäki I alueen pääraitti **Kuutamoinen** ei toteutunut samalla tavoin urbaanina ja korkeatasoisena kuin Ruomelanraitti. Ainoastaan ostoskeskuksen pohjoisreunalla on raitti leveä ja torimaisesti laatoitettuna. Raitin varren asuinrakennusten maantasokerroksiin asemakaavassa tavoitellut palvelu- ja liiketilat jäivät lähes kokonaan toteutumatta. Raittia reunustaa sen sijaan monessa kohtaa korkeat umpinaiset betonisokkelit. Asfalttipintaisena ja ilmeeltään arkisena toteutettu raitti ei hierarkiassa erotu alueen muista kulkuteistä.






**Kuitinmäki II alueelle suunniteltujen raittien verkosto** on monipuolinen ja raittien solmukohtiin liittyy aukiomaisia levennyksiä, jotka on jäsenneily istutusaluein. Raitit on toteutettu linjauksiltaan asemakaavan mukaisina ja ruutukaavaan sidottuina, mutta rakennustavaltaan ovat raitit jääneet suunniteltua vaatimattomammiksi. Lähiympäristösuunnitelmassa tärkeimmille raiteille osoitettuja betonilaa-toituksia ei ole toteutettu. Kaikki raitit on päällystetty asfaltilla eikä siten tavoiteltu hierarkkinen ero ole nähtävissä. Raittien solmukohtien aukiomaiset levennykset istutuksineen ja oleskelupaikkoineen ovat myös pääosin jääneet toteutumatta.

Raittien varsille on lähiympäristösuunnitelmaa mukailien toteutettu puu- ja pensasistutuksia. Yleisilme on vihreä ja miellyttävä joskaan ei tavoitellun kaupunkimainen.

Raitti on tänä päivänä tärkeä vilkkaastikin liikennöity kulkureitti. Ison Omenan valmistuminen on oletettavasti lisännyt liikenteen suuntautumista tälle etelään Matinkylään jatkuvalla kevyen liikenteen yhteydelle. Palvelu- ja liiketiloja raitin varteen on kuitenkin toteutunut niukasti. Ainoastaan pohjoisessa Kuitinmäen keskustan tuntumassa on yksittäisiä liiketiloja. Elämää raitille tuovat erityisesti asuinrakennusten pohjakerroksiin sijoittuvat ja leikkipuistoja ahkerasti käyttävät useat päiväkodit sekä koulut.



*Kevyen liikenteen pääraitti toimii koko alueen koavana raittina johon kaikki alueen korttelit, puistot ja aukiot suoraan tai sivuraittien välityksellä yhdistyvät.*

-  kevyen liikenteen pääraitti
-  kevyen liikenteen sivuraitti
-  puisto
-  aukio
-  asemakaavan mukainen toteutumaton aukio



*Ruomelanraitti*

*Kuutamoinen*

*Kuitinmäenraitti*

### KEVYEN LIIKENTEEN RAITIT

#### VAALITTAVIA OMINAISPIIRTEITÄ

- Raittien hierarkkinen tärkeä asema kaupunkirakenteessa. Raittien sisäinen hierarkia, jossa pääraitin asema on korostunut.
- Sisäisen kevyen liikenteen ja kevyen liikenteen läpikulkuliikenteen ohjaaminen raiteille
- Suorakulmaiseen koordinaatistoon sidottujen kevyen liikenteen raittien linjaukset ja raittien suuntaiset pitkät näkymät. Raiteilta avautuvat näkymät kortteleihin.
- Raittien varsien tilallisesti vuorotteleva rakenne
- Raittien varsien pysähdys- ja kohtaamispaikat
- Raittien alkuperäisen suunnitelman mukaiset pintarakenteet ja selkeä rajaus
- Raittien varsien puurivistöt ja alkuperäisen suunnitelman mukaiset istutukset
- Raitteja rajaavat kallioleikkaukset
- Eroteltu liikenne, raittien ja katujen eritasossa toteutetut risteyskohdat
- Erityisenä vaalittavana kohteena on korkeatasoisimpana toteutettu ja suunniteltu Ruomelanraitti. Raitin alkuperäisenä säilynyt luonne, tilallinen jäsentely, rajaukset ja rakenteet, mm kallioleikkaukset, muurit ja pintarakenteet tulee säilyttää.

### 7.2.5 Aukiot kohtaamispaikkoina

*Kaupunkirakenteen tärkeitä painopisteitä ovat pääraitin varteen liike- ja palvelutilojen edustalle tai puistojen yhteyteen sijoittuvat aukiot.*

Olarin Ruomelanraitin keskustakortteleihin liittyvä raitin osa nimettiin vuonna 2002 Simo Järvisen aukioksi. Aukio liittyy kiinteästi keskustakortteleihin ja erityisesti sen keskellä sijaitsevaan lasiseinäiseen talvipuutarhaan. Kannen päälle toteutettu betonipintainen aukio on ilmeeltään pelkistetty, eikä siihen liity erityisiä jakavia kalusteita tai istutuksia. Tavipuutarha on pitkään ollut suljettuna ja aukiotila on sen seurauksena toiminnallisesti köyhtyneenä menettänyt alkuperäistä luonnettaan.

Kuitinmäki I alueen keskusta Kuunkehrän ympärillä muodostaa laajan aukiomaisen tilan. Alue on Olari- Kuitinmäen toiminnallinen keskus ja liikenteellinen solmukohta. Aukion keskialue on varattu pysäköintiin ja reunoja kiertää korkeammalle tasolle nostettu leveä torimainen jalkakäytävä, jonka varrella on liike- ja palvelutiloja. Aukio on mittakaavallisesti suuri ja erityisesti jalankulkijan ympäristönä vaikeasti hahmotettava. Osittain tähän vaikuttaa runsas kasvillisuus joka eristää reunan jalankulkualueita. Alue on muutoksen alla, puretun Esson entisen pääkonttorin korvannut asuin- ja liikerakennus on tuonut uusia toimintoja maan tasolle mutta samalla on raitin kytkös aukioon heikentynyt.

Kuitinmäen keskustaan liittyvä Aurinkokehrän aukio esitettiin lähiympäristösuunnitelmassa urbaanina kivettynä ja porrastettuna oleskeluaukiona, jota ympäröivien asuin- ja liikerakennusten pohjakerroksiin osoitettiin tiloja julkisille palveluille, liiketiloille ja työpaikoille. Nämä ovat toteutuneet vain osittain. Aurinkokehrän aukio on tänä päivänä ilmeeltään puistomainen ja sen kesiosassa on aidattu leikkipaikka. Kuitinmäki II alueella suunniteltiin myös sivuraittien varteen toteutettavaksi pienempiä oleskeluaukiota, jotka pääosin ovat jääneet toteutumatta.

Alueen eteläiseksi sisäänuloportiksi suunniteltu Kuitinmäenaukio jää myöhemmin rakennetun Prisman suuren liikerakennuksen taakse. Aukion rajaus koilliskulmassa, jossa on rakentamaton julkisen rakennuksen tontti, on jäänyt vajaaksi eikä suunniteltua kaupunkimaista vaikutelmaa tässä kohtaa siten synny. Myös selkeä kytkös etelään Matinkylän suuntaan on jäänyt toteutumatta.



Simo Järvisen aukio



Kuunkehrä

*Aukiot sijoittuvat kevyen liikenteen raittien varrelle. Kuitinmäki II alueella on useita raitin varteen merkittyjä aukiomaisia levennyksiä joita ei ole toteutettu. Nämä on merkitty kartalle mustilla katkoviivoilla.*



*Aurinkokehrän aukio*



*Aukio Kuutamaisen raitin varressa*

#### **AUKIOT**

##### **VAALITTAVIA OMINAISPIIRTEITÄ**

- Aukioiden keskenään erilaiset luonteet
- Aukioiden suhde raitteihin ja kaupunkirakenteeseen
- Alkuperäisen aukiosuunnitelman koordinaatisto
- Tunnusomaiset materiaalit ja kadunkalusteet ja valaisimet
- Tunnusomainen kasvilajisto
- Aukioita aktivoivat toiminnot

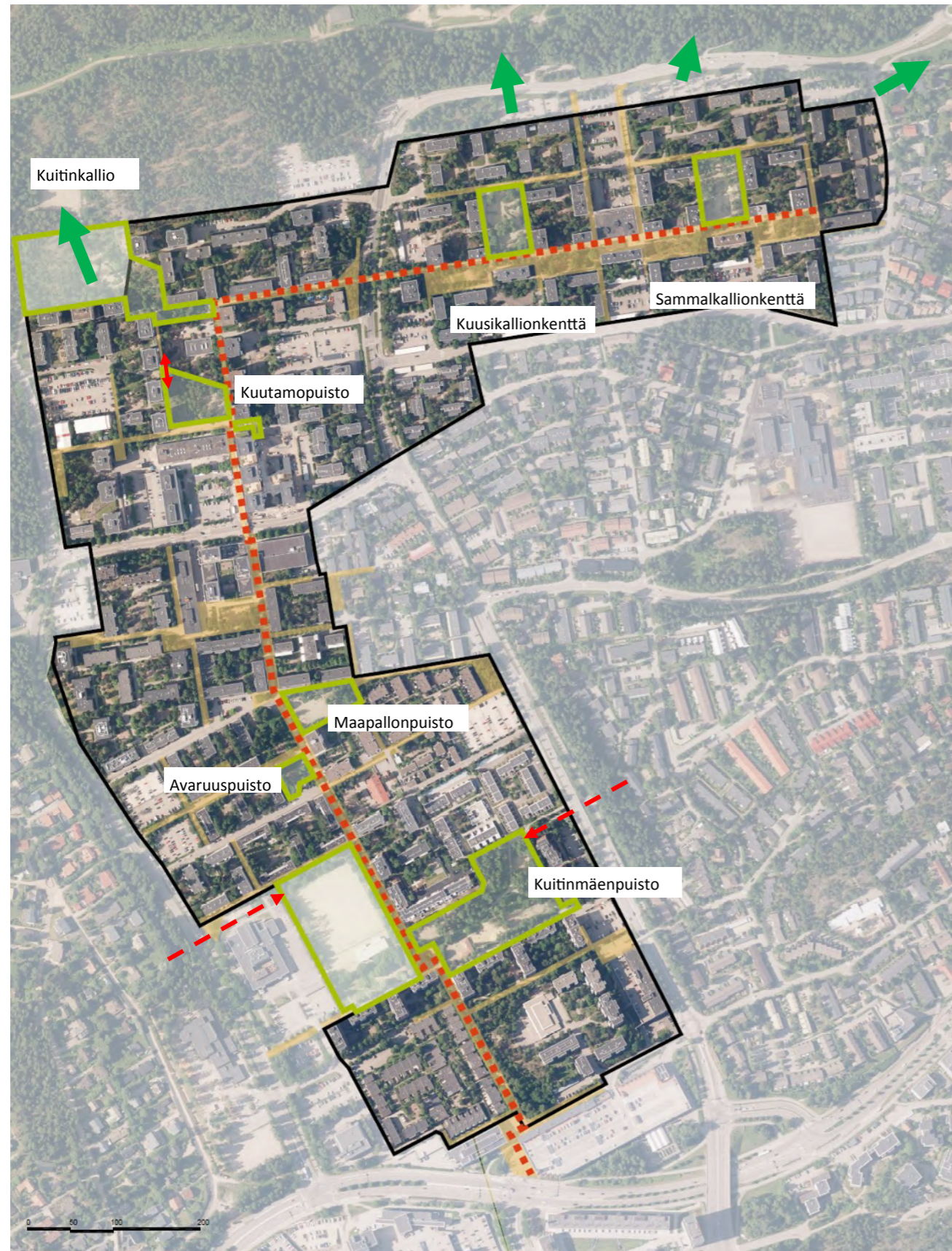


*Kuitinmäenpuiston aukio*



*Kuitinmäen aukio*

## 7.2.6 Puistot ja pallokentät



Keskeisten kevyen liikenteen raittien varteen sijoittuvilla puistoilla on tärkeä toiminnallinen ja alueen identiteettiä vahvistava asema. Vuodenaikojen mukaan ilmeeltään muuttuvat, rajauksiltaan suorakulmaiseen koordinaatistoon sidotut puistoalueet rytmittävät kaupunkitilaa. Puistot ovat myös kontaktikaupungin mukaisia kohtaamispaikkoja.

Kaikki alueen puistot sijoittuvat pääjalankulkuraitin varteen ja liittyvät tärkeänä osana raitin toiminnalliseen ympäristöön. Tämä korostaa raitin suunnalta osoitettavien "sisäänkäyntien" tärkeyttä. Toiminnallisesti rikkaiksi suunnitellut puistot ovat luonteeltaan ja kooltaan keskenään erilaisia. Tärkeä ja ympäristössä näkyvä lähtökohta puistojen suunnittelussa on ollut alkuperäisen ja luontaisen kasvillisuuden ja maaston säilyttäminen.

**Olarin** suorakaiteen muotoiset puistot; Kuusikallionkenttä ja Sammalkallionkenttä ovat rajauksiltaan ja kooltaan identtisiä ja liittyvät kiinteästi alueen kokonaisrakenteeseen ja pääraittiin. Maastoltaan tasaiset kenttämaiset alueet muodostavat kontrastia pihoihin joissa topografinen vaihtelu on suurempaa. Vahvaa identiteettiä luo vanha säilytetty mäntyvaltainen puusto ja sen lomassa paikoin pilkottavat avokalliot ja kivilohkareet. Puiston toiminnot on sovitettu näiden ehdolla. Puistot on jäsenneily vapaamuotoisin linjauksin ja suunniteltu toiminnallisesti rikkaiksi.

**Kuitinmäki I** alueen keskiakselille sijoittuva Kuutamopuisto on luonteeltaan avoin maisemapuisto jota hallitsee avokalliot ja mäntypuusto. Puisto rajautuu etelään ostoskeskuksen suuntaan kallioleikkauksena johon liittyy kauniita pensasistutuksia. Mastoltaan vaikeakulkuiseen puistoon ei ole sen itäreunaan toteutetun aidatun leikkipuiston ohella suunniteltu muita toimintoja.

**Kuitinmäki II** alueella Maapallonpuisto on luonteeltaan pääosin avoin ja kenttämainen leikkipuisto. Leikkivälineet sijoittuvat puiston reunaan metsäisen puuston suojaan. Avaruuspuisto on jäänyt ilmeeltään keskeneräiseksi.

Kuitinmäenpuisto on laaja jäsennykseltään ja toiminnoiltaan monipuolinen puisto johon liittyy lännessä pelikenttä ja koulu. Puiston pohjoisreuna, jossa puron varressa on säilytetty vanhaa puustoa, on tunnelmaltaan metsäinen. Eteläosa on suorakulmaisesti jäsenneily erilaisiin toiminnallisiin alueisiin joita erottavat pensaat ja aidat.



Hiekkapintaisella Sammalkallionkentällä on säilytetty vanhaa mäntypuustoa sekä avokallioalueita.



Kuutamopuisto rajautuu eteläpuoliseen raittiin kallioleikkauksena.



Kuitinmäenpuisto on toiminnallisesti monipuolinen. Siihen liittyy sekä rakennettuja leikki-, ja toiminta-alueita että luonnontilainen metsäpuuiden reunustama puro.





*Sammakallionkenttä on viimeksi kunnostettu vuonna 2017. Puistoa Ruomelanraitin suuntaan rajaavia uusittuja pensasistutuksia suojaa tilapäinen puuaita.*



*Leikkipuistoksi rakennetussa Maapallonpuistossa on avoin hiekkapintainen kenttä, leikkivälineet sijoittuvat kentän reunalle puiden suojaan.*



*Sammakallionkentällä on luonnonkivistä rakennettu leikkialue.*

### PUISTOT JA KASVILLISUUS

#### VAALITTAVIA OMINAISPIIRTEITÄ

- Puistojen keskeinen asema monipuolisesti palvelevina julkisina tiloina ja kohtauspakkoina sekä osana alueen kulkureittien
- Puistojen maastoon ja alkuperäiseen kasvillisuuteen perustuvat keskenään erilaiset luonteet ja eri tavoin painotetut toiminnot
- Luonnonympäristö, avokalliot ja metsäinen puusto sekä alkuperäistä jäsenystä noudattavat istutukset
- Puistojen alkuperäinen tilallinen rajaus ja näkymät puistojen läpi
- Alkuperäinen jäsentely, jossa rakennettu suorakulmaisesti rajattu puistoalue muodostaa kontrastia luonnonympäristölle
- Toiminnot, mm. leikkipaikat, pallokentät ja oleskelualueet



*Kuitinmäenpuistossa on puron yli rakennettu kaareva puusilta.*

### 7.2.7 Liikenteen erottelu ja pysäköinti

Aikakauden suunnitteluihanteita noudattaen on kevyt liikenne ja ajoneuvoliikenne selkeästi eroteltu toisistaan. Tärkeimmät liikenteen risteyskohdat on toteutettu eritasoisina. Ulkoyöttöisen liikenteen ja alueen reunoille sijoittuvan pysäköinnin ansiosta on valtaosa alueesta onnistuttu kokonaan rauhoittamaan kevyelle liikenteelle. Tämä liikenteellinen ratkaisu antaa vahvan leiman alueelle.

#### Kadut

Aluetta kiertävät kokoojakadut on toteutettu bulevardimaisina ja puukujanteiden reunustamina leveinä ajoväylinä. Ympäröivien katujen linjaukset ovat kevyesti kaartuvia ja ottavat siten etäisyyttä kaupunkimaisena toteutettuun asuinympäristöön. Alueen sisäiset tonttikadut on sen sijaan sidottu ruutukaavaan.

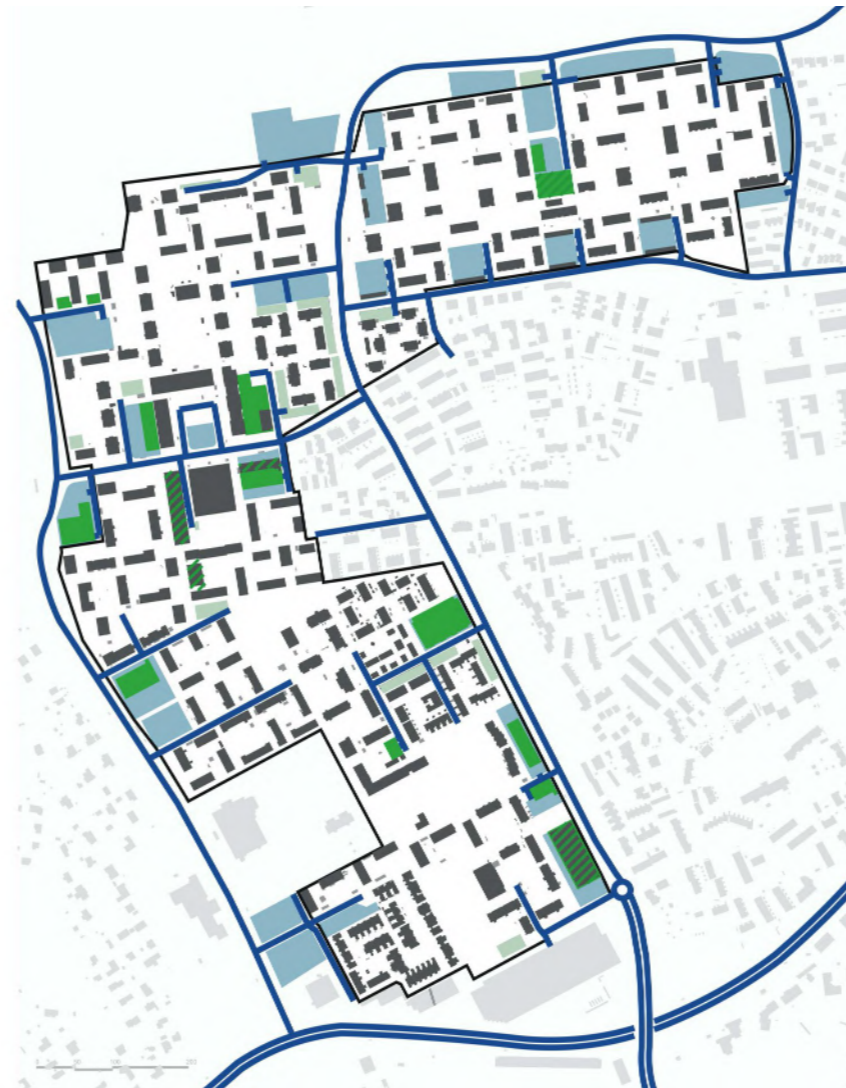
#### Keskitetyn pysäköinnin ratkaisut

Ulkoyöttöiseen ja eroteltuun liikenteeseen perustuen on pysäköinti kaikilla kolmella alueella pääosin keskitetty alueen reunoille osoitettuihin pysäköintikortteleihin. Pysäköintikorttelit on yleensä mitoitettu kaksitasoista pysäköintiä varten. Vain osalla aluetta on toteutettu kansiratkaisuja.

Pysäköinnin ratkaisut alueella ovat monipuoliset. Tasamaalle tai rinteeseen porrastettujen avopaikkojen ohella on toteutettu myös pysäköintikortteleita rajaavia autotalleja ja erilaisia maanpinnan tasoeroja hyödyntäviä kansiratkaisuja ja pysäköintitaloja.

**Olarin** eteläreunalla, jossa maastonmuodot ovat voimakkaimmat on pysäköinti yleensä jaettu muita alueita pienempiin yksiköihin ja vahvemmin integroitu kokonaisrakenteeseen.

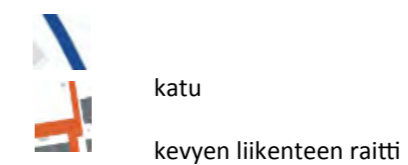
**Kuitinmäen** alueilla on keskitetyn pysäköinnin ratkaisut usein johtaneet suuriin avoimiin ja ilmeeltään karuihin pysäköintikenttiin. Pysäköintikorttelit sijoittuvat alueen reunoille liikenneväylien varteen ja muodostavat siellä usein hieman jäsentämättömän ja tilallisesti keskeneräisen oloisen aukon kaupunkirakenteessa. Kaksitasoiselle pysäköinnille mitoitetuilla alueilla on pysäköinti usein toteutettu vain yhteen tasoon. Asemakaavassa ja lähiympäristösuunnitelmassa esitetyt rajaavat ja jakavat istutukset ovat toteutuneet vain osittain tai niitä on myöhemmin poistettu. Erityisinä ratkaisuina on Kuitinmäki II alueelle toteutettu omalla korttelimerkinnällään pysäköinti- ja liiketiloja yhdistäviä ns. hybridirakennuksia.



Kadut ja pysäköintiratkaisut



Kevyen liikenteen raitit ja kadut



#### LIIKENTEEN EROTTelu JA PYSÄKÖINTI

##### VAALITTAVIA OMINAISPIIRTEITÄ

- Ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen erottelu, joka mahdollistaa autoilta rauhoitetut turvallista jalankulkijan ympäristöä muodostavat laajat alueet. Eri tasoon toteutetut ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen risteämäkohdat
- Katuja reunustavat ja rajaavat puukujanteet
- Keskitetty, pääosin alueen reunoille pysäköintikortteleihin sijoittuva pysäköinti
- Pysäköintialueita reunustavat ja jakavat istutukset ja puurivit

### 7.2.8 Toiminnallinen rakenne



Olarin ja Kuitinmäen keskeisenä kaupunkirakenteen ominaispiirteenä on liike-, työ- ja palvelutilojen sijoittuminen ja suhde raitteihin ja ympäristöön. Palvelu-, työpaikka- ja liikekorttelit sekä puistot on sijoitettu keskeisen raitin varteen painottuen eri osa-alueilla eri tavoin. Näitä täydentävät tärkeänä ja alueella omaleimaisena ratkaisuna laajalti toteutuneet maantasokerroksen liike-, palvelu- ja työtilat.

Asemakaava mahdollisti näiden tilojen sijoittamisen maantasokerrokseen kerrosalan lisäksi. Aluesopimukseen kirjatus- ta velvoitteesta johtuen toteutettiin Olarin alueelle poikkeuksellisen paljon liike- ja palvelutiloja maantasokerrokseen.

Kuitinmäki II alueen lähiympäristösuunnitelmaan sisältyi erillinen toimintasuunnitelma jossa maantasokerroksen pakolliset, suositeltavat ja sallitut toiminnot oli esitetty. Tällä pyrittiin ohjamaan alueen rakentumista kaupunkimaiseksi ja toiminnallisesti rikkaaksi asuinympäristöksi. Toimintoja tavoiteltiin erityisesti raittien varteen.

Alueen palvelut ja toiminnot ovat myöhemmin yksipuolistuneet ja vähentyneet. Tähän on osittain vaikuttanut Matinkylään vuonna 2001 avattu Ison Omenan kauppakeskus. Maantasokerroksen liiketiloja on joillain kohdin myöhemmin muutettu asuinkäyttöön ja alueella näkee myös tyhjiällä olevia liiketiloja. Olutravitoloiden määrä liikekeskuksen ympärillä on korostunut. Pieniä asuinkerrostalojen maantasokerrokseen sijoittuvia päiväkoteja alueella on kuitenkin verrattain runsaasti ja päiväsaikaan niiden toiminta tuo paljonkin näkyvää ja kuuluvaa eloa kaupunkiympäristöön ja alueen puistoihin.

*Olarin ja Kuitinmäen liiketilat ja palvelut ovat pitkälti keskittyneet Kuunkehränaukion ympärille ja sen läheisyyteen. Alueella on mm. suurempi elintarvikekauppa, kioski, useita olutravitoloita, kappeli, kampaamo, isännöintitoimisto sekä erilaisia pienempiä liikkeitä.*



*Olarin liikekeskuksen talvipuutarha ja siihen liittynyt nuorisotila on jo kauan ollut suljettu. Liikekeskuksen rakennuksissa toimii nykyään mm. uimahalli ja kuntosali, seurakuntatalo sekä ravintoloita.*





*Liiketila Sammalkalliontien varressa*



*Liiketila Olarissa*



*Liiketila Kuutamoinen varressa*



*Kuitinmäenpuiston reunalla oleva liiketila on päiväkodin käytössä.*



*Päiväkoti Kuutamoinen varressa*



*Asuinkäyttöön otettu liiketila Maapallonpuiston reunalla.*

### TOIMINNALLIEN RAKENNE

#### VAALITTAVIA OMINAISPIIRTEITÄ

- Kaupallisten ja julkisten lähipalvelujen sekä työpaikkojen säilyminen alueella, rakennetta monipuolistavina, kaupunkitilaa elävöittävinä sekä asumista palvelevina toimintoina
- Palvelu-, työpaikka- ja liiketilojen sijoittuminen kevyen liikenteen pääraittien varteen sekä niiden välittömään läheisyyteen
- Eriluiset puistot, urheilukentät, raitit ja aukiot osana kaupunkimaista toiminta- ja kohtausympäristöä
- Asuinrakennusten maantasokerroksiin toteutetut raiteille avautuvat palvelu-, työpaikka- ja liiketilat sekä yhteistilat, joihin tunnusomaisena liittyy suuret ikkunapinnat ja niitä täydentävät värilasikentät sekä pihoille ja sivuraiteille avautuvat liike-, palvelu- ja yhteistilat.

### 7.2.9 Asuinrakennukset ja arkkitehtuuri

Olarin alue on tullut tunnetuksi kaupunkisuunnittelun ratkaisujen ja laadukkaan lähiympäristön toteutuksen puolesta erityisesti myös korkeatasoisen ja omaleimaisen yhtenäisenä laajana kokonaisuutena toteutuneen arkkitehtuurinsa puolesta. Alueen erityiset tunnusomaiset punatiiliset rakennukset ovat Arkkitehtien Järvinen, Valjakka ja Huolman suunnittelemaa ja Rakennusliike Arjatsalon toteuttamia. Puolimatkan toteuttamat kerrostalot edustavat aikakaudelle tyypillistä betonielementtirakentamista.

Asuinrakennukset ovat pääosin kahden porrashuoneen 2-5 kerroksisia lamellikerrostaloja ja 7-8-kerroksisia syvärunkoisia pistetaloja. Kuitinmäen puolella on lisäksi yksittäisiä pidempiä lamellikerrostaloja sekä alueen reunalla yksittäisiä tiiviitä 2-kerroksisia rivi- ja pienkerrostalokortteleita. Pientalokorttelit ovat arkkitehtuuriltaan vaihtelevia eikä niissä toistu samat arkkitehtoniset ratkaisut kuin muualla alueella. Tasakatto korostaa rakennusten kappalemaista massoittelemia ja julkisivujen asemaa kaupunkikuvassa. Syvärunkoisten pistetalojen ilmettä keventävät räystäältä nousevat valkeat kehikkoaiheet.

Arjatsalon taloissa paikalla rakennetut julkisivut ovat pilarilaatta-rakenteen mukaisesti jaoteltu ruudukoihin. Julkisivujen ulkokuori on paikalla muurattu yleensä punaista tiiltä, osalla aluetta on korttelikokonaisuuksina käytetty myös keltaista tiiltä. Parvekkeet on yleensä toteutettu osittain tai kokonaan sisäänvedettyinä. Parvekekaide on umpinainen betonielementtikaide, joka osassa rakennuksia on päällystetty tiililaatoin.

Ikkunat on toteutettu yhtenäisinä lasipintoina ilman pystysuunnassa jakavia välipuitteita. Ikkunoihin liittyy tyypillisesti yläosaan toteutettu vaakasuuntainen yläsaranoitu tuuletusikkuna sekä alueelle hyvin tunnusomaisiksi muodostuneet värilliset julkisivulasit. Värilaseissa on käytetty kirkkaita korttelikohtaisesti vaihtuvia perusvärisävyjä.

Julkisivuissa korostuu pohja- ja toisinaan myös kattokerroksen poikkeava jäsentely. Pohjakerrokseen on sijoitettu myymälä-, palvelu- ja yhteistiloja jotka suurien ikkunapintojen välityksellä ja värilasipintojen korostamina avautuvat raittien suuntaan. Toisinaan on myös kattokerrokseen sijoitettu yhteistiloja ja terasseja.



Alueelle ominaisiin pistetaloihin liittyy katolla kehikkorakenne.



Punatiiliset muurirakenteet liittyvät kiinteästi rakennusten arkkitehtuuriin.



Kuitinmäki II alueella on raittien varsille toteutettu arkadimaisia tiloja.

Valtaosa alueen rakennuksista on Arkkitehtitoimisto Järvinen-Valjakan suunnittelemaa ja Rakennusliike Arjatsalon toteuttamia. Kartalla on sinisellä esitetty toimiston suunnittelemaa alueella säilyneitä rakennuksia. Ainoa purettu rakennus on Kuunkehrän itäreunalla sijainnut Esson entinen pääkonttori.





*Kuitinmäen alueella esiintyy ratkaisuna myös kokonaan ulkonevia parvekkeita.*



*Kuitinmäki I alueen kaakkoiskulman korttelin julkisivuissa on poikkeuksellisesti käytetty keltaista tiiltä. Julkisivun jäsentely ja värikkäät julkisivulasit, sekä vaakajakoiset tummapuutteiset ikkunat ovat alueelle tyyppisiä.*



*Kuunkehrän aukion eteläreunaan sijoittuvaan hybridirakennukseen liittyy pysäköinti-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä näiden päältä nousevat kolme asuintornia. Arkkitehtuuriltaan rakennus noudattaa alueelle ominaisia ratkaisuja.*



*Olarinkadun ja Ruomelantien risteyksen tuntumassa sijaitsevassa pienkerrostalokorttelissa on korkeatasoisella tavalla sovellettu alueen arkkitehtuurille ominaisia ratkaisuja.*



*Planeetankadun pohjoispuolella on arkkitehtuuriltaan kiinnostava tiivis kaksikerroksisten pienkerrostalojen kortteli.*



*Planeetankadun eteläpuolella on arkkitehtuuriltaan kiinnostava rivitalokortteli, jossa julkisivumateriaalina on käytetty keltaista tiiltä*

## ASUINRAKENNUKSET JA ARKKITEHTUURI

KOSKEE RAKENNUSTAITEELLISESTI JA KAUPUNKIKUVALLISESTI ARVOKKAITA RAKENNUKSIA (KS KARTTA KAPPALE 8.2)

### VAALITTAVIA OMINAISPIIRTEITÄ

- **Yhtenäinen ja johdonmukainen arkkitehtoninen kokonaisuus**
- **Rakennusten kappalemäinen selkeä suorakaiteen muotoinen ulkohahmo,** tasakatto, runkosyvyys, pituus
- **Julkisivujen jäsentely, materiaalit ja väritys;**

Julkisivut on jäsenneilty pilari-laatta -runkojärjestelmää korostavaksi ruudukoksi. Pääasiallisena julkisivuverhouksena on punatiili, yksittäiset aluekokonaisuudet on toteutettu keltatiiliverhouksella. Maantasokerroksen julkisivut ja sokkelit ovat sileävalettua vaalean harmaaksi maalattua betonia.

- **Ikkunoiden alkuperäinen jako ja väritys, julkisivulasit tehosteena**

Ikkunat ja niitä täydentävät julkisivulasit on sovitettu julkisivun ruudukkoon. Ikkunakenttä on yleensä jaettu vaakasuuntaisesti kolmeen osaan; alareunassa on matala julkisivulasi ja yläreunassa kapea tuuletusikkuna. Alun perin tummaksi petsatut puuikkunat on myöhemmin pääosin uusittu ja korvattu alumiiniverhoilluilla ikkunoilla.

Ikkunapintoihin liittyvät julkisivulasit muodostavat leimallisen kaupunkikuvassa korostuvan tehosteen. Lasien värisävy vaihtelee kortteleittain. Väreinä on käytetty perusvärejä kuten keltaista, vihreää, punaista ja sinistä.

- **Parvekkeiden alkuperäiset ratkaisut ja materiaalit, julkisivun ruutujakoon integroidut sisäänvedetyt tai osittain sisäänvedetyt parvekkeet**

Sisäänvedettyjen parvekkeiden kaiteet ovat yleensä tiiliverhoiltuja. Osittain julkisivusta ulkonevissa parvekkeissa on yleensä käytetty vaalean harmaaksi maalattuja levyjäisiä betonikaiteita.

- **Ulko-ovien ja sisäänkäyntien alkuperäinen ilme**

Sisäänkäynnit ovat yleensä sisäänvedettyjä tai niiden edustalla on kevyt ylhäältä kannateltu katos

- **Arkadimaiset tilat** erityisratkaisuna (Kuitinmäki II-alueella)
- **Maantasokerroksen runsaat liike-, palvelu ja yhteistilat jotka avautuvat raitteille suurien ikkunoiden välityksellä.**
- **Rakennukset on porrastettu maastoon** maanpinnan mukaan
- Pistetalojen korkeutta korostavat ja ilmettä keventävät **kattojen kehikkorakenteet**
- Kaupunkikuvassa näkyvät kattojen teknisiä tiloja ja kojeita peittävät **lieriömäiset** vaalean harmaalla pellillä verhoillut **rakenteet**
- Punatiiliset pihojen **muurirakenteet.**

### 7.2.10 Liike-, toimisto- ja palvelurakennukset, pysäköintitalot

*Olarin ja Kuitinmäen liikekeskukset on toteutettu osana yhtenäistä ja arkkitehtuuriltaan johdonmukaista kaupunkikuvaa.*

Alkuperäisen ilmeensä hyvin säilyttäneinä nämä ilmentävät edelleen oma-leimaisella tavalla alueella sovellettua konstruktivismista vaikutteita saanutta arkkitehtuuria, johon liittyy kappalemäinen pelkistetty ulkohahmo, julkisivun jäsenitys runkojärjestelmää kuvaaviin ruutuihin ja edelleen pienempiin värlaseista ja ikkunoista muodostuviin ruutujakoisiin kenttiin. Tärkeä ominaispiirre on myös rakennusten suhde raitteihin, mittakaava raitin varressa on pieni ja miellyttävä ja rakennukset avautuvat suurien ikkunapintojen välityksellä raitille. Kuitinmäen ostoskeskukseen liittynyt Esson pääkonttori on myöhemmin purettu ja korvattu uudisrakennuksella. Rakennusten suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Järvinen Valjakka.

Keskeisesti kaupunkirakenteessa sijoittuvat matalat yksi- tai kaksikerroksiset päiväkodit ja koulut ovat yleensä ilmeeltään pelkistettyjä ja jopa anonyymejä. Rakennuksien julkisivuissa toistuvat punatiili ja joskus myös väri lasipinnat sekä tasakatto. Rakennuksilla ei kuitenkaan ole erityistä asemaa kaupunkikuvassa.

Näkyvästi kaupunkikuvassa katujen varsille sijoittuvat yhdistetyt liike- ja pysäköintitalot muodoltaan kappalemaisia, punatiilisiä ja ilmeeltään pelkistettyjä.

#### VAALITTAVIA OMINAISPIIRTEITÄ

- Hiearkkinen asema kaupunkirakenteessa
- Liikekeskusten rakennusten ja ympäristön muodostama kaupunkikuvallinen kokonaisuus
- Mittakaava ja suhde ympäristöön
- Toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen suhde raitteihin
- Alueelle tunnusomaiset arkkitehtoniset piirteet



Olarin ostoskeskus



Komeetan koulu



Olarin ostoskeskus, talvipuutarhan lasirakenteinen yläosa



Kuitinmäen päiväkotia



Kuitinmäen ostoskeskuksen pohjoisreunan rakennus



Hybridirakennus Olarinkadun varressa



Kuitinmäen ostoskeskuksen länsireunan rakennus



Hybridirakennus Kuunkadun varressa

## 8. KEHITTÄMISPERIAATTEET

### 8.1 Alueen säilyttämisen periaatteet, aiemmat selvitykset ja päätökset

#### Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Olarin asuntoalue, joka rajaukseltaan käsittää Olarin kerrostaloalueen ja pienen alueen Ruomelantien eteläpuolelta, on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Arvotuksen taustalla olevassa selvityksessä *Missä maat ovat mainiot* on aluetta kuvailtu seuraavasti; *1960-luvun lopun asemakaavan pohjalta rakennettu asuntoalue, jossa lähiympäristön laatuun kiinnitettiin erityistä huomiota. Paikoitus ja autoliikenne eristettiin jalankulkualueista.*

*Perustelu: kaavoitushistoriallisesti mielenkiintoinen, laadukas lähiö.*

*Kaavamääräyksen mukaan "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovittava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa."*

#### Yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokas alue

Viivarasterilla merkitty Olarin asuinalue on Espoon eteläosien yleiskaavan mukaan Kaupunkikuvallisesti arvokas alue

Kaavamääräyksen mukaan:

*"Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen."*

Yleiskaavan liitteeseen 19 on merkitty vuoden 2005 maakunnallisessa selvityksessä ja yleiskaavaa varten laaditussa inventoinnissa arvotetut kulttuuriympäristöt.

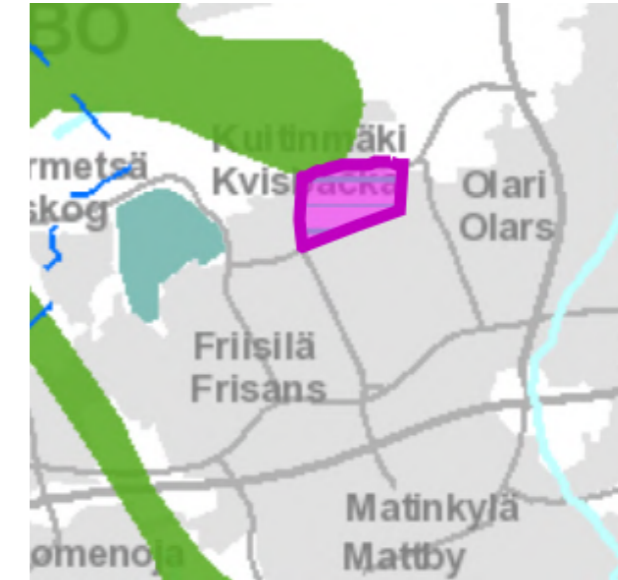
#### S-69 Olarin asuntoalue

*Seudullisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Lähde: Rakennettu Uusimaa. Selvitys Uudenmaan rakennetusta kulttuuriympäristöstä, luonnos, Uudenmaan liitto 2005.*

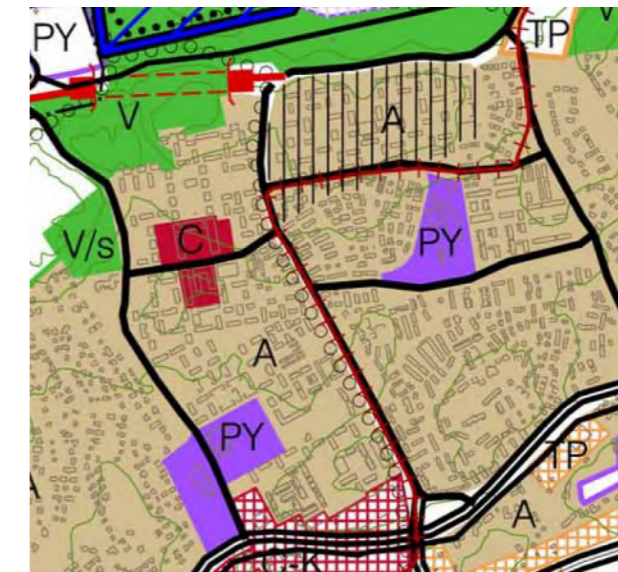
**P-210 Olarin palkittu asuinalue      luokka 1**

**P-211 Kuitinmäen asuinalue      luokka 2**

*Paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt: Luokkaan 1 kuuluvat ovat kaava-alueen arvokkaimpia kohteita, joiden joukossa on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita kohteita. Luokan 2 kohteet sisältävät luokan 1 ominaisuuksia, kuitenkin säilyneisyytensä ja esteettisen arvonsa suhteen vähäisemmässä määrin.*



Ote voimassa olevasta Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta. Punaisella korostettu alue on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.



Ote voimassa olevasta 29.10.2010 lainvoiman saaneesta Espoon eteläosien yleiskaavasta.



Ote Espoon eteläosien yleiskaavan liitteestä nro 19, Kulttuurihistoria ja -ympäristöt.



## 8.2 Alueen säilyttämisen periaatteet

Tämän selvityksen pohjalta esitetään suosituksena seuraavat eri osa-alueita koskevat säilyttämisen periaatteet;

### Alue A

Olarin kerrostaloalue on maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Keskeiset vaalimisen perusteet

- Aikakauden kaupunkisuunnittelun ja asuntoarkkitehtuurin tunnustettua parhaimmistoa
- Harvinaisuus, Suomessa ainutlaatuinen
- Säilyneisyys, asemakaavallinen kokonaisuus on säilynyt alkuperäisenä, rakennusten ja piharakenteiden korjauksissa on noudatettu säilyttäviä periaatteita
- Erityisyys, Ruomelanraitin hierarkkisesti korostunut asema ja omaleimainen katukuva
- Erityisyys, rakentamisen ja luonnon vuoropuhelu, lähiympäristö laadukas toteutus
- Erityisyys, kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kokonaisuus
- Erityisyys, asuinrakennusten omaleimainen korkeatasoinen arkkitehtuuri

Vaalitaan aluekokonaisuuden, kaupunkikuvan ja sen erityisten ominaispiirteiden säilymistä. Vaalitaan rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja rakennusryhmien säilymistä. Vaalitaan Ruomelanraitin, asuntopihojen ja puistojen alkuperäisen luonteen säilymistä. Mahdolliset muutokset tulee erityisellä huolella sovittaa kaupunkikuvaan. Mahdollisen kehittämisen tulee tukeutua aluekokonaisuuden alkuperäisiin ominaispiirteisiin, muutokset eivät saa luoda merkittävää kontrastia olevaan rakennettuun ympäristöön.


### Alue B

Olarin ja Kuitinmäen keskeiset alueet ovat paikallisesti merkittävää ja osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Keskeiset vaalimisen perusteet

- Aikakauden kaupunkisuunnittelun pyrkimyksiä ilmentävä poikkeuksellisen laaja kokonaisuus
- Harvinaisuus, monipuolinen ja paikoin kokeellinen rakennustypologia
- Säilyneisyys, asemakaavallinen kokonaisuus on hyvin säilynyt, rakennusten ja piharakenteiden korjauksissa on noudatettu alueen ominaispiirteitä
- Erityisyys, kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kokonaisuus
- Historiallinen tyyppisyys, raittien hierarkkisesti korostunut asema, rakentamisen ja luonnon vuoropuhelu

Vaalitaan kaupunkirakenteen perusjäsentelyn ja mittakaavan säilymistä. Vaalitaan rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja rakennusryhmien säilymistä. Vaalitaan asuntopihojen ja puistojen alkuperäisen luonteen säilymistä. Pyritään säilyttämään ja vahvistamaan keskeisten raittien asemaa. Alueen kehittämisen tulee tukeutua aluekokonaisuuden alkuperäisiin ominaispiirteisiin, muutokset eivät saa luoda voimakasta kontrastia olevaan rakennettuun ympäristöön.

- 
- Aluekokonaisuus, jolla on erityisiä kulttuurihistoriallisia, kaupunkikuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja
  - Aluekokonaisuus, jolla on erityisiä kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja
  - Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennusryhmä pihapiireineen
  - Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus
  - Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus
  - Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti arvokas kevyen liikenteen raitti



### 8.3 Alueen kehittämisen periaatteet

Seuraavaan kappaleeseen on tämän selvityksen tuloksena koottu yhteenvetona periaatteita alueen kehittämiseksi, siten että alueen keskeiset ominaispiirteet voidaan turvata.

Näitä täydentävät kappaleessa 7.2 esitetyt vaalittavat ominaispiirteet ja kappaleissa 8.1 ja 8.2 esitetyt säilyttämisen periaatteet

#### Yleistä

- Kehittämisen tulee perustua alueen keskeisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja mahdolliseen vahvistamiseen
- Kehitettäessä aluetta tulee ottaa huomioon ympäristö kokonaisuutena rakennuksineen, väylineen, puistoineen ja pihoineen
- Kehittämisen tavoitteena tulee olla ympäristön kaupunkikuvalinen ja toiminnallinen parannus
- Muutosten ja ylläpidon ohjaamista varten suositellaan alueelle asemakaavoituksen yhteydessä laaditun lähiympäristösuunnitelman päivittämistä ja sen täydentämistä rakentamis- ja korjaustapaohjeilla.

#### Kevyen liikenteen raitit

- Pääraittien hierarkkisesti keskeistä asemaa kaupunkirakenteessa pyritään vahvistamaan alkuperäisen asemakaavan ja lähiympäristösuunnitelman tavoitteita soveltaen mm. pintarakenteen, istutusten ja viimeistelytason osalta
- Huolehditaan kevyen liikenteen sisäisen ja läpikulkuliikenteen selkeästä ohjauksesta raiteille. Raitistoa kehitetään mahdollisesti muuttuvien liikennetarpeiden mukaan. Raitin solmukohtia, kuten siltoja, risteyksiä, alikulkuja ja pääteitä pyritään vahvistamaan ja kohentamaan kaupunkikuvallisesti, orientoitavuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta
- Raittien toiminnallisuutta kehitetään lisäämällä oleskelu- ja levähdyspaikkoja raittien varsille. Raittien varsien aukiomaisia levennyksiä istuskelupaikoinaan täydennetään ensisijaisesti alkuperäisen suunnitelman pohjalta. Kadunkalusteita uusittaessa ja täydennettäessä tulisi tavoitella alueen luonteelle soveltuvia ja identiteettiä vahvistavia yhtenäisiä ratkaisuja
- Kehitetään kevyen liikenteen väylien turvallisuutta polkupyöräilyn ja jalankulun yhteiskäytössä olevilla väylillä. Raittien esteettömyyttä pyritään parantamaan kaupunkikuvaan sovitetuilla ratkaisulla.

#### Aukioiden kohtaamispaikkoina

- Aukioiden keskenään erilaisia luonteita pyritään vahvistamaan
- Aukioita kehitetään pysähdys- ja kohtaamispaikkoina, lisäämällä esimerkiksi penkkejä ja parantamalla viihtyisyyttä
- Aukioiden kaupunkimaista ilmettä pyritään vahvistamaan
- Aukioita ympäröivien rakennusten aktiivisia toimintoja pyritään mahdollisuuksien mukaan lisäämään ja monipuolistamaan. Toimintojen laajentamista aukioille tutkitaan.
- Kuunkehrän aukion ympäristöä kehitetään jalankulkijan näkökulmasta viihtyisämmäksi ja toimivammaksi parantamalla ja selkeyttämällä kulkuyhteyksiä. Aukion ympärillä olevien palvelu- ja liiketilojen näkyvyyttä parannetaan ja palvelutarjontaa pyritään monipuolistamaan
- Kuitinmäenaukiota kehitetään kaupunkimaisena sisääntuloaukiona

#### Puistot

- Puistoja kehitetään ympäristön asukkaita monipuolisesti palvelevina julkisina tiloina ja kohtauspaikkoina sekä osana alueen kulkureitistöä
- Läpikulkuliikennettä ja saavutettavuutta pyritään kehittämään vähentämällä esimerkiksi aitojen estevaikutusta
- Uusissa istutuksissa tulee suosia alkuperäisiä ja niiden kaltaisia lajikkeita.
- Puistoalueiden toimintoja kehitetään muuttuvien tarpeiden mukaan. Alueiden aktivointia monipuoliseen käyttöön ja eri ikäryhmille pyritään kehittämään.

#### Asuinkortteleiden pihat

- Pihojen kehitetään nykytarpeita ja kaikkia asukkaita monipuolisesti palvelevina oleskelu- ja toiminta-alueina.
- Mahdollisten piharakennusten sijoittelussa tulee ottaa huomioon etteivät ne peitä tärkeitä näkymiä maisemaan tai pihalta toiselle. Rakennusten ilme tulee huolella sovittaa ympäristöön.
- Pihojen leikki- ja oleskelupaikkoja kehitettäessä tulee alkuperäinen luonne ja maisemalliset arvot pyrkiä säilyttämään.
- Pihojen uusissa istutuksissa suositaan alkuperäisiä ja niiden kaltaisia lajikkeita.
- Asuinrakennusten pohjakerrosten toimintoja pyritään kehittämään siten että ne aktivoivat ja hyödyntävät myös piha-alueita.

**Kadut ja pysäköintialueet**

- Alueen liikenneverkostoa kehitettäessä noudatetaan alkuperäisen ratkaisun mukaista ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen erottelua ja alueen suorakulmaista koordinaatistoa
- Siltojen ja alikulkujen turvallisuutta ja toiminnallisuutta, sekä kaupunkikuvallista ilmettä kehitetään ja kohennetaan
- Ajoneuvoliikenteen liittymäkohtien, kuten pysäköintikortteleiden ja tonttien sisäänajoteiden kaupunkikuvallista ilmettä kohennetaan esimerkiksi istutuksin ja parantamalla ajoteiden rajauksia.
- Pysäköintialueiden kaupunkikuvallista ilmettä kohennetaan ja alueiden jäsenystä parannetaan ensisijaisesti lisäämällä rajaavia ja jakavia puuja ja pensasistutuksia sekä ympäristöön sovitettuja autokatoksia ja aitoja.
- Pysäköintiä kehitettäessä säilytetään keskitetyn pysäköinnin periaate. Pysäköintipaikkoja ei osoiteta piha-alueille.
- Pysäköintialueiden kaupunkikuvallisen ilmeen kohentamista ja vähäistä täydennysrakentamista tai pysäköintialueiden palvelutason kohentamista voidaan tutkia lisäämällä rakenteellista pysäköintiä. Mahdolliset kansirakenteet tai pysäköintitalot toteutetaan kaupunkikuvalliselta ilmeeltään korkeatasoisina ja huolella ympäristöön sovitettuina.
- Pysäköintialueita kehitetään muuttuvien tarpeiden mukaan. Muutos- tarpeita voi synnyttää esimerkiksi yhteiskäyttöautojen, vuokra- autopalvelujen ja sähköautojen yleistymisen tai liikenteen painotuksen siirtyminen yksityisautoilusta muihin liikennemuotoihin

**Toiminnallinen rakenne**

- Aluetta pyritään kehittämään monipuolisia palveluita ja virikkeellistä ja viihtyisää ympäristöä tarjoavana turvallisenä asuinalueena
- Alueelle sijoittuvat palvelu-, työpaikka- ja liiketilat pyritään myös jatkossa keskittämään kevyen liikenteen pääraittien varteen tai näiden välittömään läheisyyteen sekä osa-alueiden keskuskortteleihin.
- Pääraitin varren toimintoja pyritään kehittämään erityisesti Kuitinmäki I alueella, joka tältä osin ei ole toteutunut asemakaavan alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti.
- Tutkitaan kaupunkirakenteessa keskeisesti sijoittuvien julkisten rakennusten, kuten koulujen ja päiväkotien monikäyttöisyyden lisäämistä. Rakennuksia muutettaessa tai uusittaessa pyritään näiden kaupunkikuvallista asemaa kohentamaan arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen keinoin

**Maantasokerroksen liike- ja palvelutilat**

- Raiteille, puistojen ja aukoiden suuntaan avautuvien asuinrakennusten maantasokerrosten tiloja kehitetään raitteja aktivoivina ja raiteille avautuvina julkisluonteisina tiloina, esimerkiksi liike-, palvelu-, työ- tai yhteiskäytössä. Tilojen käyttöä ja toimivuutta suositellaan tutkittavaksi erillisen selvityksen avulla. Tulevaisuuden käyttömuodot voivat liittyä esimerkiksi erilaisiin asumisen palvelukonsepteihin, etätyöhön tai vapaa-ajan toimintoihin.
- Kuitinmäki I alueella, pyritään maantasokerroksen tiloja paremmin avaamaan ja olevia tiloja aktivoimaan erityisesti Kuutamaisen pääraitin varrella.
- Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä sovelletaan maantasokerroksen käytön osalta vastaavia periaatteita kuin alkuperäisessä asemakaavassa. Julkisluonteisia suurin ikkunapinnoin varustettuja tiloja tulee avata riittävässä määrin raittien suuntaan. Pihojen puolelle voidaan toteuttaa myös asuintiloja edellyttäen kuitenkin että pihojen luonne säilyy. Tämä tarkoittaa mm ettei aidattuja tai muutoin rajattuja asuntopihoja toteuteta pihoilta.

**Täydennys- ja korjausrakentaminen**

- Rakennusliike Arjatsalon rakennuttamia ja Arkkitehtitoimisto Järvinen- Valjakan suunnittelemissa rakennuksissa kunnostettaessa tulee huolehtia ettei rakennusten kaupunkikuvallinen ilme muutu. Julkisivujen alkuperäiset materiaalit struktuureineen tulee korjauksen yhteydessä ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään. Alkuperäiset ikkunat ja ovet sekä muut kaupunkikuvan kannalta keskeiset rakennusosat pyritään säilyttämään. Rakenteita ja pintoja uusittaessa tulee käyttää ilmeeltään alkuperäistä vastaavia rakenteita, materiaaleja ja värisävyjä.
- Alueelle suositellaan laadittavaksi korjaustapaohjeet jossa annetaan yksityiskohtaisia ohjeita rakennusten korjaukselle ja pihojen kunnostukselle.
- Mahdollinen täydennysrakentaminen tai korvaava rakentaminen tulee huolella sovittaa ympäristöön kaupunkirakenteen alkuperäisiä tavoitteita, mittakaavaa ja hierarkiaa noudattaen, sekä alueen tunnusomaiseen arkkitehtuuriin massoittelemalla, materiaalien ja värisävyjen puolesta huolella sovitettuina ratkaisuin. Kaikki rakentaminen tulee sovittaa nykyiseen suorakulmaiseen koordinaatistoon ja ns. tuulimyllykorttelin periaatteita soveltavaan ruutukaavaan.

**Olarin liikekeskuksen alue**






- Aluetta kehitettäessä tulee varmistaa alueen keskeisten kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Mahdolliset muutokset tulee huolella sovittaa ympäristöön kaupunkirakenteen alkuperäisiä periaatteita noudattaen.
- Mahdollinen täydennysrakentaminen toteutetaan keskustavyöhykkeen alkuperäistä hierarkiaa noudattaen, asuinkortteleista erottuvana viereisiä asuinrakennuksia selvästi matalampana kokonaisuutena. Ruomelanraitin varressa tulee rakennuksen säilyä lähes nykyisen korkeusena.
- Aluetta kehitettäessä tutkitaan siihen liittyvien pysäköintikorttelien uudelleenjärjestelyä ja maisemallista kohentamista. Mahdolliset uudet pysäköintikansirakenteet tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina ja siten ettei pitkiä umpinaisia seinäpintoja muodostu raittien suuntaan.

**Kuitinmäen liikekeskuksen alue ja Kuunkehrä**

- Aluetta kehitettäessä tulee varmistaa alueen keskeisten kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Mahdolliset muutokset tulee huolella sovittaa ympäristöön kaupunkirakenteen alkuperäisiä periaatteita noudattaen.
- Jalankulkureittejä pyritään selkeyttämään ja korostamaan, siten että ne paremmin kokoavat ja yhdistävät aukion eri reunojen palveluja. Tutkitaan Kuunkadun suojatien leventämistä ja korostamista esim hidasteella ja pinnoitteella
- Maantasokerroksen toimintoja kehitetään aukion ympärillä
- Mahdollinen täydennysrakentaminen tulee erityisellä huolella sovittaa ympäristöön sen rakentamistapa ja materiaalivalinnat sekä kaupunkirakenteen periaatteet huomioon ottaen. Rakentamisen tulee noudattaa suorakulmaista koordinaatistoa.

**Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kehitettäviä kohteita ja alueita**

Kaaviossa esitetään suositeltavia kaupunkikuvan ja toiminnan kannalta kehitettäviä kohteita ja alueita. Kehittäminen voi tapahtua pienimuotoisin keinoin kasvillisuutta, toiminta-alueita ja rakenteellisia elementtejä kehittämällä tai esimerkiksi pysäköintikortteleissa myös täydennysrakentamisen keinoin.

-  Kaupunkikuvallisesti kehitettävä alue
-  Toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti kehitettävä alue
-  Kehitteillä oleva/muuttuva alue, jolla asemakaava mahdollistaa muutoksen
-  Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kehitettävä kevyen liikenteen pääraitti
-  Kehitettävä kevyen liikenteen raitin epäjatkuvuuskohta



## 8.4 Täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja uhat

Lähiöillä on ollut keskeinen merkitys suomalaisen hyvinvointivaltionrakentamisessa. Muutamina vuosikymmeninä toteutetut mittavat kaavoitus- ja asuntorakentamishankkeet tuottivat sitä lähiöympäristöä joihin aikanaan myös kohdistettiin ankaraa kritiikkiä. Lähiöt esitettiin usein sosiaalisesti ja palveluiltaan yksipuolisina sekä ympäristöltään yksitoikkaisina asuinaalueina. Rakennukset nähtiin lähinnä tuotantotekniikan ilmaisuna. Monessa yhteydessä on myöhemmin todettu että tämä kritiikki ei suinkaan noussut asukkaiden keskuudesta, joille muutto lähiöasuntoon usein merkitsi huomattavaa elintason paranemista, vaan kritiikkiä esitettiin ”ulkopuolelta”.

Olarin ja Kuitinmäen suunnittelu ja toteutus poikkeaa merkittävästi aikakaudella vallinneesta lähiörakentamisesta. Tähän on erityisesti vaikuttanut aluerakentamissopimuksen päätoteuttaja, rakennusliike Arjatsalo, joka yhdessä suunnittelijoiden kanssa asetti alueelle valtavirrasta poikkeavat, kunnianhimoiset ja laadulliset korkeat tavoitteet. Rakennusliikkeellä ei ollut valmiina tehokasta rakentamisen konseptia tuotantotapoineen ja suunnittelukoneistoineen, jota olisi sovitettu alueelle, vaan kokonaisuus jossa yhdistyi kaupunki-, liikenne- ja rakennussuunnittelu kehitettiin erikseen aluetta varten. Tämän tuloksena rakentui Olari- Kuitinmäen alueelle omaleimainen ja korkeatasoinen aluekokonaisuus. Ensimmäisenä ja kokonaisuutena eheimpänä toteutuneelle Olarin alueelle myönnettiin rakennustaiteen ja yhdyskuntasuunnittelun valtionpalkinto vuonna 1975.

Sekä Olari että myös Kuitinmäen alueet ovat hyvin säilyttäneet alkuperäisen ilmeensä ja siihen liittyvät erityiset vetovoimatekijät. Kaupunkimaisuutta tukevat keskeiset toiminnot, kuten raittien varsien myymälät, toimistot ja palvelut ovat kuitenkin ajan myötä vähentyneet. Tähän on osittain vaikuttanut yleinen kaupunkikehityksen tendenssi, joka yhä enemmän keskittää palveluja ja liikkeitä suurempiin yksiköihin. Merkittävän muutoksen on tuonut Ison Omenan kauppakeskuksen ja metron valmistuminen läheisyyteen. Samanaikaisesti kun joudutaan uudelleen arvioimaan alueen sisällä menestyviä toimintoja, on uusi keskus merkittävästi parantanut laajemman lähiöympäristön palvelutasoa ja samalla lisännyt alueeseen kohdistunutta kiinnostusta.

Valtaosa Espoon tulevasta väestönkasvusta pyritään sijoittamaan nykyisiä keskusta-alueita laajentamalla ja tiivistämällä. Tämä tuo täydennysrakentamisen paineita myös metron läheisyyteen sijoittuvalle Olari- Kuitinmäen alueelle. Tämän selvityksen tavoitteena on osoittaa keskeiset reunaehdot joiden varassa alueen täydennysrakentamista voidaan tutkia alueen arvoja vaarantamatta.

Edellisissä kappaleissa esitettiin mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä huomioon otettavia vaalittavia ominaispiirteitä ja arvoja. Seuraavassa esitetään tämän selvityksen tuloksiin perustuvan herkkyystarkastelun avulla muutoksia paremmin ja herkemmin sietäviä alueita.

Alueet on muutosherkkyiden perusteella jaettu kolmeen luokkaan, joiden tarkempaa sisältöä on kuvattu merkkien selityksessä.

Muutokset edellyttävät aina tapauskohtaista tarkastelua erityisesti kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten kysymysten, kuten mm pysäköinnin ratkaisemiseksi. Muutosten vaikutusta tulee lisäksi tarkastella suhteessa kokonaisrakenteeseen, sen rakenteellisiin periaatteisiin, hierarkiaan sekä toiminnallisiin ja kaupunkikuvallisiin painopisteisiin.



## MUUTOSHERKKYYS

Muutosherkkyydellä pyritään kuvaamaan missä määrin alue ”sietää” muutoksia ilman että sen keskeiset arvot vaarantuvat. Alla esitetään kutakin herkkyydenluokkaa koskevia selventäviä periaatteita.



### LUOKKA A - KORKEA MUUTOSHERKKYYS

**Olarin ja Kuitinmäen ominaispiirteiltään leimalliset ja parhaiten toteutuneet sekä ympäristönä hyvin säilyneet alueet.**

Kaupunkirakenne, alkuperäiset rakennukset, kasvillisuus, pihat ja raitit muodostavat eheän kokonaisuuden, jossa jokaisella osatekijällä on alueen arvon säilymisen kannalta tärkeä merkitys.

- Alue ei siedä merkittäviä muutoksia, ainoastaan hyvin vähäiset nykyistä kaupunkirakennetta noudattavat, ympäristöön huolella sovitettut ja sen ominaispiirteitä tukevat muutokset ovat mahdollisia



### LUOKKA B - KESKIKORKEA MUUTOSHERKKYYS

**Olarin ja Kuitinmäen ominaispiirteiltään leimalliset ja hyvin toteutuneet sekä ympäristönä hyvin säilyneet alueet.**

Korttelirakenne, alueelle leimalliset rakennukset, kasvillisuus, pihat ja raitit ovat osa laajempaa kaupunkirakenteellista kokonaisuutta, jossa jokaisella osatekijällä on alueen arvon säilymisen kannalta tärkeä merkitys.

- Vähäiset ympäristöön ja huolella sovitettut ja sen ominaispiirteitä sekä kaupunkirakenteen periaatteita tukevat muutokset ovat mahdollisia



### LUOKKA C - MUUTOKSIA KESTÄVÄT ALUEET

**Olarin ja Kuitinmäen aluekokonaisuuteen kuuluva alue, jolla alkuperäiset kaupunkirakenteen tai kaupunkikuvan tavoitteet eivät kaikilta osin ole toteutuneet tai jolla ympäristö myöhemmin on muuttunut.**

- Alueen keskeiset kaupunkirakenteelliset piirteet tulee säilyttää mutta alue sietää myös huolella tutkittuja ympäristöön ja kokonaisrakenteeseen sovitettuja muutoksia.
- Täydennysrakentamisen tulee noudattaa kaupunkirakenteen periaatteita erityisesti ruutukaavan ja raittien osalta.
- Mahdolliset uudet kaupunkikuvalliset korostukset tulee suunnitella osana aluekokonaisuutta.

## LÄHDELUETTELO

**Kirjallisuus**

Astikainen, Riitta & Riitta Heiskanen & Raija Kaikkonen 1997: *Elämää lähiössä*. Sano-ma Oy / Helsingin Sanomat, Helsinki.

Hankonen, Johanna 1994: *Lähiöt ja tehokkuuden yhteiskunta – Suunnittelujärjestel-män läpimurto suomalaisten asuntoalueiden rakentumisessa 1960-luvulla*. Gaudea-mus kirja / Otatieto Oy / TTKK Arkkitehtuurin osasto, Tampere.

Helander, Vilhelm. Rista, Simo: *Suomalainen rakennustaide*. Kirjayhtymä 1989

Hurme, Riitta: *Suomalainen lähiö Tapiolasta Pihlajamäkeen*. Suomen tiedeseura. 1991

Koho, Timo 1994: *Suomalaisen arkkitehtuurin 60-luku – Konstruktivismi ja järjestel-mäajattelu*. Rakennustieto Oy, Helsinki.

Lahti, Juhana 2000: *”Olari Residential Area”*. Teoksessa Norri, Marja-Riitta & Elina Standertskjöld & Wilfried Wang toim.: *20th - Century Architecture Finland*. Museum of Finnish Architecture, Helsinki / Deutsches Architektur-Museum, Frankfurt am Main. 271.

Maisala, Pertti 2008: *Espoo – oma lukunsa, Kaupunkisuunnittelun, kaupunkirakenta-misen ja kaavoitushallinnonkehitys vuoteen 2000*. Espoon kaupunkisuunnittelukes-kus.

Maunula, Jarmo toim. 1976: *Suomi rakentaa 5 – Finland bygger 5*. Taidehalli, Helsin-ki. Näyttelyluettelo.

Meurman Otto-Ivari: *Asemakaavaoppi*. Otava 1947.

Mikkola, Kirmo: *Elie Saarinena aikansa kaupunkisuunnittelunäkemyksen tulkkinä: Suo-men aika*. Teknillinen korkeakoulu, 1984. Otava 1990.

Mikkola, Kirmo 1981: *”Konstruktivismi – rakentava ajatus”*. ”Ikuinen arkkitehtuuri ja konstruktivismien henki”. Teoksessa *Muoto ja rakenne – Konstruktivismi Suomen mo-dernissa arkkitehtuurissa, kuvataiteessa ja taideteollisuudessa*. Ateneumin taidemu-seo, Helsinki. 6–17. Näyttelyluettelo.

Mumford Lewis: *The Culture of Cities*. Harcourt, Brace and company, 1938

Murole, Pentti 2012: *Ihmistä ei voi suunnitella – Kiveä voi!*. Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, Helsinki.

Mäkiö, Erkki & Maarit Malinen & Petri Neuvonen & Kari Vikström & Risto Mäenpää & Jukka Saarenpää & Esko Tähti 1994: *Kerrostalot 1960–1975*. Rakennustietosäätiö / Rakennustieto Oy, Helsinki.

Neuvonen, Petri 2016. *Kerrostalot 1880-2000*. Rakennustietosäätiö / Rakennustieto Oy, Helsinki.

Nikula, Riitta 1993: *Rakennettu maisema – Suomen arkkitehtuurin vuosisadat*. Kus-tannusosakeyhtiö Otava, Helsinki.

Salastie, Riitta. Fogdell, Marina. Karisto, Maria. Tiainen Pirjo: *Pihlajamäen arvot ja aatteet - suojelun viitekehystä hakemassa*. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2003:5.

Sainio, Tapani toim. 2002: *Kertomus Olarista*. Olari-seura ry, Espoo.

Sert, J.L.; *Can Our Cities Survive*. Cambridge: Harvard University Press. 1942.

Standertskjöld, Elina 2011: *Arkkitehtuurimme vuosikymmenet 1960–1980*. Suomen rakennustaiteen museo / Raken-nustietosäätiö RTS / Rakennustieto Oy, Helsinki.

Söderqvist, Lisbeth. *Att gestalta välfärd. Från idé till byggd miljö*. Formas 2008.

**Selvitykset**

A-konsultit. Matinkylä-Olari Visio 2040. Raportti 1.12.2014

Kaitaa-livisniemi osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöselvitys. Kati Salonen ja Mo-na Schalin Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristian Karlsson. Espoon kaupunkisuun-nittelukeskus 1/2014.

*Kuitinmäki- Olarin ostoskeskuksen kehittämissuunnitelma*. Espoon kaupun-kisuunnittelukeskuksen julkaisusarja B 66:2003, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus & Stelos Oy / Emi Arkkitehdit & Tuomas Santasalo Ky & LT-Konsultit Oy & Maisema-suunnittelu Hemgård 2003:

Missä maat ovat mainioimmat. Uudenmaan liitto. 2012

Olarin kivijalkatilojen muutosmahdollisuudet asunnoiksi – yleispiirteiset periaatteet. 2015 (Anttila & Rusanen)

Olarin ostoskeskus rakennushistoriaselvitys. Luonnos 13.10.2017. Livady

OY ESSO AB, Kuitinmäen pääkonttorin rakennushistoriaselvitys. Liite: Kuunkehrän kaupunkitilan selvitys ja arvottaminen Livady 2013.

Pihlajamäen korjaustapaohjeet. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2007:11

Siltamäen kontaktikaupunki. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2009:3

**Artikkelit lehdissä, esitteet**

Gågata på bergsrygg. HBL 18.7.1970

Heino, Veikko. Kaakko, Risto. Riihelä, Pertti. 1971. *ark – Arkkitehti 1/1971*. Suomen Arkkitehtiliitto SAFA, Hel-sinki.

Järvinen, Simo 1979: *”Kaupunkirakentamisesta olemme vastuussa myös tulevaisuu-delle – Ympäristötekijöiden huomioonottaminen kaupunkisuunnittelussa”*. *Suomen kunnallslehti 4/1979*. Suomen kaupunkiliitto, Helsin-ki.

Niskanen Aino. Utopioista arkeen. *ark – Arkkitehti 2/2003*. Suomen Arkkitehtiliitto SAFA, Hel-sinki.

Rakennus Oy Arjatsalo; Olari- viihtyisä moni- ilmeinen asuinalue Espoossa. Myyn-tiesite, n v. 1970.

Järvinen, Simo 1968: *”Olari, asemakaava, Espoo”*. *ark – Arkkitehti 7/1968*. Suomen Arkkitehtiliitto SAFA, Hel-sinki.

Järvinen, Simo, Valjakka Eero: *”Olarin asuntoalue, Espoo”*. *ark – Arkkitehti 2/1972*. Suomen Arkkitehtiliitto SAFA, Hel-sinki.

Järvinen, Simo 1985: *”Asunto oy Piispankoti ja Asunto Oy Eevankoti, Kuitinmäki Es-poo”*. *ark – Arkkitehti 1/1985*. Suomen Arkkitehtiliitto SAFA, Hel-sinki.

Pakkala, Pekka. Vapaasta geometriseen - suomalaisen asuinaluesuunnittelun vaihtu-vat ihanteet. *ark – Arkkitehti 7-8/1991*. Suomen Arkkitehtiliitto SAFA, Hel-sinki.

**Haastattelut**

Huolman, Vesa. Helsinki 13.6.2018.

Miettinen, Esko. Helsinki 12.6.2018.

Murole, Pentti. Helsinki 12.6.2018.

**Internetlähteet:**

eCity/Arska 2012: <https://arska.espool.fi/>

Espoon Kaupunki / Kaupunkisuunnittelukeskus 2018 [http://www.espool.fi/fi-FI/Asuminen\\_ja\\_ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoitushankkeet](http://www.espool.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoitushankkeet)

<https://www.kansalliskirjasto.fi/fi/kokoelmat/kansalliskokoelman-karttakokoelma>

<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>

**Kaavat, suunnitelmat, kartat, ilmakuvat**

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, arkisto; asemakaava- ja yleiskaava-aineisto, 3d-malli.

Espoon kaupunginarkisto; asemakaava- ja yleiskaava-aineisto

Espoon rakennusvalvonnan arkisto, Arska-tietokanta. Pääpiirustuksia

Espoon tekninen virasto, aukio- ja puistosuunnitelmia

Espoon kaupunki mittauskeskus ; ajantasainen kartta- ja kaava-aineisto, viisto- ja ortoilmakuva 2017.

**Kuva-aineisto**

Arkkitehtuurimuseo (AM), Simo järvisen arkisto

Espoon karttapalvelu, viistoilmakuvat.

Espoon kaupunginarkisto (EKA)

Espoon kaupunginmuseo (EKM)

Espoon rakennusvalvonta, arkisto (ARSKA).

Kansallisarkisto (KA)

Maanmittauslaitos (MML)

Lönnqvist Lasse, Olari valokuvia

Maisala, Pertti 2008: *Espoo – oma lukunsa, Kaupunkisuunnittelun, kaupunkirakenta-misen ja kaavoitushallinnonkehitys vuoteen 2000*. Espoon kaupunkisuunnittelukes-kus, Espoo. (MA)

*Erikseen mainitsemattomat valokuvat: Kristina Karlsson/ Mona Schalin*

*Erikseen mainitsemattomat kaaviot: Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson*