



18.4.2024

**Kaupunginmuseon lausunto Malmin raitti 3, Malmi asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

HEL 2023-011177 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Malmin raitti 3 asemakaavan muutosta koskevasta 11.3.2024 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 38107 tonttia 16, joka sijaitsee Ylä-Malmin torin laidalla osoitteessa Malmin raitti 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa vuonna 1929 valmistuneen kolmikerroksisen puurakennuksen säilyttämisen, siihen kuuluvan uudemman lisärakennuksen purkamisen ja tontin täydennysrakentamisen. Kaavamutoksen tavoitteena on säilyttää Malmin Nuorisotalo, joka on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa Ylä-Malmin torin ympäristöä. Nuorisotaloa esitetään palautettavaksi asuinkäyttöön. Lisäksi tavoitteena on yleiskaavaan perustuva tontin käytön tehostaminen mahdollistamalla tontille lisäksi viisikerroksinen asuinkerrostalo. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan hanke on osa Malmin keskustan kehitystyötä, jonka tavoitteena on korostaa vanhan rakennuskannan tärkeyttä, mutta samalla kasvattaa alueen asukasmäärää hallitusti.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1982 alue on merkitty julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi YL. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1000 kerrosneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavassa. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskusta-alueeksi C1. Helsingin kaupunki omistaa tontin ja kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmisteleekin rakennuksien myymistä ja tontin vuokraamista asemakaavanmuutoksen perusteella.

Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa Nuorisotalo on tunnistettu keskustan historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeäksi rakennukseksi, jota ei ole suojeltu asemakaavalla. Suojelemisen edellytykset tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä. Kaavamutoksen taustaksi on laadittu kuntoarvio nykyisistä rakennuksista, rakennushistoriallinen selvitys sekä viitesuunnitelma tontinkäytöstä.



18.4.2024

Selvityksen Malmin raitti 3 rakennushistorian taustoitus (Saatsi Arkkitehdit, 24.4.2024) mukaan kohteen rakentamistapa on ajankohtansa puurakennukselle tyypillinen: ensimmäiset kerrokset ovat hirsirakenteisia ja kolmas kerros on lautarakenteinen. Rakennuksen alkuperäisiä piirustuksia ei ole löydetty. Rakennuksen ulkoasu on massoitteeltaan ja julkisivuaukotuksen sijoittelun osalta pääosin hyvin säilynyt. Myös vesikaton muoto on säilynyt valokuviin verraten alkuperäisessä asussaan. Selvityksen mukaan rakennuksen julkisivujen väriytyksessä on muuttunut ainakin ikkunanpuitteiden osalta: nykytilanteen ulkoasu on vaalea, historian saatossa ikkunanpuitteet ovat olleet myös tummemmat. Alkuperäisistä julkisivuväriytyksistä ei ole tarkempaa tietoa. Selvityksen mukaan hallitsevana muutosvaiheena rakennuksen ulkoasussa on näkyvissä 1980-luvulla tehdyt muutokset, joita ovat erityisesti julkisivuun tehdyt muutokset aukotukseen (ikkunoiden osittainen vaihtaminen uudempiin, ikkunoiden vaihtaminen ilmanvaihtosäleiköiksi, ikkunoiden kokojen muuttaminen, ikkunoiden poistaminen sekä ovien ummistaminen).

Selvityksen mukaan rakennuksen sisätiloissa ei ole säilynyt juurikaan alkuperäisiä rakennusosia, joitain väliovia lukuun ottamatta. Rakennuksen toisen kerroksen sisätiloissa on väliovien lisäksi säilynyt vaaleanruskea kakluuni. Kolmatta kerrosta hallitsevat selvityksen mukaan ilmanvaihdon ehdoilla tehdyt muutokset, kun koko ylin kerros muutettiin ilmanvaihtokonehuoneeksi. Kanavat on asennettu tiloihin rakenteita rikkoen ja historiallisista arvoista piittaamatta. Kolmannessa kerroksessa on selvityksen mukaan säilynyt kuitenkin eniten vanhoja pintoja ja rakennusosia, kuten kattopanelointeja, tapetteja, listoituksia sekä väliovia. Kolmannen kerroksen ikkunat poikkeavat myös 1. ja 2. kerroksen ikkunoista, ja ne ovat selvityksen mukaan oletettavasti alkuperäisiä. Kolmannesta kerroksesta puretun vanhan pääportaan häviäminen vaikutti merkittävästi kerroksen pohjaratkaisuun. Uusi porraskolmanteen kerrokseen rakennettiin suorana portaana rakennusmassan keskelle. Vanhasta portaasta on jäänyt kerrokseen kuitenkin kaideaihe, joka muistuttaa portaan vanhasta sijainnista.

#### Kaupunginmuseon kanta

Tontilla sijaitseva mansardikattoinen kolmikerroksinen puurakennus on valmistunut vuonna 1929 ja se on ollut alun perin asuin- ja liikekäytössä. Rakennusta on laajennettu tiilestä muuratulla lisäsiivellä vuonna 1983, jolloin kiinteistökokonaisuus muutettiin Malmin nuorisotaloksi. Lisäosaan sijoittui nuorisotalon liikuntasali sekä muita toimintoja. Tällä hetkellä rakennus on tyhjillään.

Kaupunginmuseo on lausunut tonttia koskevasta poikkeamis päätöshakemuksesta vuonna 2016. Lausunnoissaan museo totesi, että raken-



18.4.2024

nuksen vesikaton ja julkisivujen korjaustyössä tulee ottaa lähtökohdaksi kiinteistön alkuperäinen ulkoasu. Museo korosti lisäksi rakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävää sijaintia.

Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että asemakaavan muutoksen lähtökohtana on kaupunkikuvallisesti arvokkaan 1920-luvun puurakennuksen säilyttäminen. Museo katsoo, että rakennuksen säilyminen tulee varmistaa sopivalla suojelumerkinnällä. Rakennuksen sisätilat ovat selvitysten mukaan kokeneet merkittäviä muutoksia vuosien varrella. Museo katsoo, että suojelumääräyksen lähtökohtana tulee olla rakennuksen kaupunkikuvallinen merkitys. Museo esittää, että vanhan puurakennuksen käyttökelpoisia rakennusosia, kuten ovia, puuikkunoita sekä toisen kerroksen kakluuni, hyödynnetään kuitenkin mahdollisuuksien mukaan rakennuksen korjauksen yhteydessä. Erityisesti rakennushistoriaa käsittelevässä selvityksessä alkuperäiseksi arvioituja rakennusosia on pyrittävä vaalimaan korjaustöiden yhteydessä. Museo ei näe esitettyä 1980-luvun laajennusosan purkamiselle.

Selvityksessä Malmi ympäristöhistoriaselvitys ja ominaispiirteet (12.7.2019) on käyty läpi Malmin historiaa sekä alueen kehittymistä. Selvityksessä on nostettu esiin alueet, joilla on erityisiä ominaispiirteitä, jotka tulee ottaa huomioon asemakaavoituksen lähtökohtina. Kaupunginmuseo esittää, että uudisrakennusten tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan Malmin ympäristöhistoriaselvityksessä esiin nostetut alueen ominaispiirteet. Uudisrakennusta varten on laadittu viitesuunnitelma (Saatsi Arkkitehdit, 14.4.2023). Tontille esitetty viisikerroksinen uudisrakennus kohoaa kolmikerroksista vanhaa puurakennusta korkeammalle. Museo pitää tärkeänä, että uudisrakennus on oma erillinen rakennuksensa, kuten viitesuunnitelmissa on esitetty. Tontti tiivistyisi huomattavasti uudisrakennuksen myötä ja viisikerroksinen uudisrakennus vaikuttaisi myös Ylä-Malmin kaupunkikuvaan. Museo katsoo, että materiaali- ja värivalinnoilla sekä massoittelulla uudisrakennus pystytään kuitenkin sovittamaan tontille ja Ylä-Malmin rakennettuun ympäristöön.

**Lisätiedot**

Katariina Ruuska-Jauhijärvi, tutkija, puhelin: 09 310 36473  
katariina.ruuska-jauhijarvi(a)hel.fi

Sari Saresto  
kulttuuriympäristöpäällikkö