



26.1.2016

Akp/2

2

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Meilahden huvila-alueen asemakaavan muutokseksi (nro 12372) (a-asia)

Pöydälle 19.01.2016

HEL 2012-007286 T 10 03 03

Ksv 3341_1

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 19.1.2016 päivätyn 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14489 ja katu-, puisto- ja vesialueiden sekä 15. kaupunginosan (Meilahti) kortteleiden 15633, 15635, 15637–15639, korttelin 15642 tontin 3 ja suojelualueiden, puisto-, lähivirkistys-, palstaviljely-, vesi-, venesatama-, liikenne-, katu- ja pysäköintialueiden sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Alueelle muodostetaan uusi kortteli 15636.

Samalla lautakunta päättää

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Meilahden huvila-aluetta, joka sijaitsee Paciuksenkadun ja meren väliin jäävällä alueella. Alueelta on yhteys Seurasaareen.

Suurin osa kaava-alueesta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Meilahden huvila-alue, RKY 2009). Luonnonympäristön ja maiseman arvot ovat huomattavat. Lisäksi alue on yksi



kantakaupungin merkittävimmistä lähivirkistysalueista ja vapaa-ajanviettokohteista.

Asemakaavan tavoitteena on säilyttää ja suojella alueen kulttuurihistorialliset ja puutarhataiteelliset arvot ja ottaa ne ja alueen erityispiirteet huomioon alueen kehittämisessä. Alueen monipuolinen virkistyskäyttö ja huviloiden asuinkäyttö säilyvät. Kaava selkiyttää huviloiden vuokra-alueiden täydennysrakentamisen periaatteita lähinnä talousrakentamista koskien. Virkistyskäyttöä kehitetään parantamalla kävely- ja pyöräilyti verkostoa sekä liikuntapuiston palveluita ja mahdollistamalla keskeisillä paikoilla olevien rakennusten monipuolinen kulttuuri- ja kahvilakäyttö.

Kaava-alue on kooltaan noin 92 hehtaaria. Eri käyttötarkoituksia alueelle on osoitettu 15. Alueiden käyttö ja luonne eivät oleellisesti kaavan myötä muutu, mutta kaavaa on tarkistettu vastaamaan nykytilannetta ja tulevia tarpeita:

- Kaavassa on osoitettu kuusi uutta siirrettävien huviloiden rakennusala ohjeellisine vuokra-alueineen.
- Olemassa olevien huviloiden ja pihapiirien suojelumääräykset ja ohjeelliset vuokra-alueet on tarkistettu.
- Vuokra-alueiden lisärakentamismahdollisuudet on määritelty.
- Kaavasta on poistettu liikennemelun vuoksi mahdoton siirrettävän huvilan rakennusala Paciuksenkadun varresta.
- Iho- ja allergiasairaalan huoltoajo ja asiakasliikenteen parempi järjestäminen on tutkittu ja tehty mahdolliseksi. Sairaalalle on osoitettu maanalaisen huoltopihan rakentamismahdollisuus.
- Meilahden sairaalan entisen lämpökeskuksen tontin käyttötarkoitus on muutettu tulevaa käyttöä vastaavaksi (YS) sekä rakennusoikeus ja muut rakentamista ohjaavat määräykset tontin nykyisen rakennuskannan mukaisiksi.
- Muuntamontin rakennusoikeutta on nostettu, niin että muuntamon laajentaminen tulevaisuudessa on mahdollista.
- Liikuntapuistossa toimivan tenniskeskuksen uusien kuplahallien ja sen huoltorakennuksen sijainnit on tarkistettu.
- Maila Talvion puistoa suurennettu, jolloin näkymät merelle on mahdollista avata paremmin.
- Ulkoilureitit on tarkistettu.
- Pyöräilyn laatukäytävä baana, on ohjeellisena osoitettu kaavassa.
- Zaidankadun varren jo rakennetut liikennejärjestelyt on päivitetty asemakaavaan.
- Pysäköintialueita on maltillisesti kasvatettu ja osoitettu ne ympäristön kannalta parempiin paikkoihin.



26.1.2016

Akp/2

- Seurasaarentien linjausta Humallahden pohjukassa on oikaistu bus-
sireitin ja ulkoilutien parantamiseksi.
- Vesibussilaiturille on osoitettu paikka Seurasaaren vievän sillan lä-
heltä.

Kaava-alueen ulkopuolelle on periaatteiden hyväksymisen jälkeen jä-
tetty Paciuksenkadun varteen suunniteltu uuden asuinkorttelin alue ja
entisen taidemuseon ja Meilahden kartanon alueelle. Näille alueiden
kehittämismahdollisuuksia tutkitaan edelleen.

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskun-
tarakenteeseen tai väestön ja työpaikkojen määrään.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oi-
keusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin stra-
tegistien tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen
mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 3.6.2014 hyväksynyt huvila-alueen
suunnitteluperiaatteet, joiden tavoitteena on säilyttää alueen kulttuuri-
historialliset arvot sekä virkistyskäyttö ja merkittävät luontoarvot ja ottaa
ne huomioon alueen kehittämisessä. Laadittu asemakaavan muutos
noudattaa suunnitteluperiaatteiden linjauksia. Suunnitteluperiaatteissa
esitetyt Paciuksenkadun varrella oleva täydennysrakentamisalue sekä
Meilahden kartanon ja taidemuseon alue on jätetty kaava-alueen ulko-
puolelle. Näiden alueiden kehittämismahdollisuuksia selvitetään ja
alueista laaditaan erilliset asemakaavan muutokset.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa ja KHO:n päätöksellä
15.8.2007 lainvoiman saaneessa Uudenmaan maakuntakaavassa sekä
ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe-
maakuntakaavassa suunnittelualue on virkistysaluetta ja kulttuuriympä-
ristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin virkistysaluetta. Huvilavyöhyke
sekä arboretum on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteelli-
sesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehite-
tään siten että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Suurinta osaa suunnit-
telualueesta koskee asemakaava 8910, joka on vahvistettu 1985. Ase-
makaavan mukaan pääosa alueesta on merkitty kulttuurihistorialliseksi
suojelualueeksi, jossa suojelumerkinnöin osoitetut rakennukset ja ra-



kennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden (Sy). Muut alueet on osoitettu lähivirkistystä, urheilu- ja virkistyspalveluja sekä palstaviljelyä varten. Lisäksi alueella on voimassa mm. valtion asuin-, hallinto- ja edustustiloja, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia sekä liikuntapuistoa koskevia asemakaavoja.

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Meilahden huvila-alue, RKY 2009), jolla huvilat pihapiireineen sekä valtion omistamat Kesäranta, Tamminiemi ja presidentin virka-asunto Mäntyniemi on suojeltu. Lisäksi alueella on Iho- ja allergiasairaala, Meilahden liikuntapuisto, Ronald MacDonald Lastensäätiön talot, Meilahden sairaalan voimakeskus ja Helenin muuntamorakennus.

Luonnonympäristön ja maiseman arvot ovat huomattavat. Alueella on arvokkaita luontokohteita, metsäkohteita, lintukohteita sekä luonnonsoojelulailla rauhoitettuja lepakoita ja liito-oravia.

Alue on yksi kantakaupungin merkittävimmistä lähivirkistys- ja liikunta-alueista ja vapaa-ajanvietto-alueista. Alue palvelee sekä lähialueiden asukkaita että kauempaa tulevia asukkaita ja turisteja kaupungin tärkeänä virkistys- ja liikunta-alueena.

Asemakaava-alueen pääkadut ovat Seurasaarentie, Meilahdentie ja Tamminiementie. Bussilinja 24 liikennöi Seurasaarentiellä ja sen päätepysäkki sijaitsee kääntöpaikalla Seurasaaren sisäänkäyntiaukion vieressä. Alueella on viisi paikatusaluetta. Pysäköinti on sallittu myös Seurasaarentien ja Meilahdentien tietyillä osuuksilla sekä Seurasaaren sillan viereisellä aukiolla. Alueen ulkoilureitit ovat pääsääntöisesti varattu vain jalankululle.

Alueella toimii yksi yksityinen päiväkotikoti, kaupungin ylläpitämä Meilahden virkistyskeskus ja Meilahden liikuntakeskus. HUS:n Iho- ja allergiasairaala sijaitsee alueella ja Meilahden sairaala-alueelta löytyvät kattavat sairaalapalvelut. Alueella ei ole kaupallisia palveluita, muutamia kahviloita lukuun ottamatta. Lähimmät päivittäistavara-kaupat sijaitsevat Munkkiniemessä sekä Paciuksenkadun ja Mannerheimintien varrella. Seurasaari monine nähtävyyksineen ja kulttuuripalveluineen liittyy sillan välityksellä kaava-alueeseen.

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto.

Asemakaava-alueella on laajoja avokallioalueita, jotka korkeimmillaan nousevat noin tasolle +27. Lisäksi alueella on kitkamaata ja muutamia savialueita. Käyttöhistorian perusteella kaava-alueen maaperän ei oleteta olevan pilaantunutta.



Kaava-alueen läpi kulkee katuja, joilla liikennemäärä on vähäinen. Alueen liikenteen aiheuttama melu sekä ilman epäpuhtaudet ovat vähäiset. Aluetta rajaavan Paciuksenkadun liikenne aiheuttaa melua. Kaavaratkaisu ei vaikuta Paciuksenkadun liikennemääriin eikä Paciuksenkadun varteen esitetä uutta rakentamista. Olemassa olevat kävely- ja pyöräreitit säilyvät.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri (HUS)
- Senaatti-kiinteistöt
- Tasavallan presidentin kanslia
- Helsingin taidemuseo
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Viranomaisten kannanotot kaavaluonnoksesta kohdistuivat mm. valtion rakennusperinnön suojelumerkintöihin, RKY-alueen merkintään, lepakko ja liito-orava-alueisiin, vuokra-alojen muutoksiin, pihapiirien ja yleisten alueiden rajauksiin, ulkoiluteihin ja puistojen nimeämiseen.

Kannanotot on otettu huomioon kaavaehdotuksessa siten, että valtion omistamia kohteita koskeva suojelupäätöksen sisältö on kerrottu selostuksessa. RKY-alueen rajausta ei ole merkitty asemakaavakarttaan, mutta RKY-alue on huomioitu kaavamääräyksissä ja selostuksessa. Luontoarvoihin sekä lepakko- ja liito-orava-alueisiin liittyviä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu ja ne on huomioitu selostuksessa. Pihapiirejä ja yleisiä alueita on eroteltu selkeämmin. Ulkoilureittien linjauksia on tarkennettu ja reittejä koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu. Nimistötoimikunnan kokouksessa 18.11.2015 on hyväksytty kolmen puiston uudet nimet.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.



26.1.2016

Akp/2

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja suunnitteluperiaatteisiin liit-
tyen asemakaavaosastolle saapui kirjeitse 21 mielipidettä. Luonnosvai-
heessa saapui kirjeitse 4 mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on
esitetty keskustelutilaisuudessa, sähköpostitse, puhelimitse, kokouksis-
sa ja katselmuksissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet koskivat pää-
asiassa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja, olemassa olevaa ja esitet-
tyä uutta rakennuskantaa, luonnonympäristöä sekä liikennettä. Osallis-
tumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet on huomioitu ja selostettu
kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksytyjen suunnitteluperiaatteiden
yhteydessä (3.6.2014).

Luonnoksesta saadut mielipiteet koskivat pääosin luonnonympäristön
ja luontoarvojen säilymistä ja luonnonympäristön hoitoa, liito-orava-
alueita, ranta-alueiden käyttöä, ulkoilu- ja pyöräilyreittejä sekä täyden-
nysrakentamispaikkoja. Luonnosvaiheen mielipiteet on kaavoitustyössä
otettu huomioon täsmentämällä puistojen, virkistysalueiden, viljelypals-
ta-alueiden ja ranta-alueiden asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Kaavaselostuksessa on kuvattu luonnonympäristön ja luontoarvojen
lähtökohtia, tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita sekä täydennysraken-
tamisperiaatteita. Täydennysrakentamista esitetään ainoastaan alueil-
le, jossa aikaisemminkin on ollut huvilarakentamista. Pyöräilyn laatu-
käytävä baanan reittiä on siirretty Huopalahden ranta-alueelta ja ranta-
alue on muutettu VL-alueeksi.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta ase-
makaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Jalankulku- ja polkupyöräreittien parantamisesta aiheutuu kaupungille
kustannuksia. Alueelle laaditaan erillinen liikennesuunnitelma, joka yh-
teydessä jalankulku- ja pyöräreittien parantamisesta aiheutuvia kustan-
nukset täsmentyvät.



26.1.2016

Akp/2

Uuden pyöräreitti baanalinjauksia tutkitaan tarkemmin erillisessä työssä. Reitin kustannukset tarkentuvat työn myötä.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri (HUS)
- Senaatti-kiinteistöt
- Tasavallan presidentin kanslia
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- liikuntalautakunta/liikuntavirasto
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- pelastuslautakunta.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan lukuun ottamatta valtion omistamaa Kesärantaa (tontti 14489/1), Mäntyniemeä ja siihen liittyvää paikoitusaluetta (tontit 15637/2 ja 15638/1) ja Tamminiemeä (15636/1) aluetta sekä HUS:n omistamaa Iho- ja allergiasairaalan aluetta (tontti 15635/2).

Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi
Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403



26.1.2016

Akp/2

juha-pekka.turunen(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087
inga.valjakka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 kartta, päivätty 19.1.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 selostus, päivätty 19.1.2016
- 5 RKY-alue, Meilahden huvila-alue
- 6 Suojelukohteet
- 7 Arvokkaat luontokohteet
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 20.5.2014 liitteineen, täydennetty 19.1.2016
- 10 Mieli-pidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 11 Osa päätöshistoriaa
- 12 Mieli-pidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mieli-piteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola