



§ 365

Meilahti, Meilahden huvila-alueen kuuden vuokra-alan täydennysrakentaminen, poikkeamishakemus

HEL 2021-008119 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-06406, hankenumero 5045_77

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä asemakaavaa nro 12372 koskevan poikkeamishakemuksen.

Maksu

745,78 euroa

Hakija

***** / kiinteistön ***** kuuden vuokra-alan haltijoiden valtuuttamana.

Rakennuspaikka

15. kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön ***** kuusi vuokra-alaa osoitteissa *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa kuuden vuokra-alan täydennysrakentamiseen. Alkuperäisessä hakemuksessa 2.7.2021 esitetään, että tapauskohtaisesti asuinrakennuksen rakentaminen toteutetaan poiketen olemassa olevasta asemakaavasta siten, että rakentaminen poikkeaa käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta ja/tai rakennusalaista. Uudisrakennuksen kerrosala on kullakin palstalla 283 k-m². Hakemuksessa haetaan myös poikkeamista asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.

Hakija perustelee poikkeamista erityisesti sillä, että esitetty rakentaminen toteuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esittämiä täydennysrakentamisperiaatteita alueella (HEL 2015-013438, Rakvv 15-3631-15-S, Ksv 5045_14) sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.01.2017 § 23 esittämiä perusteluita poikkeamiseen rakennusoikeudesta alueella (HEL 2016-009731).

Edellisiin viitaten ja kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösten mukaisesti hakija perustelee hakemustaan mm. sillä, että



- hakijalla on tarvetta uudisrakennukselle
- esitetty uudisrakennus on hahmoltaan talousrakennusta muistuttava ja sen suhde palstan muihin mahdollisiin rakennuksiin on alisteinen talousrakennukselle tyypillisellä tavalla
- Meilahden huvila-alueella on vastaavanlaisia tapauksia, joissa tämänkaltainen uudisrakennus on rakennettu
- Vähä-Meilahden huvilapalstoilla on ollut tyypillistä, että päärakennuksen lisäksi pihapiireissä on sijainnut myös muita asuinkäytössä olleita rakennuksia. Osassa piharakennuksia asuminen on ollut jatkuvaa, osassa asuminen on jossain vaiheessa päättynyt rakennuksen huonon kunnon ja alkeellisen varustustason vuoksi.

Hakija perustelee myös poikkeamista sillä, että esitetty rakentaminen

- edistää asuntorakentamista
- edistää alueen kokonaissuunnitelman toteutumista
- edesauttaa alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttämistä
- on palstan tarkoituksenmukaista käyttöä.

Perusteluissa esitetään, että haettu uudisrakentaminen ei olennaisesti muuta alueen nykyistä tilannetta tai kaupunkikuvaa. Haettu uudisrakentaminen ei aiheuta haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alkuperäisen hakemuksen asemapiirustuksissa kuudesta uudisrakennuksesta kolme on sijoitettu osittain tai kokonaan vuokra-alan ulkopuolelle. Tähän liittyen hakija esittää, että niillä palstoilla, jossa rakentaminen edellyttää määräalan muokkaamasta toimitaan tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön pöytäkirjan 20.11.2014 § 277 päätöksen mukaisesti. Hakija esittää, että maanvuokraa voidaan esittää korotettavaksi lisärakentamisen kerrosalan mukaan, kun vuokralainen saa varsinaisen rakennusluvan. Uudisrakennusten suunnitelmana kuudelle vuokra-alalle esitetään kopiot 3.5.2016 hyväksytyyn ***** poikkeamis päätöksen liitteenä olleesta viitesuunnitelmasta ilman piirustusten alkuperäistä nimiötä.

Hakijalle on sähköpostiviesteissä 8.9.2021 ja 21.9.2021 ilmoitettu, että päätösesitys tullaan valmistelemaan kielteisenä ja annettu mahdollisuus täydentää hakemustaan. Hakemusta on täydennetty 8.9.2021, jolloin toimitettiin kolmen naapurin kuulemiskirjeet sekä 20.10.2021, jolloin toimitettiin aikaisemmin toimitettuja asiakirjoja uudestaan sekä seu-



raavat uudet asiakirjat: muutetut suunnitelmat, hakemuksen lisäsivuja, lisäperusteluita otsikolla ”Palstakohtaiset perustelut”, kahden naapurin kuulemiskirjeet ja puuttuva valtakirja.

Hakemuksen alustavia suunnitelmia on muutettu siten, että uudisrakennukset sijaitsevat omalla vuokra-alalla, ***** uudisrakennusta lukuun ottamatta. ***** uudisrakennusta on pienennetty. Uudisrakennussuunnitelmiin on palautettu alkuperäinen nimiö. Hakemuksen ja suunnitelmien lisäsivuilla todetaan, että hakemuksessa viitataan 3.5.2016 hyväksytyyn poikkeamispäätöksen viitesuunnitelmaan ja että palstakohtainen toteutussuunnittelu tehdään poikkeamispäätöstä seuraavassa rakennuslupavaiheessa, jolloin kukin palsta valitsee hankkeelle omat suunnittelijansa ja vie hanketta eteenpäin itsenäisesti. Lisäksi todetaan, että kullakin palstalla asuinrakennuksen suunnittelu tullaan tekemään erikseen, mutta noudattaen edellä mainitun suunnitelman periaatteita, siten että

- uudisrakennuksen alat eivät kokonaisuutena ylitä 3.5.2016 myönnettyjä aloja
- uudisrakennuksessa on enintään kaksi asuntoa
- uudisrakennuksen kerroskorkeus on enintään kaksi
- tarvittavat uusien asuntojen varastotilat sijoitetaan uuteen rakennukseen.

20.10.2021 toimitetuilla hakemuksen lisäsivuilla on alkuperäisen hakemuksen perusteluiden lisäksi esitetty seuraavat perustelut:

- asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta haetaan poikkeamista tarvittaessa
- viitataan suurimpaan poikkeamisluvalla nousseeseen kokonaisuuteen, kolmeen ns. Ronald McDonald -taloon
- ilmoitetaan, että

määräalan muuttamista koskeva hakemus on jätetty 14.10.2021 ja selostetaan määräalan muutokseen liittyvästä keskusteluista Maanomaisuuden kehittämispalvelun (Make) kanssa, joissa Make on ilmoittanut hakijalle, että päätös määräalasta tehdään vasta kun poikkeamisasia on ratkaistu



14.06.2022

- esitetty rakentaminen toteuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.11.2015 § 358 esittämiä perusteluja poikkeamiseen rakennusoi-keudesta ja suojelusta tällä alueella (HEL 2015-005181)
- selostetaan perusteluissa mainittujen poikkeamispäätösten sisältöä (HEL 2016-009731, HEL 2015-013438, HEL 2015-005181)
- perustelu, jossa todettiin ”haettu uudisrakentaminen ei olennaisesti muuta alueen nykyistä tilannetta tai kaupunkikuvaa” on muutettu: ”Poikkeaminen johtaa parempaan tulokseen kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojeluta-voitteiden ja liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin sään-nösten mukaisella rakentamisella. Poikkeamisen erityinen syy on kaupunkikuvallisten tavoitteiden yhdenvertainen edistäminen ja palstan tarkoituksenmukainen käyttö”
- kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta – perustuivatpa ne sitten lakiin, asetukseen, kaavaan, rakennusjärjestykseen tai muihin määräyksiin tai päätöksiin.

Palstakohtaisissa perusteluissa esitetään kaikkien kuuden palstan kohdalla, että

- haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetyn mukainen uu-disrakennus soveltuu ympäristöönsä ja rakennuspaikalle (kaupunki-suunnittelulautakunta 3.5.2016 § 161). Rakennuspaikka ja ympäris-tö on hyvin väljästi rakennettu. Uudisrakennus vastaa alueen huvi-löiden pihapiireihin jo aiemmin tehtyjä uudisrakennuksia

- uudisrakennus on kooltaan ja hahmoltaan talousrakennuksen kal-tainen ja rakennuksen muotokieli sekä ehdotetut materiaalit ja värit noudattavat talousrakennuksen tyyliä. Uuden kaksikerroksisen ra-kennuksen korkeus vastaa vanhan talousrakennuksen hahmon kor-keutta. Meilahden huvila-alueella on aikaisemmin rakennettuja, vas-taavia asuinrakennuksia, poikkeamispäätösten nojalla haettu toi-menpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- haettu toimenpide ei aiheuta haittaa alueiden käytön muulle järjes-tämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.



14.06.2022

Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sen lisäksi esitetään seuraavia palstakohtaisia perusteluita:

- Meilahden huvila-alueen kaupunkikuvan kokonaistarkastelussa uudisrakennus sijaitsee luontevalla paikalla. Pihapiirin hierarkia säilyy. Vuokra-alan suojeltu päärakennus vuodelta 1893 edustaa muotokieleltään ja väritykseltään alueen vanhaa huvila-rakentamista ja sijaitsee vuokra-alan tärkeimmässä kohdassa. Pää- ja sivurakennuksen suhde on huomioitu uuden sivurakennuksen sijoituksessa ja sen ulkohahmossa. Vanha asuinrakennus tulee näin ollen säilyttämään asemansa pihapiirin päärakennuksena
- Uusi asuinrakennus korvaa kyseisellä rakennuspaikalla aiemmin ylempänä olleen talousrakennusrykelmän, jossa on ollut mm. ulkokuone, talli, vaunuliiteri, asuintupa, sekä kanalasta asunnoiksi muutettu rakennus. (Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston julkaisu YB:20/79, Meilahden huvila-alue, 30.6.1977 sekä Meilahden huvila-alue, ympäristöhistoriallinen selvitys, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014). Talouspihan rakennukset purettiin pian vuoden 1968 jälkeen, kun kaupunki osti palstan

huvilan. Talouspihan pihapiiri jätettiin tuolloin määräalan ulkopuolelle, kun kaupunki vuokrasi itse huvilan eteenpäin.

- Poikkeamisen erityinen syy on kyseisen rakennuspaikan perinteisen pihapiirin muodostaminen sekä maa-alan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö.

- Meilahden huvila-alueen kaupunkikuvan kokonaistarkastelussa uudisrakennus sijaitsee paikassa, jossa olisi voinut olla vanha talouspiha. Pihapiirin hierarkia säilyy. Ei-hyväksytyssä asemakaavan muutosehdotuksessa vuokra-alan suojeltavaksi ehdotettu päärakennus vuodelta 1986 edustaa muotokieleltään ja väritykseltään alueen vanhaa huvila-rakentamista ja sijaitsee vuokra-alan tärkeimmässä kohdassa. Vuokra-alan pää- ja sivurakennuksen suhde on huomioitu uuden sivurakennuksen sijoituksessa ja sen ulkohah-



14.06.2022

mossa. Vanha asuinrakennus tulee näin ollen säilyttämään asemansa pihapiirin päärakennuksena.

- Poikkeamisen erityinen syy on alueen ja rakennuspaikan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö. Esitetty uudisrakentaminen palauttaa osan 100 v. sitten suunniteltua ja toteutettua pihapiiriä.

- Meilahden huvila-alueen kaupunkikuvan kokonaistarkastelussa uudisrakennus sijaitsee vanhan talouspihan paikalla. Pihapiirin hierarkia säilyy. Vuokra-alan suojeltu päärakennus vuodelta 1840 edustaa muotokieleltään ja väritykseltään alueen vanhaa huvilarakentamista ja sijaitsee vuokra-alan tärkeimmässä kohdassa. Pää- ja sivurakennuksen suhde on huomioitu uuden sivurakennuksen sijoituksessa ja sen ulkohahmossa. Vanha asuinrakennus tulee näin ollen säilyttämään asemansa pihapiirin päärakennuksena.

- Uusi asuinrakennus sijoittuisi Meilahden kartanon eteläisen pellon reunaan. (Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston julkaisu YB:20/79, Meilahden huvila-alue, 30.6.1977 sekä Meilahden huvila-alue, ympäristöhistoriallinen selvitys, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014). Kaupunki osti palstan

- Poikkeamisen erityinen syy on alueen ja rakennuspaikan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö.

- Huvilapalstalla

on aikoinaan ollut Meilahden kartanon tiiviisti rakennettu talouspiha, josta on sittemmin purettu useita rakennuksia. Palstalle

nyt päärakennukseksi jäänyt huvila oli aiemmin osa kartanoa. Kaupunki myi palstan

huvilan vuonna 2005 ilman piharakennuksia ja sille rajattiin hyvin tiukka määräala.



- Meilahden huvila-alueen kaupunkikuvan kokonaistarkastelussa uudisrakennus on sijoitettu näkyvään, mutta luontevaan paikkaan. Ramsayn rannan vastapuolelta näkyy Munkkiniemen kartano ja lännessä on Meilahden kartanon entinen päärakennus

sekä joonialaisaihein koristeltu tanssisali. Meilahden säilyneistä rakennuksista vanhimmat näkyvät rakennuspaikalle ja ne edustavat 1800-luvun alun vaiheita, aikaa jolloin Helsingistä tuli pääkaupunki ja kiinnostus tätä sisälahden kulttuurimaisemaa kohtaan heräsi. Meilahden tilasta, joka 1810-luvulla vielä kuului Munkkiniemen kartanon omistajasu-
vulle, tuli ensin Suomen kenraalikuvernöörin ja sitten kahden eri aate-
lissuvun kesähuvila. Kreivien pyrkimysten ja kesänviettopojen ansios-
ta Meilahden maatilan rantamaisemat ja puisto muokkautuivat ja tulivat
pian laajemminkin tunnetuksi kauneudestaan, sittemmin myös kaupun-
gin porvariston huviretkien kohteeksi.

- Uudisrakentamisesta huolimatta pihapiirin hierarkia säilyy. Vuokra-
alan suojeltu päärakennus vuodelta 1840 edustaa muotokieleltään
ja väritykseltään alueen vanhaa huvila-rakentamista ja sijaitsee
vuokra-alan tärkeimmässä kohdassa. Pää- ja sivurakennuksen
suhde on huomioitu uuden sivurakennuksen sijoituksessa ja sen ul-
kohahmossa. Vanha asuinrakennus tulee näin ollen säilyttämään
asemansa päärakennuksena.
- Uusi asuinrakennus korvaa aiemmin ylempänä olleen talousraken-
nusrykelmän (Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston
yleiskaavaosaston julkaisu YB:20/79, Meilahden huvila-alue,
30.6.1977 sekä Meilahden huvila-alue, ympäristöhistoriallinen selvi-
tys, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014). Vuonna 1971 kau-
punki lunasti rakennukset ja vuokrasi huvilan ja piharakennukset.
Kaupunki myi huvilan 2005 ilman piharakennuksia ja sille rajattiin
uusi määräala. Talouspihan pihapiiri jätettiin tuolloin muodostetun
määräalan ulkopuolelle.
- Poikkeamisen erityinen syy on kyseisen rakennuspaikan perinteisen
pihapiirin muodostaminen sekä maa-alan tarkoituksenmukainen ra-
kentaminen ja käyttö sekä kaupunkikuvallisten tavoitteiden yhden-
vertainen edistäminen. Poikkeaminen johtaa parempaan tulokseen
kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, suojeluta-
voitteiden ja liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin sään-
nösen mukaisella rakentamisella.



- Meilahden huvila-alueen kaupunkikuvan kokonaistarkastelussa uudisrakennus on sijoitettu paikkaan, jossa olisi voinut olla talouspiha. Pihapiirin hierarkia säilyy. Vuokra-alan suojeltu päärakennus 1900-luvun alusta edustaa muotokieleltään ja väriykseltään alueen vanhaa huvila-rakentamista ja sijaitsee vuokra-alan tärkeimmässä kohdassa. Pää- ja sivurakennuksen suhde on huomioitu uuden sivurakennuksen sijoituksessa ja sen ulkohahmossa. Vanha asuinrakennus tulee näin ollen säilyttämään asemansa pihapiirin päärakennuksena.
- Uusi asuinrakennus korvaa kyseisellä rakennuspaikalla olleen uimahuoneen (Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston julkaisu YB:20/79, Meilahden huvila-alue, 30.6.1977 sekä Meilahden huvila-alue, ympäristöhistoriallinen selvitys, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014).
- Poikkeamisen erityinen syy on kyseisen rakennuspaikan perinteisen pihapiirin säilyttäminen sekä maa-alan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö.

- Meilahden huvila-alueen kaupunkikuvan kokonaistarkastelussa uudisrakennus on sijoitettu paikkaan, jossa on aiemmin sijainnut Meilahden kartanon navettarakennukset. Navettarakennuksen länsipäädyn pienessä karjakon asunnossa asuttiin, samoin navetan yllä on ollut majoitustiloja.
- Pihapiirin hierarkia säilyy. Ei-hyväksytyssä asemakaavan muutos ehdotuksessa vuokra-alan suojeltavaksi ehdotettu päärakennus vuodelta 1995 edustaa muotokieleltään ja väriykseltään alueen vanhaa huvila-rakentamista ja sijaitsee vuokra-alan tärkeimmässä kohdassa. Pää- ja sivurakennuksen suhde on huomioitu uuden sivurakennuksen sijoituksessa ja sen ulkohahmossa. Vanha asuinrakennus tulee näin ollen säilyttämään asemansa pihapiirin päärakennuksena
- Uusi asuinrakennus korvaa kyseisellä rakennuspaikalla olleet lukuisat rakennukset (Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston julkaisu YB:20/79, Meilahden huvila-alue, 30.6.1977 sekä Meilahden huvila-alue, ympäristöhistoriallinen selvitys, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014).
- Poikkeamisen erityinen syy on kyseisen rakennuspaikan perinteisen pihapiirin säilyttäminen sekä maa-alan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö.



Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on 27.10.2021 voimaan tullut asemakaava nro 12372. Vuokra-alat, joille esitetään uudisrakentamista sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävällä lähivirkistys- ja asuinalueella (VLA/s). VLA/s-alueita koskee määräys, jonka mukaan suojelumerkinnällä merkityt huvilat, rakennukset, rakennelmat, puutarhakulttuurin jäänteet sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden. Huvilapuutarhakulttuuri, pihapiirien arvokkaat ominaispiirteet sekä maisemalliset arvot tulee säilyttää. Hakemuksen kolmella vuokra-alalla on piha-alueiden osia, joilla on merkintä s-1, puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokas pihapiirin osa. Aluetta on hoidettava siten, että sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erikoiskohteena säilyy. Hakemuksen vuokra-aloilla sijaitsevat huvilat ovat suojeltuja merkinnöillä sr-1 (kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus), sr-1b (Meilahteen siirretty, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus) tai sr-2 (kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus). Vuokra-alojen olemassa olevat talousrakennukset on merkitty merkinnöillä as/t, t tai t-1.

VLA/s-alueiden asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä, jotka liittyvät täydennysrakentamiseen ovat

- jokaisella huvilatontilla tai vuokra-alueella, jonka päärakennus on asuinkäytössä saa olla enintään kaksi kellaritonta talousrakennusta, joihin saa sijoittaa varastoja, teknistä tilaa, saunatiloja, autotallin, asunnon tai vastaavia tiloja. Rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskoko on 40 k-m²
- alueilla, joilla on jo asuin- ja talousrakennus saa rakentaa enintään 10 k-m²:n erillisen varastorakennuksen
- talousrakennusten enimmäiskorkeus on 3 metriä. Erilliset talousrakennukset tulee sijoittaa pihapiirin rakennusten hierarkia huomioon ottaen ja siten, että rakennuksista muodostuu kaupunkikuvallisesti tasapainoinen kokonaisuus. Talousrakennuksia ei tule sijoittaa s-1-merkinnällä suojeltuun pihapiiriin osaan
- Uudisrakennusten tulee mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristökokonaisuuteen. Luontoarvot tulee huomioida ra-



kennuksen ja rakennelman sijoituksessa sekä piha- ja ranta-alueiden suunnittelussa.

Asemakaavassa määritellyn talusrakennusten enimmäiskoolla varmistetaan alueen hyvin erikokoisten huviloiden ja talusrakennusten välisen hierarkian säilyminen. Talusrakennusten tulee, myös alueellisessa tarkastelussa, olla kooltaan ja ilmeeltään alisteisiä suhteessa huviloihin. Asemakaavaselostuksessa ja selostuksen liitteissä on tarkempaa tietoa täydennysrakentamisesta, olemassa olevista talusrakennuksista ja talusrakennusten sijoituksesta.

Asemakaavassa 12372 A/s- ja VLA/s-alueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 13 400 k-m², josta n. 1 640 k-m² on asemakaavan mahdollistama uusien huviloiden ja uusien talusrakennusten kerrosalaa.

Yksi asemakaavan tärkeistä tavoitteista on kehittää Meilahden huvila-alueita virkistysalueena. Huvila-alueen vuokra-aloja on uusimmissa vuokrasopimuksissa pienennetty asemakaavan vuokra-alojen mukaisiksi ja vuokra-aloja tullaan pienentämään myös jatkossa uusien hankkeiden yhteydessä tai nykyisten sopimusten päättyessä, jotta Meilahden huvila-alueita voidaan kehittää ja parantaa kaikkien kaupunkilaisten tärkeänä virkistysalueena.

Helsingin yleiskaavassa 2016 hakemuksen mukaiset rakennuspaikat on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi. Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena,

Meilahden huvila-alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Helsingin kaupunki on hakemuksessa esitettyjen vuokra-alojen maanomistaja. Hakijat omistavat vuokra-aloilla sijaitsevat rakennukset. Kaupungin rekisterin mukaan ***** vuokra-alalla on kolmiasuntoinen päärakennus, jonka kerrosala on 455 k-m². Toimenpideluvalla on myönnetty lupa kolmen autotallin autokatokselle. ***** vuokra-alalla on yksiasuntoinen Meilahteen vuonna 1990 siirretty päärakennus, jonka kerrosala on 440 k-m² sekä poikkeamispäätöksen nojalla rakennettu talusrakennus (t), jonka kerrosala on 56 k-m². ***** vuokra-alalla on yksiasuntoinen päärakennus, jonka kerrosala on 350 k-m². ***** vuokra-alalla on päärakennus, jonka kerrosala on 130 k-m² sekä poikkeamispäätöksen nojalla rakennettu talusrakennus (t), jonka kerrosala on 51 k-m². ***** vuokra-alalla on yksiasuntoinen päärakennus, jonka kerrosala on 250 k-m² sekä poikkeamispäätöksellä rakennettu asuin-/talusrakennus (a/t), jonka kerrosala on 98 k-m². ***** vuokra-alalla on yksiasuntoinen Meilahteen vuonna 1995 siirretty ja poikkeamisluvan nojalla laajennettu päärakennus, jonka kerro-



sala on 212 k-m2 sekä poikkeamispäätöksen nojalla alueelle siirretty talousrakennus (t-1), jonka kerrosala on 41 k-m2. Viiden hakijan vuokra-alalle on siis jo poikkeamispäätösten ja rakennuslupien nojalla tai toimenpideluvalla rakennettu asemakaavan mahdollistamat talousrakennukset (*****). Näin ollen kyseisille tonteille ei ole olemassa olevien rakennusten lisäksi ole asemakaavan mukaisesti mahdollista rakentaa talousrakennuksia tai sivurakennuksia. ***** vuokra-alalle on mahdollista rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 40 k-m2.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakija on kuullut naapurit. Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudestaan tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Kaupunki on tiedottanut hakemuksesta Vähä-Meilähti-seuralle kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (2.2.2022). Seuralle on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Kaupunki on myös pyytänyt kaupungilta kommentin naapurina, koska esitetty rakentaminen sijaitsee lähellä kaupungin virkistysalueita ja yksi uudisrakennus on sijoitettu osittain kaupungin omistamalle toistaiseksi rakentamattomalle vuokra-alalle. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin kahdelta naapurilta. Toisessa muistutuksessa todetaan mm., että suunnitelmien, perustelujen ja muun asiaan liittyvän tiedon perusteella on ilmeistä, ettei haetun poikkeamisen tarkoittamaa rakentamista ole vakavasti aiottu toteutettavaksi. Muistutuksessa huomautetaan kuulemisaikaan vielä kesken olevasta kaavan oikeuskäsittelystä. Muistutuksessa todetaan, että Meilahden huvila-alue on sekä kuulemisaikaan voimassa olevassa, että valtuuston hyväksymässä uudessa kaavassa, määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi suojelualueeksi, joka edellyttää, että uudisrakentaminen alueella on erityisen tarkkaan harkittua. Muistutuksessa todetaan, että kuulemisen yhteydessä esiteltujen alustavien suunnitelmien mukaan kaikki poikkeamispäätöksen mukaisesti rakennettavaksi aiottu talot olisivat ***** pihapiiriin toteutetun rakennuksen kopioita ja että hakijat eivät näytä ottaneen huomioon, että tekijänoikeuslain (8.7.1961/404) pykälien 1, 2 ja 12 perusteella tämä ei ole mahdollista ilman kyseisen rakennuksen suunnittelijoiden lupaa. Muistutuksessa todetaan, että osa perusteluista eivät ole totuudenmukaisia, joka periytyy siitä, että perustelujen pohjateksti on ilmeisesti kopioitu jotakin muuta huvilaa koskevasta päätös- tai esittelytekstistä vastaavasti kuin rakennuksen piirustukset. Toisessa muistutuksessa todetaan, ettei kulttuurihistorialliselle alueelle puolleta moderneja rakennuksia, mutta vanhoja tai hyvin jäljiteltäviä rakennuksia voitaisiin puoltaa. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu (Make) toteaa viestissään 2.3.2022, että vuokra-alueille esitetään uusien oma-



kotitalojen rakentamista, vastoin voimassa olevaa asemakaavaa, joka pitkän valitusprosessin jälkeen on saanut lainvoiman 27.10.2021.
***** osalta esitetty uusi rakennus ylittää vuokra-alueen rajan. Osa esitetyistä rakennuksista sijaitsee alle neljä metriä vuokra-alueen rajasta. Maken kanta on, että hakemus tulisi hylätä, koska vuokralaiset eivät ole saaneet kaupungilta lupaa asemakaavan ylittävään lisärakentamiseen. Uusien asemakaavan vastaisten pientalojen lisärakentaminen kaupungin vuokraamille omakotitalojen rakennuspaikoille/tonteille vaatii kaupungin käytännön mukaisesti varauksitteluun, jossa kaupungin toimivaltainen taho – mikäli varauksen myöntää – määrittää ehdot, joilla asiaa voi viedä eteenpäin, joka tässä tapauksessa olisi poikkeamislupa- tai asemakaavan muutosprosessin kautta. Make toteaa lisäksi mm., että hakemus uusien omakotitalojen ja osittain varsin suurten talousrakennusten rakentamiseen Meilahden huvila-alueelle on vastoin asemakaavaa, alueen kaavoitusperiaatteita ja että kokonaan uusien rakennuspaikkojen muodostaminen ja nykyaikaisten omakotitalojen sijoittaminen alueelle poikkeaa sen verran merkittävästi uudesta, vasta lainvoiman saaneesta asemakaavasta, että hankkeiden toteuttaminen mitä ilmeisimmin vaatisi asemakaavan muutoksen.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta. Vähä-Meilahden-Seuralta ei saatu vastausta.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupungin museolta ja ELY-keskukselta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan (11.2.2022), että vaikka Meilahden huvila-alueella on ollut käyttötarkoitukseltaan erityyppisiä rakennuksia, ei se ole peruste hakemuksessa esitetyille lisärakentamiselle. Lausunnossa todetaan, että hakemuksessa esitetyn uudisrakentamisen vaikutus pihojen koskevaan suojelumääräykseen (s-1) on vaikea arvioida. Lausunnossa todetaan, uudisrakentaminen on ristiriidassa alueen suojelutavoitteiden kanssa. Kuuden kaksikerroksisen, yhteensä yli 1 200 km²:n suuruinen rakentaminen olisi mittavaa herkällä alueella, jonka arvot on tutkittu, tunnistettu ja huomioitu voimassa olevassa suojeluasemakaavassa. Kokonaisuutena tarkastellen hankkeet muuttaisivat valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteitä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaiseksi, joiden mukaan kyseisten alueiden arvot tulee turvata. Hanke ei siis toteuttaisi valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä koskevia alueidenkäyttötavoitteita. ELY-keskus toteaa, että suostuttaessa haettuun poikkeamiseen, se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.



Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että Meilahden huvila-alueita koskeva asemakaava on tullut voimaan 27.10.2021. Kaavatyön aikana tämän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön (RKY 2009) historiaa ja säilyneitä arvoja selvitettiin mm. laatimalla alueelta ympäristöhistoriallinen selvitys (Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja, 2014:1). Asemakaavassa annettiin alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioivia suojelumerkintöjä ja -määräyksiä rakennuksille ja mm. huviloiden pihapiireille. Vaikka alueella on sijainnut aiemmin erityyppisiä rakennuksia, kuten talousrakennuksia, huviloiden lisäksi, ei se ole peruste lisärakentamiselle. Kaava on tuore ja sen valmistelussa on otettu huomioon ja turvattu alueen arvot. Kaupunginmuseo katsoo, että hakemuksessa esitetty lisärakentaminen vaarantaisi alueen arvot ja olisi ristiriidassa suojelumerkintöjen kanssa. Hakemuksen mukaiset uudisrakennukset sijoittuisivat palstoille, joiden arvot on merkitty asemakaavassa mm. /s -määräyksellä. Lisäksi osaa palstoja koskee s-1 -määräys, joka kuuluu: "Puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokas pihapiirin osa. Aluetta on hoidettava siten, että sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erityiskohteena säilyy. Kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan tavoitteena ei ole ollut mahdollistaa mittavaa uudisrakentamista alueella. Sen vuoksi hakemuksessa esitetyt kuusi kaksikerroksista uudisrakennusta alueella olisivat epäsopiva ja vieras lisä herkässä, valtakunnallisestikin tunnistetussa kulttuuriympäristössä. Kaupunginmuseo ei voi puoltaa hakemusta.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista.

Hakija ei vastineessaan 18.3.2021 ota kantaa naapureiden muistutuksiin, vaan toteaa, että toinen naapuri, joka on esittänyt huomioita hankkeesta, on taloyhtiö, jossa on eri luvilla rakennettu kolme uutta asuinrakennusta ja kolme uutta talousrakennusta. Hakija toteaa vastineessaan, että hän tässä valossa pitää erikoisena, että juuri tällä naapurilla oli tarve esittää huomautuksia.

Kaupunginmuseon lausunnosta hakija toteaa, että kaupunginmuseo on johdonmukainen, kun ei puolla hakemusta, koska kaupunginmuseo ei puoltanut myöskään hakijan esimerkkirakennuksen poikkeamishakemusta (poikkeamispäätös 3.5.2016).

ELY-keskuksen lausuntoon 11.2.2022 kommentoinnissa hakija palaa ELY-keskuksen 3.5.2016 poikkeamispäätökseen liittyvään lausuntoon. Hakija tuo esille, että ELY-keskus on silloin todennut, että hanke ei vaikeuta ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, siitä huolimatta, että esitetty rakennuspaikka sijaitisi liito-oravan käytös-



sä olevan kolopuun paikalla (Helsingin liito-oravakartoitus, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisu

<https://www.hel.fi/static/ymk/julkaisut/julkaisu-07-16.pdf>).

Hakija palaa vastineessaan 18.3.2022 Meilahden huvila-alueenaikaisempiin poikkeamispäätöksiin ja erityisesti 3.5.2016 myönnettyyn poikkeamispäätökseen. Hakija vertailee nyt haettavia kerrosaloja muiden rakennuspaikkojen kerrosaloihin ja tonttitehokkuuksiin. Vastineessa toistetaan hakemuksessa esitetyjä seikkoja, ja lisäksi todetaan, että

- suunnitellut asuinrakennukset sijaitsevat jo asumiseen varatuilla vyöhykkeillä eli kunkin palstan perinteisessä pihapiirissä ja edistävät näin osaltaan alueen hengen säilymistä sekä asemakaavan suojelutavoitteita
- asuinrakennukset tukevat omalta osaltaan RKY-alueen ominaispiirteitä sekä uuden asemakaavan alueidenkäyttötavoitteita, mahdollistaen useamman sukupolven ja perheen jäämisen / asettumisen alueella.

Hakija toteaa vastineessaan, että kokonaisuutena tarkastellen juuri kaupungin omat hankkeet muuttavat valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteitä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaiseksi.

Perustelut

Poikkeamista ei voida myöntää, koska hakemuksessa esitetty rakentaminen on merkittävästi ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan 12372 ja alueen suojelutavoitteiden kanssa, ja poikkeaminen aiheuttaisi niille haittaa. Korkein hallinto-oikeus on oikeuskäsittelyn jälkeen ratkaisussaan 20.10.2021 hylännyt valitukset asemakaavasta ja asemakaava 12372 on tullut voimaan 27.10.2021. Poikkeaminen rakennuskiellosta, joka on mainittu alkuperäisessä 2.7.2021 päivätyssä poikkeamishakemuksessa, ei enää ole tarpeen, koska rakennuskielto poistui asemakaavan 12372 tullessa voimaan 27.10.2021.

Poikkeamista ei voida myöntää, koska voimassa oleva asemakaava 12372 ei mahdollista, eikä myöskään poikkeamishakemuksen sisäänjäätön ajankohtaan voimassa ollut asemakaava 8910 vuodelta 1985 mahdollistanut, uusien asuinrakennusten rakentamista hakemuksen vuokra-aloille. Alueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet, suojelutavoitteet huomioon ottaen, on määrätty asemakaavassa 12372. Hakemuksen vuokra-aloille, yhtä vuokra-alaa lukuun ottamatta, on jo rakennettu talousrakennuksia, jotka kooltaan vastaavat asemakaavan sallii-



maa rakentamista. Hakemuksen viidelle vuokra-alalle ei näin ollen ole mahdollista rakentaa lisää nykyisten rakennusten lisäksi. Yhdelle vuokra-alalle on mahdollista rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu enimmäiskoko on enintään 40 k-m². Poikkeamishakemuksessa esitetään yhteensä 1 629 k-m²:n täydennysrakentamista VLA/s-alueen kuuden olemassa olevan arvokkaan huvilan vuokra-alalle, joka kaksinkertaistaisi koko Meilahden huvila-alueen asemakaavassa sallitun asuinrakennusten ja talousrakennusten uudisrakentamisen kerrosalan määrän.

Poikkeamista ei voida myöntää, koska poikkeamisten vaikutusta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ei voida arvioida ilman riittävän tarkkoja vuokra-alakohtaisia suunnitelmia. Meilahden huvila-alueen jokainen rakennuspaikka on lähtökohdiltaan erilainen, jonka takia tulisi esittää asianmukaiset suunnitelmat ja erityiset syyt asemakaavasta poikkeamiselle juuri kyseisellä rakennuspaikalla. Hakijan esittämät suunnitelmat eivät ole riittävät asian arvioimiseen. Myöskään 20.10.2021 toimitetut palstakohtaiset lisäperustelut, mm. viittaukset aikaisempaan rakentamiseen, joka on sijainnut asemakaavassa 12372 osoitetuilla virkistysalueilla, naapurivuokra-aloilla ja ranta-alueilla, eivät ole näitä vuokra-alakohtaisia erityisiä syitä. Hakemuksessa viitataan useampaan aikaisemmin myönnettyyn poikkeamispäätökseen ja hakija perustelee poikkeamista erityisesti sillä, että nyt esitetty rakentaminen toteuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätöksissä esittämiä täydennysrakentamisperiaatteita alueella. Poikkeamismenettelyssä ei linjata periaatteita alueen tulevaa rakentamista varten. Aikaisemmin myönnettyjen poikkeamisten edellytykset on arvioitu tapauskohtaisesti. Aluetta koskevat linjaukset määrittellään asemakaavassa. Asiassa tulee myös ottaa huomioon Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun 2.3.2022 saapunut viesti.

Poikkeamista ei voida myöntää, koska poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

Näin ollen haettu toimenpide aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle, johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä poikkeamista voida myöntää.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2022, 6 ja 14 §



Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Asemakaava nro 12372
- 3 Alustavat suunnitelmat, asemapiirustukset

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakijat

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 3

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



14.06.2022

Asia/8

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Asemakaava nro 12372
- 3 Alustavat suunnitelmat, asemapiirustukset

Oheismateriaali

- 1 Poikkeamishakemus perusteluineen
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunnot
- 4 Hakijan vastine
- 5 Alustavat suunnitelmat, pohjat, leikkaukset, julkisivut

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakijat

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 3
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



14.06.2022

Asia/8

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 23.2.2022