



MEILAHDEN HUVILA-ALUE

KAUPUNGINOSAT 14 JA 15

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12372
PÄIVÄTTY 19.1.2016

Asemakaavan muutos koskee:

14. kaupunginosan (Taka-Töölö)
korttelia 14489 ja katu-, puisto- ja vesialueita sekä
15. kaupunginosan (Meilahti)
kortteleita 15633, 15635, 15637–15639, korttelin 15642 tonttia 3
ja suojelualueita, puisto-, lähivirkistys-, palstaviljely-, vesi-, vene-
satama-, liikenne-, katu- ja pysäköintialueita sekä urheilu- ja vir-
kistyspalvelualueita. Alueelle muodostetaan uusi kortteli 15636.

Kaavan nimi:
Meilahden huvila-alue

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.1.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 2.2.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 26.2.–1.4.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Paciuksenkadun ja meren väliin jäävälle alueelle.
Alueelta lähtee silta Seurasaareen.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Marina Fogdell, arkkitehti,

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Jaana Forsman, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taneli Nissinen, tiimipäällikkö

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Jere Saarikko, maisema-
arkkitehti, Aino Leskinen, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Raila Hoivanen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Risto Lehtonen

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennusvalvontapalvelut: Leena Makkonen, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Johanna Björkman, tutkija
(kaupunginmuseo)

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne.....	16
Palvelut	18
Esteettömyys.....	18
Luonnonympäristö.....	19
Ekologinen kestävyys.....	23
Suojelukohteet	23
Yhdyskuntatekninen huolto	25
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	26
Ympäristöhäiriöt	26
Rakennetekniikka.....	26
Nimistö	26
Vaikutukset.....	27
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	31
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	33

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Maanomistuskartta
- Liikennesuunnitelma (piir.nrot 6825 ja 6826)
- RKY-alue, Meilahden huvila-alue
- Kuvaliite suojelukohteista
- Arvokkaat luontokohteet
- Vuokra-alueiden perinteiset nimet ja numerot
- Talousrakennusten sijoitusperiaate
- Talousrakennusten rakentamistapaohje

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Meilahden huvila-alue. Ympäristöhistoriallinen selvitys. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja, 2014:1.
 - Meilahden huvila-alue. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto, yleiskaavaosasto, julkaisu YB: 20/76, 1977.
 - Meilahden huvilat. Rakennusten suojeluohjeet ja lähiympäristön hoito-ohjeet, osa 1 ja 2. Kaupunginmuseo, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 1988.
 - Helsingin keskustan baanahankkeet, esisuunnitelma. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2014.
 - Munkkiniemenbaana, alustava yleissuunnitelma, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2017:01
 - Helsingin Vähä-Meilahti, jalopuukohteet. Lausunto jalopuumetsiköiden luonnontilaisuudesta vuonna 2017, Luontotieto Keiron Oy
 - Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelma Kaupunkiympäristön julkaisuja 2018/10
-

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 pyöräilytiEVERKOSTOA sekä liikuntapuiston palveluita ja mahdollistamalla keskeisillä paikoilla olevien rakennusten monipuolinen kulttuuri- ja kahvilakäyttö.

Kaava-alue on kooltaan noin 89 hehtaaria. Eri käyttötarkoituksia alueelle on osoitettu 14. 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
 - Muuntamotontin rakennusoikeutta on nostettu, niin että muuntamon laajentaminen tulevaisuudessa on mahdollista
 - Liikuntapuistossa toimivan tenniskeskuksen uusien kuplahallien ja sen huoltorakennuksen sijainnit on tarkistettu
 - Maila Talvion puistoa on 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
- Seurasaarentien linjausta Humallahden pohjukassa on oikaistu bussireitin ja ulkoilutien parantamiseksi
- Vesibussilaiturille on osoitettu paikka Seurasaareen vievän silan läheltä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nrot 6825 ja 6826), jonka mukaan Zaidankadun ja Merikannon tien välille linjataan pyöräilyn laatukäytävä, baana. Liikennesuunnitelmassa tarkastellaan kaava-alueen bussipysäkkien ja suojateiden sijainteja sekä tarkennetaan tonttien ajoyhteyksiä ja pysäköintialueiden rajauksia.

Kaava-alueen ulkopuolelle on periaatteiden hyväksymisen jälkeen jätetty Paciuksenkadun varteen suunniteltu uuden asuinkorttelin alue ja entisen taidemuseon ja Meilahden kartanon alueelle. Kaavaehdotuksen hyväksymisen jälkeen 2.2.2016 myös Päivärannan alue, osoitteessa Mäntyniementie 2, on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Kyseisten alueiden kehittämismahdollisuuksia tutkitaan edelleen.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Suurin osa kaava-alueesta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Meilahden huvila-alue).

Meilahden huvila-alue on kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuinalue, jolla jo voimassa olevassa kaavassa suojelumerkinnällä merkityt huvilat, rakennukset, rakennelmat, puutarhakulttuurin jäänteet sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden.

Kaavan tavoitteena on turvata kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen arvot ja kehittää sitä entistä paremmin yleistä virkistyskäyttöä palvelevaksi. Huvila-alueen sekä luontoarvojen suojelumerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan ja ajanmukaistetaan ja asuinkäytön laajentamista ohjataan kaavalla siten, että muutokset eivät tarve alueen arvoja eivätkä estä alueen virkistyskäyttöä. Huviloiden asuinkäyttö säilyy. Virkistyskäyttöä kehitetään mahdollistamalla myös monipuolinen kulttuuri- ja kahvilakäyttö keskeisillä paikoilla olevissa huviloissa sekä parantamalla kävely- ja pyöräilytieverkosto ja liikuntapuiston palveluita.

Kaupungin strategisia tavoitteita, jotka toteutuvat alueella

- Helsingin erityispiirteitä ja Helsingille tyypillistä kulttuuriympäristöä ylläpidetään, vahvistetaan ja kehitetään osana tiivistävää kaupunkia
- Merellistä Helsinkiä vahvistetaan. Meri-Helsinki tarjoaa elämyksiä kaupunkilaisille ja matkailijoille
- Kaavoissa varataan riittävästi tilaa kulttuuritoiminnoille ja taiteen näkymistä kaupunkiympäristössä vahvistetaan
- Edistetään liikkumisen tarjoamista palveluna. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, reitit ja verkostot suunnitellaan sujuviksi, jatkuviksi ja houkutteleviksi
- Kaavoissa varataan riittävästi tilaa virkistysalueille ja liikuntaan. Virkistysreitistöt ja viherverkostot suunnitellaan jatkuviksi ja hyvin saavutettaviksi.

Asemakaavan muutos on kaupungin strategian tavoitteiden mukainen.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 89,0 ha.

Liikennealuetta on n. 4,2 ha.

Vesialuetta W on n. 13,8 ha.

Asuinrakennusten korttelialueella (A/s) ja lähivirkistys- ja asuinalueella (VLA/s), jolla luonnonympäristö, huvilakulttuuri, maisemalliset arvot ja pihapiirien arvokkaat ominaispiireet tulee säilyttää, on n. 20,8 ha.

Valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialuetta (YH-v/s1 ja YH-v/s2) on n. 6,0 ha.

Sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS on n. 2,7 ha.

Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten aluetta ET on n. 0,3 ha.

Puistoaluetta VP on n. 7,6 ha, virkistysaluetta VL on n. 27,0 ha ja palstaviljelyaluetta RP on n. 2,2 ha. Puistoalue on laajentunut Maila Talvion puiston kohdalla ja Seurasaarentien mutkan kohdalla. Rantaviivaa on tarkennettu verrattuna edelliseen asemakaavaan ja ranta-alueet on merkitty VL- alueiksi.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU on n. 4,4 ha.

Kaava-alueen rakennusoikeus on:

- A/s (ent. A) - ja VLA/s (ent. Sy) -alueiden olemassa olevien huviloiden käytetty kerrosala on 11 719 k-m² ja talousrakennusten käytetty kerrosala on 1012 k-m². VLA/s-alueelle saa siirtää kuusi, alueen arvoon sopivaa, huvilaa (u-s) ja rakentaa uusia talousrakennuksia. Huviloiden soveltuvuus alueelle arvioidaan erikseen jokaisen siirrettävän huvilan kohdalla ja koko voi vaihdella tapauskohtaisesti. Kerrosalalaskelmassa uuden huvilan kooksi on arvioitu 200 k-m² ja VLA/s-alan uudeksi kerrosalaksi 1 200 k-m² (huvilat) ja 530 k-m² (talousrakennukset), yhteensä 1 730 k-m²
- YS 22 900 k-m². Entinen voimakeskus osoitteessa Paciuksenkatu 2 on muutettu sairaalakäyttöön, jonka myötä sosiaalitoimen ja terveydenhuollon rakennusten kerrosala (YS) kasvaa 9 010 k-m²
- Mäntyniemen käytetty kerrosala on 2 300 k-m². Mäntyniemen tontille (YH-v/s1) ei ole merkitty enimmäiskerrosalaa, koska rakennuksilla lähiympäristöineen on erityisen huomattava kulttuurihistoriallinen merkitys ja Museovirasto ohjaa ja valvoo rakennusten ja lähiympäristön kaikkia rakennus-, korjaus- ja muutostöitä. Kerrosalalaskelmassa on käytetty nykyisen asemakaavan rakennusoikeutta 3 000 k-m²
- Kesärannan käytetty kerrosala on 1 119 k-m². Tontin (YH-v/s2) rakennusoikeus on 2 920 k-m²
- Tamminiemen käytetty kerrosala on 1 083 k-m². Alue on Sy-aluetta nykyisessä asemakaavassa. Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin käyttötarkoitus on YH-v/s2. Kortteliin ei ole määritetty uusia rakennusaloja tai uutta rakennusoikeutta
- VU 6 630 k-m². Urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelin terakennusosalalla on 6 000 k-m² ja huoltorakennusten rakennusaloilla 630 k-m². Kolmen ylipainehallin (te2) ala on yhteensä n. 3 900 k-m²
- ET 1 500 k-m². Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET, ent. YT) kerrosala vähenee 3 398 k-m², johtuen voimakeskuksen muutoksesta sairaalakäyttöön.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Meilahden kylän historia ulottuu 1400-luvulle, jolloin alueella harjoitettiin maanviljelyä, karjanhoitoa ja kalastusta. Säilyneistä rakennuksista vanhimpien arvellaan olevan Meilahden tilan 1800-luvun alun vaiheilta. Huvila-asutuksen synty sijoittuu 1870-luvulle, jolloin kaupunki osti Meilahden tilan ja palstoitti sen vaiheittain. Kaupungin pyrkimyksenä oli luoda Meilahdesta arvokas, vanhaan kartanomiljööseen sopiva huviloiden ja puutarhojen muodostama

kokonaisuus. Huvila-alue rakentui pääpiirteittäin nykyiseen asuunsa 1800- ja 1900-luvun taitteessa.



Opaskartta vuodelta 1918.

Nykyisen rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön alueet noudattavat alkuperäistä periaatetta.

Asemakaava-alueella on nykyisin 30 huvilapihapiiriä ja ne ovat pääosin asuinkäytössä. Alueella on n. 130 asukasta.

Pääosa huviloista on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa edelleen Waarannon huvilan osoitteessa Tamminiementie 3, joka on kahvila- ja asuinkäytössä.

Kaava-alueella sijaitsee myös Suomen valtion hallintoon ja historiaan liittyviä rakennuksia kuten tasavallan presidentin virka-asunto Mäntyniemi, pääministerin virka-asunto Kesäranta sekä Urho Kekkosen museo. Iho- ja allergiasairaala sijaitsee Paciuksenkadun varressa korkealla mäellä. Sen kaakkoispuolella on Meilahden liikuntapuisto, jossa on mm. pesäpalloiluun sopiva ulkoilukenttä. Lisäksi alueella toimii tenniskeskus, jolla on sisähallin lisäksi kolmella ulkokentällä kesäisin purettavat ylipainehallit. Liikuntapuiston kaakkoispuolella sijaitsevat Ronald McDonald Lastentalosäätien rakennukset. Meilahden sairaalan entinen voimakeskus sijaitsee Paciuksenkadun varressa lähellä Seurasaarentien liittymää. Arboretumin pohjoispuolella on Helenin muuntamorakennus, jonka kautta kulkee alueen halkaiseva voimansiirtolinja.

Kaavaratkaisu

Meilahden kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä huvila-alue ja luontoarvot säilytetään ja huomioidaan alueen täydennysrakentamisessa, alueen kehittämisessä kulttuuripalvelu-, virkistys- ja urheilualueena sekä alueen jalankulku- ja pyöräilyverkoston ja liikennealueiden kehittämisessä. Erityisesti ranta-

alueiden reittejä kehitetään ja alueelle suunnitellaan pyöräilyn laatuikästä, baana.

Arvokkaat huvilat pihapiireineen sijoittuvat A/s- ja VLA/s-alueille eli kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävien asuinrakennusten korttelialueelle. Näiden alueiden suojelumerkinnot ja -määräykset on ajanmukaistettu ja huviloiden vuokra-alueiden täydennysrakentamisperiaatteet on määritelty. Valtion omistamat rakennukset YH-v/s1 ja YH-v/s2-alueilla on suojeltu erityismerkinnöillä ja -määräyksillä. Muiden kortteleiden rakennuksiin on esitetty vaan vähäisiä muutoksia, mm. sairaalakorttelin uudet huoltotunnelit- ja sisäänkäyntirakennus.

Valtaosa puistoalueista (VP) ja lähivirkistysalueista (VL) on säilytetty puistoina ja luonnontilaisina metsä-, lehto- ja ranta-alueina. Palstaviljelyalue (RP) säilyy. VP-, VL-, VLA/s- ja RP-alueiden luontoarvot, liito-oravat ja lepakot on huomioitu suunnittelussa. VLA/s-, VP-, VL- ja RP-alueille on suunniteltu uusia jalankulku- ja pyöräilyreittejä. Meilahden perinteen mukaista ranta-rakentamista on sallittu ranta-alueilla.

Eri osa-alueiden laajuutta ei ole muutettu merkittävästi verrattuna voimassa oleviin asemakaavoihin. Virkistys- ja puistoalueita on laajennettu Maila Talvion puiston kohdalla ja vesijättöaluetta Pikku Huopalahden rannalla on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Julkiset ja yksityiset alueet on määritelty selvemmin.

Julkisen liikenteen reittiä on parannettu Seurasaarentien hankalan jyrkkää mutkaa loiventamalla. Pysäköintipaikat on poistettu Seurasaaren sisääntuloalueelta ja paikoitusalueen tilalle on suunniteltu katuaukio. Korvaavat pysäköintipaikat on sijoitettu Heikkinementien laajennettavalle pysäköintialueelle.

Arvokkaan kulttuuriympäristön ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen virkistys- ja liikunta-alueena on kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista.

Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä asuinrakennusten korttelialue (A/s) ja kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuinalue (VLA/s)

A/s- ja VLA/s-alueet ovat kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittäviä huvila-alueita, joilla ovat suojelumerkinnällä merkityt rakennukset, rakennelmat, puutarhakulttuurin jäänteet sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokoisuuden. Huvilapuutarhakulttuuri, pihapiirien arvokkaat ominaispiirteet sekä maisemalliset arvot tulee säilyttää. Suojelumerkintöjen sisältö on selostettu kohdassa Suojelukohteet/kaavaratkaisu.

Kaava-alueella on viime vuosikymmenien aikana sinne muualta siirrettyjä huviloita. Rakennusaloilla, joilla on merkintä as1 tai as1/y on uusia tai alkuperäisen mallin mukaan uudelleen rakennettuja huviloita, jotka ovat aluekokonaisuuden kannalta merkittäviä. Rakennusaloille as1 ja as1/y voidaan siirtää kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopiva huvilarakennus, mikäli olemassa oleva, ei suojeltu huvila joudutaan purkamaan.

VLA/s-alueilla on osoitettu kuusi uutta päärakennuksen rakennus-alaa merkinnällä u-s. Myös siirrettävien huviloiden arvo varmistetaan suojelumääräyksellä, jonka mukaan uudelleen rakennettaessa ei rakennuksessa saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Rakennusten käyttötarkoitus

A/s- ja VLA/s-kortteleiden rakennuksilla on rakennuskohtaiset, tarkennetut käyttötarkoitusmerkinnät. Useimmat huvilat on tarkoitettu yksinomaan asumiseen ja osoitettu merkinnällä as. Keskeisillä paikoilla sijaitsevilla huviloissa voi asuntojen lisäksi olla kulttuuri-toimintaa sekä kahviloita (as/yy) ja Tallbon huvilassa voi olla kulttuuri-toimintaa, opetusta tai sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevia tiloja (as/ys). Olemassa olevat talousrakennukset on merkitty merkinnällä t-1 (suojellut talousrakennukset) ja t. Muutamalla vuokra-alueella on asuin-/talousrakennuksen rakennusala as/t. Tamminiemen huvilassa toimii Urho Kekkosen museo ja se on osoitettu merkinnällä ym ja museoon liittyvä talousrakennus on osoitettu merkinnällä t/y, joka mahdollistaa kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja ja kahvilan.

Täydennysrakentaminen

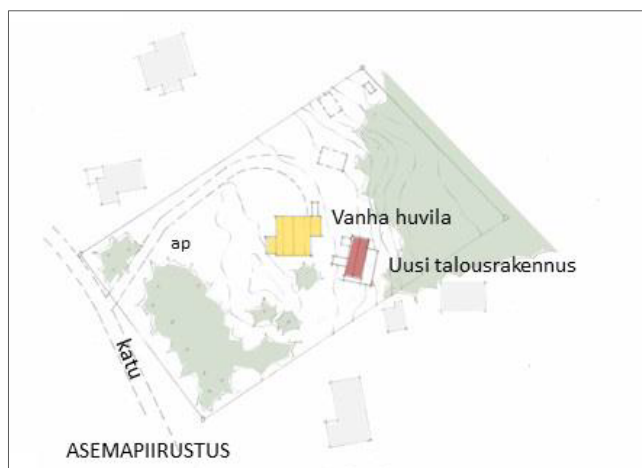
Meilahden huvila-alueen perinteinen rakentamistapa on keskellä laajaa puutarhaa sijaitseva arvokas päärakennus ja päärakennuksen lisäksi yleensä ainoastaan puutarhahoitoon liittyviä pienempiä varastorakennuksia. Huvila-alue on yleisilmeeltään yhtenäinen, avoin ja puistomainen. Alueella on siitä huolimatta erikokoisia, eri tyylejä edustavia sekä eri tarpeita ja vaatimuksia varten rakennettuja huviloita.



Tomtebo. Gustaf Nyströmin alkuperäinen asemapiirustus 1900-luvun alusta

Alueen rikkaus on sen monikerroksellisuudessa, luonnonmukaisuudessa ja jonkinasteisessa epäjärjestelmällisyydessä. Kaavaehdotuksella pyritään säilyttämään näitä sattumalta syntyviä ja vaikeasti mittavia arvoja. Kaikkia huvilanomistajia täydellisen tasapuolisesti kohtelevan kaavan laatiminen olisi ollut alueen arvojen kannalta tuhoisa.

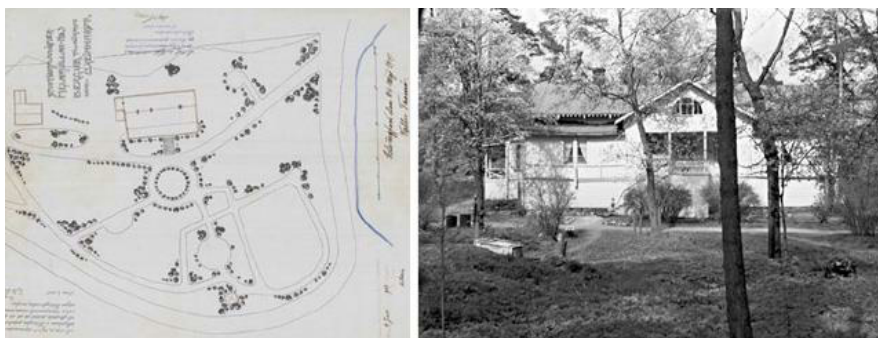
Täydennysrakentamisessa noudatetaan Meilahden perinteistä rakentamistapaa. Vuokra-alojen erikokoiset huvilat suojellaan ja säilytetään pääosin vanhassa asussaan. Pihapiirien perinteinen hierarkia säilytetään. Myös uusia rakennuspaikkoja tulee hallitsemaan siirretty, kulttuurihistoriallisesti merkittävä huvilarakennus. Talousrakennukset voivat muotokieleltään olla moderneja puurakennuksia, jotka kuitenkin mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutuvat olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen.



Ote uuden talousrakennuksen rakentamistapaohjeesta

A/s- ja VLA/s-alueiden vanhojen huviloiden rakennusoikeutta ei ole lukuna merkitty asemakaavaan. Rakennusoikeus on määriteltävy nykyisen huvilan ulkomittoja noudattavalla rakennusalalla ja suojelumääräyksellä, joka tarkoittaa, että suojellun huvilan sallittu enimmäiskerrosala on tarkalleen olemassa olevassa huvilassa käytetty kerrosala. Sr-2-huviloiden laajennukset saavat poiketa rakennusalasta vähäisessä määrin.

Huvila-alueita tiivistetään harkitusti siten, että alueelle osoitetaan kuusi uutta rakennuspaikkaa. Viiden uuden vuokra-alan sekä yhden olemassa olevan vuokra-alan rakennusalalle (u-s) saa siirtämällä sijoittaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilan. Rakennusalat u-s sijaitsevat vanhojen pihapiirien ja purettujen huviloiden paikoilla. Siirrettävien huviloiden rakennusoikeutta ei ole määriteltävy kaavassa. Rakennuspaikat kilpailutetaan niille siirrettävien huviloiden ja niiden alueelle soveltuvuuden perusteella.



Seurasaarentien mutkassa sijainnut huvila Villa Fiskarviken (1907-1967)

Kaikilla vuokra-alueilla, joilla on asuinkäytössä oleva huvila, saa säilyttää vanhoja talousrakennuksia tai rakentaa yhden uuden talousrakennuksen. Uuden talousrakennuksen enimmäiskoko on 40 k-m², josta vähintään 10 k-m² tulee varata varastokäyttöön. Talousrakennusoikeus voidaan perustellusta syystä jakaa kahteen rakennusmassaan. Talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 3 metriä.

Talousrakennusten täydennysrakentamisperiaatteiden tarkastelussa vuokra-alat on jaettu neljään kategoriaan

- 1) Vuokra-alalla on suojeltuja talousrakennuksia (t-1) ja rakennelmia (-r). Suojellut talousrakennukset ja rakennelmat tulee säilyttää. Näiden lisäksi ei saa rakentaa uusia talousrakennuksia.
- 2) Vuokra-alalla on nykyinen, ei suojeltu, talousrakennus (t). Talousrakennuksen voi säilyttää tai korvata uudella 40 k-m²:n kokoisella talousrakennuksella
- 3) Vuokra-aloilla, joilla ei ole talousrakennuksia sallitaan kokonaan uuden 40 k-m²:n talousrakennuksen rakentaminen
- 4) Vuokra-aloilla, joilla huvilan lisäksi on asuin- tai talousrakennus (as/t) saa sijoittaa ainoastaan pienemmän 10 k-m²:n kokoisesta varaston.

Vuokra-aloja, joille asemakaavan muutosehdotus ei mahdollista uuden 40 k-m²:n talousrakennuksen rakentamista, ovat ne vuokra-alat, joilla ennestään on asuin-/talousrakennus (as/t) tai yksi tai useampi suojeltu talousrakennus. Näiden kaikkien vuokra-alojen talousrakennusten kerrosala on suurempi kun 40 k-m².

Osa talousrakennuksen rakennusoikeudesta (enintään 30 k-m²) voidaan toteuttaa alle 200 k-m²:n kokoisen, sr-2-merkinnällä osoitetun päärakennuksen laajennuksena, mikäli laajennus on mahdollista toteuttaa rakennuksen ominaispiirteisiin ja kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla.

Kaikille huviloiden vuokra-aloille ja -tonteille saa sijoittaa yhden, enintään 10 m²:n kokoisen kasvihuoneen.

Useimpien huviloiden pihapiireissä on tällä hetkellä talousrakennuksia ja rakennelmia. Ainoastaan suojeltujen talousrakennusten sekä rakennusluvalla myönnettyjen talousrakennusten rakennus- alat ja käyttötarkoitukset (t-1, t, as/t) on merkitty asemakaavakarttaan. Ei suojeltuja rakennelmia ja ilman rakennuslupaa rakennettuja rakennuksia ja rakennelmia ei ole merkitty.

Uudisrakentamisen yhteydessä arvioidaan pihapiiri kokonaisuutena. Uuden talousrakennuksen sijainti voi poiketa nykyisen talousrakennusten paikasta. Ei luvanvaraisia rakennelmia tai luvatta rakennettuja rakennuksia tulee mahdollisesti poistaa uuden talousrakennuksen tai laajennuksen rakentamisen yhteydessä.

Talousrakennusten sijoitusperiaatteet ja talousrakennusten rakentamistapaohje on esitetty tarkemmin selostuksen kuvaliitteissä.

Valtion asuin- edustus- ja hallintorakennusten korttelialue (YH-v/s1 ja YH-v/s1)

Tasavallan presidentin virka-asunnon korttelin suojelumerkintä on YH-v/s1 ja Urho Kekkosen museon ja pääministerin virka-asunto Kesärannan kortteleiden suojelumerkintä on YH-v/s2. Suojelumerkinnot koskevat valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten kortteleiden rakennuksia lähiympäristöineen. Suojelumerkintöjen sisältö on selostettu kohdassa Suojelukohteet/kaavaratkaisu.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS)

HUS:n Iho- ja allergiasairaalan tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Kaavaprosessin kuluessa HUS on yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa selvittänyt sairaalan auto- ja henkilöliikenteen järjestelyjen parantamismahdollisuuksia. Kaavaehdotuksessa esitetään kulku-

yhteyksiä parannettavan nykyistä maanalaista huoltotunnelia laajentamalla ja varaamalla yhteys sairaalaan jalan saapuvia asiakkaita varten. Tunnelin suuaukon kohdalle on mahdollista rakentaa uusi, enintään 80 k-m²:n kokoinen sisäänkäyntirakennus (sis). Huoltoliikenteelle varataan yhteys Zaidankadulta maan alle rakennettaviin uusiin tiloihin (ma), jonne voidaan sijoittaa myös uusia autopaikkoja ja huoltotiloja. Asiakkaiden autoliikenne jää olemassa olevalle kadulle rinteeseen, jota voidaan loiventaa huoltoliikenteen siirtyessä pois tunnelista. Iho- ja allergiasairaalan tontti laajenee siten, että tontti on kiinni katualueessa. Nykyisin ajoyhteys kulkee puistoalueen kautta.

Meilahden sairaalan voimakeskuksen tontin käyttötarkoitus muutetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Voimakeskuksen tontin rakennusoikeus 9 000 k-m² mahdollistaa uusien välipohjien ja tilojen rakentamisen olemassa oleviin rakennuksiin.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

ET-tontille 15633/2 tutkitaan sähköasematoimintojen keskittämistä ja uuden jakelusähköaseman rakentamista. Tontin rakennusalan ja rakennusoikeuden muutos mahdollistavat uuden rakennuksen rakentamisen.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Liikuntapuiston alueella saa liikuntahallin lisäksi olla kolme ylipainehallia, jotka puretaan kesäkaudeksi. Ylipainehalleja on tarkoitus uusia. VU-alueen länsiosan rinteeseen saa sijoittaa uuden, rinteeseen upotetun huoltorakennuksen. Ylipainehallien ja huoltorakennuksen rakennusaloja on tarkennettu uusien suunnitelmien mukaan. VU-aluetta laajennetaan kaakkoon siten, että yleisen pysäköintialueen (LP) viereen on mahdollista sijoittaa liikuntapuiston käyttöön varattu pysäköimispaikka.

Yleinen pysäköintialue (LP, LP-1) ja autopaikkojen korttelialue (LPA)

Seurasaaren sillan viereisen aukion autopaikat poistuvat ja ne korvataan Heikinniementien eteläpään pysäköimispaikkaa laajentamalla. Zaidankadun varren yleinen pysäköintialue (LP) säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Oksakoskenpolun varressa sijaitseva yleinen pysäköintialue (LP) siirtyy hieman luoteissuuntaan paikkaan, joka on tasattu Meilahden pysäköintialueen rakennusaikana. Heikinniementien nykyistä pysäköintialuetta

(p) laajennetaan. Maila Talvion puistossa on oleva LPA-alue, johon saa sijoittaa Mäntyniemen korttelin autopaikkoja.

Vesialue (W), vesialue, joka on varattu valtion käyttöön (W-v) ja venesatama (LV)

Seurasaaren sillan ja uuden aukion viereen esitetään vl-alue, joka mahdollistaa vesibussilaiturin rakentamisen.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaava-alueen katuverkko muodostuu tonttikaduista: Seurasaarentiestä, Meilahdentiestä ja Tamminiementiestä, joilla nopeusrajoitus on 40 km/h. Meilahdentiellä on pistemäinen 30 km/h nopeusrajoitus arboretumin kohdalla. Bussilinja 24 Ullanlinnasta Tamminiemeen liikennöi Seurasaarentiellä, ja sen päätepysäkki sijaitsee Seurasaarentien ja Tamminiementien risteyksessä Seurasaaren sillan päässä. Meilahdentiellä on läpiajoliikennettä Kuusisaaren suunnasta Paciuksenkadulle, mutta muualla katuverkoissa liikenne on pääosin asukkaiden itsensä tai virkistysalueilla vierailevien tuottamaa. Heikinniementie ja Johannesbergintie ovat jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja teitä, joilla huoltoliikenne ja pihoille ajo on sallittua. Kaava-alueella muu liikenneverkko muodostuu ulkoiluraiteista, joissa pääsääntöisesti vain jalankulku on sallittu. Tonttikatuverkolla pyöräilijät käyttävät ajorataa ja jalankulkijat Seurasaarentien ja Meilahdentin paikoin kapeita 2,0 metrisiä jalkakäytäviä. Meilahdentiellä ajonopeuksia ja läpiajoa on pyritty hillitsemään rakenteellisilla hidastetöyssyllä.

Meilahden alueen paikoitusalueet sijaitsevat liikuntapuiston läheisyydessä, Meilahdentin ja Johannesbergintien risteyksessä, Seurasaarentien ja Heikinniementien risteyksessä, taidemuseon vieressä sekä Maila Talvion puistossa. Nämä asiointipaikat sijaitsevat joko puistossa tai tontilla. Pysäköinti on sallittu myös Seurasaarentien ja Meilahdentin yksittäisillä osuuksilla, Tamminiementien itäreunassa sekä Seurasaaren sillan viereisellä aukiolla. Alueella kulkee tärkeä kaupunginosien välinen etelä-pohjoissuuntainen pyöräyhteys. Yhteys kulkee Kesärannantien, Seurasaarentien, Mississipinraitin ja Zaidankadun kautta. Yhteys on nykyisellään epäjohdonmukainen ja laatutasoltaan heikko.

Kaavaratkaisu

Liikennesuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä. Meilahden huvila-alueen asemakaavaehdotuksessa esitetään Seurasaarentien jyrkän mutkan loiventamista 160 metrin matkalla siten, että

kadun ja sen eteläpuolisen kallion väliin jää tilaa uudelle ulkoilu-reittiyhteydelle. Mutkan oikaisulla parannetaan mutkan nykyisiä heikkoja näkemiä ja bussien liikennöintiä.

Urho Kekkosen museon edustalle muodostetaan katuaukio, joka toimii Seurasaaren ulkomuseon sisäänkäyntiaukiona. Tämä edellyttää muutoksia katurakenteisiin, mutta tarjoaa mahdollisuuden esimerkiksi kaupunkipyöräaseman sijoittamiseksi aukiolle. Katuaukiolle on mahdollista sijoittaa esteettömiä autopaikkoja ilman erillistä kaavamerkintää. Aukiota ei suljeta kokonaan moottoriajoneuvoliikenteeltä vaan muun muassa Seurasaareen suuntautuva välttämätön huoltoliikenne aukion läpi sallitaan.

Asemakaavaehdotuksessa esitetään pyöräliikenteen laatukäytävän eli baanalinjaus kaava-alueella. Pyöräliikenteen laatukäytävien (baanojen) verkkosuunnitelmassa, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 19.2.2013, pyörätie kulkee koko matkan Paciuksenkadun suuntaisesti sen länsipuolella Merikannon tieltä Pikku Huopalahteen saakka. Pyörätien tarkempi sijoittaminen ja toteuttamiskelpoisuus Pikku Huopalahden ja Humallahden kohdalla on tutkittu teknistaloudellisesta, liikenteellisestä ja maisemallisesta näkökulmasta yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Munkkiniemenbaanasta on laadittu alustava yleissuunnitelma (Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2017:1). Humallahden rantakallioiden kohdalla baana toteutetaan pengerretyn rantareitin ja siltarakenteen yhdistelmänä. Tavoitteena on säilyttää kalliomaiseman yhteys rantaan ja selvittää rannan monipuolista virkistyskäyttöä yhdistämällä kävelyteitä ja laitureita baanarakenteeseen. Humallahden pohjoisosassa baana jatkuu uuden alikulkutunnelin kautta Mississipinraitille ja edelleen Zaidankadulle. Kaava-alueen pohjoisosassa baana kulkee Paciuksenkadun varressa ja jatkuu edelleen Munkkiniemen siltaa pitkin Helsingin länsiosaan ja Espooseen.



Baanalinjaus Humallahden kallioiden kohdalla, alustava yleissuunnitelma 2017

Liikennesuunnitelmassa on tarkistettu jalankulunyhteyksiä yleisillä alueilla siten, ettei jalankulunyhteyksiin muodostu katkoja ja ne toimivat turvallisina kävelyreitteinä yhdessä nykyisten ja uusien

puisto- ja virkistysalueilla sijaitsevien ulkoilureittien kanssa. Tamminiementien länsipuolella uusi jalankulkuyhteys edellyttää katu-
linjauksen siirtoa noin 70 metrin matkalla ja tontin osalta asema-
kaavamuutosta. Bussipysäkkejä ja suojateitä järjestellään paikoin
uudelleen liikenneturvallisuuden ja joukkoliikenteen palvelutason
parantamiseksi.

Olemassa olevat pysäköintialueet Zaidankadun, Heikinniementien
ja Johannesbergintien varrella muutetaan yleisiksi pysäköintialu-
eiksi, mikä ei käytännössä poikkea niiden nykyisestä käyttötarkoi-
tuksesta. Heikinniementien ja Oksakoskenpolun pysäköintialueita
laajennetaan ja niiden liikennejärjestelyjä selkiytetään.

Johannesbergintien liittymä Paciuksenkadulla katkaistaan autoli-
kenteeltä. Yksittäisille tonteille ajo tapahtuu jatkossa Meilahden-
tien suunnasta jalankulun, pyöräilyn ja tontille ajon sallivaa sekä
kaduksi muutettavaa Johannesbergintietä pitkin. Kadun päätyyn
rakennetaan kääntöpaikka, joka on mitoitettu kunnossapitokalus-
ton vaatimusten mukaan. Johannesbergintielle varataan tilaa
kuorma-auton ja henkilöauton kohtaamistilanteille.

Palvelut

Lähtökohdat

Alueella toimii yksityinen, ruotsinkielinen päiväkotia. Välittömästi
Meilahdessa Paciuksenkadun koillispuolella, Pikku-Huopalah-
dessa ja Munkkiniemessä sijaitsee useita päiväkoteja sekä erias-
teisia kouluja. Meilahden liikuntakeskuksessa on monenlaisia lii-
kuntapalveluja. Seurasaari monine nähtävyyksineen ja kulttuuri-
palveluineen liittyy sillan välityksellä kaava-alueeseen. Seurasa-
aren ulkoilmamuseossa ja sen tapahtumissa on vuosittain noin 600
000 kävijää, joten se on merkittävä turismikohde.

Lisäksi alueella sijaitsee HUS:n Iho- ja allergiasairaala. Kaava-
alueen välittömästä läheisyydestä Meilahden sairaala-alueelta
löytyvät erittäin kattavat sairaalapalvelut.

Kaupallisia palveluita ei useita kahviloita lukuun ottamatta alueella
ole, vaan esimerkiksi lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat
Munkkiniemessä ja Pikku-Huopalahdessa Paciuksenkaaren var-
rella.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutosalueen nykyisten palveluiden säilyminen mahdolli-
setaan kaavamääräyksiin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on pääosin esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Keskeisillä alueilla olevien julkisten reittien kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Asemakaava-alueen korkeilla kallio- ja metsäalueilla on vaativia maaston tasoeroja, joille ei ole mahdollista järjestää esteettömiä reittejä.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Maiseman muodot ovat kaava-alueella hyvin vaihtelevat. Luoteiskaakkois-suuntaiset kallioselänteet ovat reunoiltaan jyrkkiä, korkein kallio nousee +27 metriin meren pinnasta. Rannat ovat pääosin matalia. Jyrkkiä rantaosuuksia ovat Humallahdenpuiston graniittikallio kaakossa sekä eteläinen huvilaranta.

Metsäisten kallioselänteiden väliin jäävät laaksot ovat olleet viljelyksessä vuosisatoja, minkä ansiosta maisema on ollut hyvin avoin. Viljely jatkui aina 1950-luvulle asti. Maiseman nykyinen ilme on seurausta 1950-luvun jälkeisestä umpeenkasvusta ja metsittymisestä. Lehtipuiden osuus on kasvanut. Myös rannat ovat muuttuneet tuntuvasti Meilahden tilan ajoilta, jolloin kasvillisuus pysyi laiduntamisen johdosta niukkana ja matalana.

Alueen pohjoisosassa sijaitsee Meilahden arboretum eli puulajipuisto, joka sijaitsee Meilahden kartanon vanhoilla peltoalueilla. Alue on ollut peltoaluetta Meilahden kartanon perustamisesta lähtien. Se on Helsingin ainoa puistoarboretum. Arboretumin eteläpuolella sijaitsee palstaviljelyalue.

Luontokohteet

Kaava-alueella on Luontotietojärjestelmän (LTJ) mukaan 15 arvokasta luontokohdetta. Suojeltuja luonnonmuistomerkkejä on alueella kaksi kohdetta, toinen on komea, vanha mänty Seurasaa-
rentien varrella ja toinen on viiden tammen ryhmä, josta kaksi tammea sijaitsevat kaava-alueella.

Alueella on kolme arvokasta kasvikohtetta. Humallahden perukassa sijaitsevalla Meilahden kalliojaksolla (II lk/ LTJ), kasvaa kallioalustan rehevää lehtomaista kasvillisuutta ja kallioalueiden rikkasta kalliokasvistoa. Kesärannan tontin pohjoispuolella sijaitsevassa Humallahden puiston eteläosassa (I lk/ LTJ) kasvaa lehtomaista muuntunutta rinnemetsää, jossa sekä luontaisia metsälajeja että tulokas- ja viljelyperäisiä lajeja. Heikinniementie 6:n (III lk /LTJ) molemmin puolin kasvaa vanhaa koristekasvia jalokiurunkannusta. Kaava-alueella on suoritettu metso-kartoitus eli Helsingin metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävien

kohteiden inventointi vuonna 2013. Alueella on arvokas metsäkohde, jonka pinta-ala on 14,5 hehtaaria; kohde on jakaantunut useampaan, toisistaan erillään olevaan osaan. Kohde sisältää kalliometsää rehevine alusmetsineen sekä pienialaisia merenrantalehtoja. Alueen metsät ovat arvoltaan metsoluokituksen II – III luokan metsiä. Metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä löytyy kaksi, jotka ovat reheviä lehtolaikkuja. Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyypppejä on myös kaksi, jotka ovat jalopuumetsiä.

Lintukohteet

Kaava-alueella on neljä arvokasta lintukohdetta. Meilahden arborium (III lk/ LTJ), Meilahden urheilupuiston metsä (III lk/ LTJ) ja Tamminiemen metsä- ja kartanoalue (III lk/ LTJ). Arvokkain näistä lintukohteista on urheilupuiston metsä, jossa on runsas metsän peruslajisto. Muut lintukohteet ovat painottuneet lehtimetsien peruslinnustoon ja osittain myös pihojen peruslajistoon.

Lepakot

Kaava-alueella on lepakkoalue Meilahden puisto–Maila Talvion puiston paikkeilla (III lk/ LTJ) sekä aluetta sivuaa Seurasaaren lepakkoalue (I lk/ LTJ), joka kuuluu Helsingin parhaisiin lepakkoalueisiin. Suomen kaikki lepakkolajit ovat luonnonsuojelulain (LSL 49 §) nojalla rauhoitettuja. Ne kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden levähdys- ja lisääntymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Meilahden puiston–Maila Talvion puiston lepakkoalue alkaa Meilahdentieltä, kulkee siirtolapuutarhan läpi kohti etelää ja sieltä Seurasaarentien tuntumassa rantaa pitkin Maila Talvion puistoon.

Alueella on ollut mm. pohjanlepakoita, vesisiippoja, korvayökköjä ja paikalta on tavattu myös harvinainen kimolepakko.

Korvayökkö saalistaa alueen vanhoissa puutarhoissa ja pihapiireissä. Pohjanlepakot saalistavat siirtolapuutarhan, teiden ja rantojen yllä sekä Maila Talvion puiston aukkopaikoissa. Vesisiipat saalistavat ajoittain Maila Talvion puiston keinolammikoilla. Alueen vanhat huvilarakennukset tarjoavat lepakoille piilopaikkoja. Pääosa alueen lepakoista on pohjanlepakoita, jotka ovat hyvin sopeutuneet kaupungeissa elämiseen.

Liito-oravat

Myös liito-oravat ovat luonnonsuojelulain (LSL 49 §) nojalla rauhoitettuja. Ne kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden levähdys- ja lisääntymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Asemakaava-alueelta ja sen välittömästä läheisyydestä löydettiin keväällä 2014 tehdyssä Helsingin luoteisosan liito-oravakartoituksessa kaksi liito-oravan ydinaluetta (Meilahti 1 ja 2) vajaan 500 metrin päässä toisistaan. Keväällä 2016 tehdyssä Helsingin liito-oravakartoituksessa Meilahden niemen länsirannalta löytyi kolmas liito-oravan ydinalue (Meilahti 16). Aiemmin löytyneet alueet olivat edelleen liito-oravan käytössä ja jätöksiä löytyi aiempaa enemmän ja laajemmalla alueella. Meilahti on metsäinen ja puuttomat alueet ovat pieniä, joten liito-oravat pääsevät helposti liikkumaan ydinalueelta toiselle.

Asemakaava-alueen liito-oravan ydinalue Meilahti 2 (5,29 ha) on Maila Talvion puiston paikkeilla. Jätöksiä löytyi mm. suurten kuusten, tervaleppien, mäntyjen ja vaahteroiden alta. Paikalla on myös liito-oravan käyttämiä kolopuita.

Osittain asemakaava-alueella oleva liito-oravan ydinalue Meilahti 1 (2,74 ha) sijaitsee Paciuksenkadun ja Meilahdentien kulmauksessa. Se käsittää kadun varressa olevan sekametsän, jonka puustona on kuusia, koivuja, haapoja ja tervaleppiä. Paikalla on myös liito-oravan käyttämiä kolopuita.

Asemakaava-alueen liito-oravan ydinalue Meilahti 16 (2,4 ha) sijaitsee pääosin Meilahdentien ja Tamminiementien risteyksen pohjoispuolella. Alueelta löytyi jätöksiä kymmenkunnan suuren puun tyveltä puistomaisesta rantametsästä ja pihamaiden reunoilta. Yksi alueen kolopuista on liito-oravan käytössä.

Meilahden huvila-alueelta on liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys Kuusipuiston kautta Keskuspuistoon, jossa lähin liito-orava-alue on noin kilometrin päässä. Paciuksenkadun puuton katualue on tässä kohdin 60 metrin levyinen. Alueelta tulee olla latvusyhteys ja metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin.

Meilahdesta on ilmoitettu Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen liito-oravahavainto jo keväällä 2013.

Kaavaratkaisu

Virkistyskäyttö ja puistoalueet

Kaava-alue on yksi kaupungin merkittävistä lähivirkistysalueista ja vapaa-ajanviettokohteista. Suuri osa alueesta onkin kaavaluonnoksessa merkitty puistoksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuinalue (VLA/s). Palstaviljelyalue (RP) säilyy kaavamuutoksessa ennallaan.

Meilahden liikuntapuiston urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) laajennetaan kaakkoon, joka mahdollistaa VU-alueen paikoitusalueen rakentamisen Oksakoskenpolun varteen. Nykyisten yli-painehallien tilalle ollaan suunnittelemassa ulkonäöltään laadukkaampia kesäajaksi poistettavia halleja.

Luonnonympäristön ja maiseman arvot

Luonnonympäristön ja maisemallisten arvojen säilyttäminen on kaavamuutoksen keskeinen tavoite. Alueella on laajahkoja maisemallisesti arvokkaita puistoja. Yksi puistoista sijoittuu Humallahden kallioiselle rantavyöhykkeelle. Lähellä presidentin virka-asuntoa Mäntyniemeä sijaitsevaa Maila Talvion puistoa laajennetaan nykyisestä siten, että syntyy parempi yhteys rantamaisemaan ja puiston käytettävyys paranee.

Osalla puisto- ja lähivirkistysaluetta sekä pienellä osalla palstaviljelyaluetta (VP, VL, VLA/s ja RP) on vyöhykkeitä, joilla on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Sellaisilla alueilla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka johtavat siihen, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueelta tulee olla latvayhteys laajempiin viheralueisiin.

A/s- ja VLA/s-alueella korttelialueella luonnonympäristö ja maisemalliset arvot sekä pihapiirien arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueiden ylläpidossa tulee huomioida luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot. Vanhan huvilakulttuurin jäänteet, kuten tukimuurit, portaikot ja terassoinnit, tulee säilyttää koko kaava-alueella.

Puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokkaat pihapiirin osat on osoitettu merkinnällä s-1. Niitä tulee hoitaa siten, että niiden merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erikoiskohteena säilyy.

Suurin osa rantaviivasta määrätään kaavassa säilytettäväksi luonnonmukaisena. Rannan käyttöä pyritään aktivoimaan sallimalla laitureiden, uimahuoneiden tai muiden rannan käyttöön liittyvien, maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvien rakennelmien rakentaminen.

Muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsevat muinaismuistolailla rauhoitetut hautaröykkiöt ja luolastot suojellaan sm-merkinnällä.

sm-1 Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

sm-2 Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja ensimmäisen maailmansodan aikaisia luolia ja ajoväyliä. Niiden nykyasun ylläpito ilman erillistä lupaa on sallittu.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue on kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuinalue. Alueen luonnonympäristön ja maiseman arvot ovat huomattavat. Alueella on luonnontilaisia metsä- ja ranta-alueita sekä lukuisia arvokkaita luontokohteita.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan tavoite säilyttää ja suojella alueen kulttuurihistorialliset ja puutarhataiteelliset arvot sekä säilyttää alueen luontoarvot on ekologisesti kestävä ratkaisu.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan on mahdollista kehittää jalankulku- ja polkupyöräilyreittejä (baana, koko saarta kiertävää rantareittiä ja luontoalueiden ulkoilureitit), rakentaa vesibussilaituri sekä säilyttää ja parantaa julkista liikennettä, joka vähentää autoliikennettä alueella. Ulkoilureitistön kehittäminen ja kävijöiden ohjaaminen reiteille säästää alueen luontoa.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Voimassa olevissa asemakaavoissa 38 huvilaa ja 5 rakennelmaa on osoitettu suojeltaviksi merkinnöillä sr-1-, sr-2 tai ark. Neljää rakennusta koskee merkintä as/vr, jonka mukaan rakennuksen saa korjata tai on alue istutettava, mikäli rakennus puretaan. Merkinnöillä as/sr-u tai as/sr-u1 on osoitettu 5 rakennusala muualta siirrettävää rakennusta varten.

Vuoden 1985 jälkeen, jolloin suurinta osaa kaava-aluetta koskeva asemakaava 8910 vahvistui, alueella on tehty seuraavia muutoksia, joista suuri osa on poikennut asemakaavasta ja toteutettu poikkeamispäätösten nojalla:

- kuusi suojelluksi osoitettua rakennusta on purettu
- alueelle on siirretty yhdeksän rakennusta
- kaava-alueen sisällä on siirretty kolme rakennusta

- uudisrakennuksia on rakennettu 22 kpl, joista neljä ovat asuinrakennuksia ja 18 talousrakennuksia.

Tamminiemen museoalueen päärakennus ja huvimaja ovat suojeltu määräyksellä sr-1. Kesärannan päärakennus, talousrakennus, vahtitupa, huvimaja sekä laiturit ovat suojeltu määräyksellä ark.

Kaavaratkaisu

Voimassa olevien asemakaavojen rakennuksia koskevat suojelumerkinnot ja määräysten sanamuoto on tarkistettu ajanmukaisiksi. Lisäksi vuonna 1985 vahvistetun asemakaavan jälkeen alueelle siirretyt huvilarakennukset suojellaan ottaen huomioon niiden autenttisuuden aste ja soveltuvuus alueen huvilamaiseen ilmeeseen.

Alueen arvokkaat huvilat, talousrakennukset ja rakennelmat on osoitettu suojelumääräyksillä sr-1, sr-2 ja sr-3, joista ilmenee rakennusten arvo ja merkitys alueen historiassa ja kaupunkikuvassa sekä niiden ominaispiirteiden säilyttämiseen tähtäävät sallittavat toimenpiteet. Rakennusten ominaispiirteitä ja arvoja kuvataan kirjaintunnuksin; arvokkaita sisätiloja on osoitettu kirjaimella s, alueelle siirretyt huvilat kirjaimella b, rakennelmat on osoitettu kirjaintunnuksella r.

Sr-1, sr-1-s, sr-1b, sr-2 ja sr-2b-merkinnällä osoitettua huomattavan arvokasta tai arvokasta rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Alueen arvokkaimmilla rakennuksilla, joilla on merkintä sr-1-s, sr-1 ja sr-1b on lisämääräys, jonka mukaan niissä aikaisemmin tehtyjä heikentäviä toimenpiteitä, tulee kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän teettää rakennuksesta asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä lupahakemukseen ja josta ilmenevät arvot tulee korjaus- ja muutostöissä ottaa huomioon.

Sr-3-merkinnällä varustettu rakennus on aluekokonaisuuden kannalta arvokas. Jos rakennus joudutaan purkamaan, sen tilalle voidaan siirtää tai rakentaa samankokoinen rakennus, jonka tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, tai alue on istutettava.

Puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokas pihapiirin osa on osoitettu merkinnällä s-1. Aluetta on hoidettava siten, että sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erikoiskohteena säilyy. Vanhan huvilakulttuurin jäänteet, kuten tukimuurit, portaikot ja terassoinnit tai muut vastaavat rakenteet tulee säilyttää.

Tasavallan presidentin virka-asunnon tontti on osoitettu merkinnällä YH-v/s1, valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue. Rakennuksilla lähiympäristöineen on erityisen huomattava kulttuurihistoriallinen merkitys. Rakennusten ja lähiympäristön korjaus- ja muutostöissä on kuultava Museovirastoa.

Urho Kekkosen museon ja pääministerin virka-asunnon, Kesärannan, tontteja koskee kaavamerkintä YH-v/s2, valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue. Rakennukset ympäristöineen on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Suojelu tarkoittaa sitä, että kohde on suojeltu kokonaisuudessaan sisätilat mukaan lukien. Kiinteistöjen säilyessä valtion omistuksessa asetuksen nojalla tehty suojelupäätös turvaa niiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen. Päätös edellyttää suojeltujen kohteiden aktiivista hoitoa, kunnossapitoa ja restaurointia niin, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy tai korostuu. Asetuksen mukaan suojeltua kohdetta ei saa ilman Museoviraston lupaa muuttaa tai käyttää niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Asetus edellyttää myös Museoviraston ja omistajatahon yhteistyötä suojelun valvonnassa sekä korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa. Jos valtio jossain vaiheessa luopuisi kohteiden omistuksesta, ratkaistaan niiden suojelu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) säännösten ja määräysten nojalla. Tällöin tulee ajankohtaiseksi yksityiskohtaisten suojelumääräysten laatiminen ja suojelun kohdentumisen tarkentaminen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto.

Kaavaratkaisu

Alueelle siirrettävät huvilat ja uudet rakennukset ovat liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon. Seurasaarentien

jyrkän mutkan loiventaminen aiheuttaa katualueella olevien johtojen siirtotarpeen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Asemakaava-alueella on laajoja avokallioalueita, jotka korkeimmillaan nousevat noin tasolle +27 metriä. Lisäksi alueella on kitka- maata ja muutamia savialueita.

Käyttöhistorian perusteella kaava-alueen maaperän ei oleteta olevan pilaantunutta.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueen läpi kulkee katuja, joilla liikennemäärä on vähäinen. Alueen liikenteen aiheuttama melu sekä ilman epäpuhtaudet ovat vähäiset. Paciuksenkadun liikenne aiheuttaa > 55 dB:n melua.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta Paciuksenkadun liikennemäärin eikä Paciuksenkadun varteen esitetä uutta rakentamista. Olemassa olevat kävely- ja pyöräreitit säilyvät. Kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyissä periaatteissa esitetty asuin- ja toimitilarakentaminen sekä yhden huvilan uusi rakennuspaikka Paciuksenkadun läheisyyteen on poistettu kaavaehdotuksesta osittain liikennemelun takia. Paciuksenkadun rakentamattomista alueista laaditaan erilliset meluselvitykset, liito-oravaselvitykset ym., jonka pohjalta arvioidaan asuin- ja toimitilan rakentamismahdollisuuksia.

Rakennetekniikka

Asemakaavan muutos mahdollistaa Seurasaarentien varrella olevien LP-alueiden laajennukset kaavan mukaisessa laajuudessa.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 18.11.2015 esittää Meilahden huvila-alueen kolmen uuden puistoalueen nimiksi Meilahden rantapuisto (Mejlans strandpark), Mississippipuisto (Mississippiparken) ja Johannesbergipuisto (Johannesbergsparken).

Vaikutukset

Yhteenvedo laadituista selvityksistä

Meilahden huvila-alueen rakentamisen historiaa, huvilakulttuuria sekä huviloiden ja huvilapuutarhojen vaiheita on selvitetty vuonna 2014 valmistuneessa ympäristöhistoriallisessa selvityksessä (Meilahden huvila-alue. Ympäristöhistoriallinen selvitys. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja, 2014:1). Tämän lisäksi käytössä on ollut vanhempia 1970- ja 1980-luvulla laadittuja selvityksiä alueesta.

Meilahden baanaa on käsitelty Helsingin baanahankeselvityksessä vuonna 2014 (Helsingin keskustan baanahankkeet, esisuunnitelma. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2014).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on laadittu selvitys Meilahden alueen läpi kulkevasta baanasta (Munkkiniemenbaana, alustava yleissuunnitelma, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2017:01). Meilahden huvila-alueen läpi kulkeva baana-osuus liittyy baanaverkostoon, joka yhdistää Helsingin keskustan läntisiin kaupunginosiin ja jatkuu eteenpäin Kuusisaaren, Lehtisaaren, Munkkiniemen ja Huopalahdentien kautta Espooseen ja Pohjois-Helsinkiin. Munkkiniemenbaanan alustavassa yleissuunnitelmassa on tutkittu Humallahden rannan kautta kulkevan Munkkiniemenbaanan osuuden Missisippinraitti– Merikannontie toteutamisvaihtoehtoja sekä laadittu suositusvaihtoehdosta alustava yleissuunnitelma. Lisäksi työhön sisältyy Kuusisaarenbaanan ja Munkkiniemenbaanan alustava yleissuunnittelu välillä Ramsaynranta – Paciuksenkadun alikulkukäytävä. Työ toimii lähtökohdana asemakaavoitukselle ja liikennesuunnittelulle sekä jatkosuunnitteluvaiheille.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on ELY-keskuksen toimesta selvitetty kahden jalopuumetsäkohteen arvoa. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri teki Ely-keskukselle 4.5.2016 päivätyyn esityksen jalopuumetsien rajaamisesta luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisina luontotyypeinä. Suojeluesitys koski kahta aluetta, joille esityksen mukaan ei tulisi sijoittaa asemakaavaehdotuksessa esitettyä muuttuvaa maankäyttöä. Toinen alue on huviloiden pihapiirien väliin jäävä asuin- ja lähivirkistysalue (VLA/s), johon esitettiin ulkoilureittejä ja toinen alue on Seurasaarentien mutkan asuin- ja lähivirkistysalue (VLA/s), johon esitettiin kahta uutta rakennuspaikkaa. Jalopuumetsikkölausunto on laadittu marraskuussa 2017 (Lausunto jalopuumetsiköiden luonnontilaisuudesta vuonna 2017, Luontotieto Keiron Oy). Lausunnon johtopäätös on, etteivät esitetyt kohteet ole tulkittavissa luonnontilaisuudesta syntyneiksi jalopuumetsiköiksi ja näin ollen ei ole perus-

teita rajata kohteita luonnonsuojelulain 29 § jalopuumetsiksi. Lausunnon suositukset liittyvät mm. suurempien puiden ja erityisesti jalopuiden säästämiseen mahdollisuuksien mukaan sekä alueiden puiden ja pensaskerrostojen hoitoon. Ely-keskuksen 29.12.2017 päivätyssä lausunnossa esitetään, että Meilahden alueen jalopuihin liittyvät luontoarvot voidaan riittävästi turvata ottamalla asiantuntijalausunnossa esitetyt suositukset huomioon asemakaavaa laadittaessa.

Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelmassa on tarkasteltu kaava-alueen viheralueiden hoito- ja kunnostustarpeita. Suunnitelmaa on laadittu samaan aikaan asemakaavan kanssa ja työ valmistuu vuoden 2018 aikana. Suunnitelmassa käsitellään yleisiä alueita painottaen puistoja ja luonnonhoidonpiiriin kuuluvia viheralueita.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen on arvioitu aiheuttavan kustannuksia yhteensä noin 3-4 miljoonaa euroa. Katulinjausten muutostöistä ja siitä aiheutuvista johtosiirroista Seurasaarentiellä sekä uusien pysäköintialueiden toteuttamisesta Heikinniementielle ja Oksakoskenpolulle pohjanvahvistuksineen on arvioitu aiheuttavan kustannuksia noin 800 000 euroa. Puistopolkujen, Tallbonkujan puistoalueen laajennuksen sekä Tamminiementien päätteen katuaukion kustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 3 miljoonaa euroa.

Mikäli ranta-alueilla suoritetaan ruoppauksia, tulee edellä mainittujen kustannusten lisäksi varautua pohjasedimenttien mahdollisen pilaantuneisuuden aiheuttamiin lisäkustannuksiin.

Asemakaavan muutos mahdollistaa vesibussilaiturin rakentamisen alueelle. Liikuntavirasto suunnittelee, rakentaa ja kustantaa laiturin sekä vesibussiliikenteen edellyttämän väylän tutkimisen, harauksen ja merkitsemisen.

Jalankulku- ja polkupyöräreittien parantamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Alueelle on laadittu erillinen liikennesuunnitelma, joka yhteydessä on selvitetty jalankulku- ja pyöräreittien parantamisesta aiheutuvia kustannuksia. Uuden pyöräreitti banaan linjaus alueen läpi aiheuttaisi myös kustannuksia. Munkkiniemenbaanan alustavan yleissuunnitelman mukainen kustannusarvio on 8 000 000 euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla varmistetaan alueen nykyisen käytön jatkuminen. Kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, eikä väestön tai työpaikkojen määrään.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaava vaikuttaa Meilahden huvila-alueen maisemaan myönteisesti suojelemalla arvokkaita kulttuurimaiseman piirteitä.

Kaava on luonteeltaan säilyttävä ja siinä esitetyt toimenpiteet ovat niin pienimuotoisia, ettei niillä ole vaikutusta alueen lepakoihin tai liito-oraviin. Liito-oravan ydinalue ja yhteydet siltä sijaitsevat jatkossakin puisto- ja virkistyskäyttöön kaavoitetuilla alueilla, joten esitetty kaavaratkaisu ei muuta tai heikennä nykytilannetta ja voidaan katsoa, että suojelun suotuisa taso säilyy.

Kaavan uusi baanayhteys perustuu vuonna 2017 laadittuun Munkkiniemenbaanan alustavaan yleissuunnitelmaan, jossa on tutkittu baanayhteyden sovittamista Humallahden rantaan. Baanayhteys vaikuttaa Humallahden maisemallisesti arvokkaaseen ja kaupunkiympäristössä harvinaiseen yhtenäiseen rantakallioalueeseen. Alustavassa yleissuunnitelmassa jatkosuunnitteluun valittiin sillan ja penkereen yhdistelmä. Siltaosuudella rantakalliot säilytetään koskemattomana. Pengerosuuksilla, joilla rantakalliot osittain peittyvät, on menetystä kompensoitu porrastetulla tukimuurirakenteella, joka mahdollistaa yhteyden mereen ja lisää virkistyskäyttömahdollisuuksia aivan rannan tuntumassa. Silta- ja pengerratkaisun yhdistämisellä voidaan vähentää sillan tuomia muutoksia rantaan ja rantanäkymiin sekä vähentää rantakallion peittymistä pengerratkaisussa.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaava-alueen keskellä säilyvä metsäinen alue edistää ilmastomuutoksen hillintää ja ilmastomuutokseen sopeutumista. Metsät sitovat hiilidioksidia ja toimivat hiilivarastona, lisäksi ne tasaavat lämpötilaeroja ja rankkasateiden vaikutuksia. Metsät, puistot, virkistysalueet, huviloiden pihapiirit ja luonnonmukaiset ranta-alueet toimivat hulevesien imeytysalueina.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Urho Kekkosen museon edustan muuttaminen katuaukioksi edellyttää 14 asiointiautopaikan poistoa, minkä seurauksena väärinpysäköinti aukion ympäristössä saattaa lisääntyä. Toisaalta jalan kulun ja pyöräilyn käytettävissä olevan tilan kasvaessa aukio tar-

joaa mahdollisuuden pyöräpysäköinnin ja rauhallisemman liikenneympäristön järjestämiseen. Aukiota korvaavat pysäköintipaikat sijoittuvat noin 300 metrin etäisyydelle Heikinniementien pysäköintialueelle.

Johannesbergintien katkaisu autoliikenteeltä parantaa liikenneturvallisuutta Paciuksenkadun risteyksessä, jossa Johannesbergintie risteää tulevan baanan kanssa.

Uusi baanayhteys parantaa mm. Meilahden liikuntapuiston saavutettavuutta sekä tarjoaa rantaraittien lisäksi sujuvan yhteyden maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti kiinnostaville paikoille. Seuraasaarentien mutkan loiventaminen parantaa liikenneturvallisuutta sekä bussien liikennöintiä.

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto, johon asemakaavan muutoksen mahdollistaman vähäisen lisärakentamisen on mahdollista liittyä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavan suojelumääräyksillä varmistetaan huvila-alueen rakennetun ympäristön arvojen säilyminen. Määräyksillä suojataan sekä olemassa olevia rakennuksia, rakennelmia että puutarhakulttuuriin liittyviä rakenteita. Määräyksillä ohjataan myös uudisrakentamista siten, että huvila-alueen arvokas ja yhtenäinen ilme säilyy.

Baana vaikuttaa Humallahden maisemaan ja kaupunkikuvaan. Meilahden huvila-alueen läpi kulkevan baanan suunnittelussa huomioitiin alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä luontoarvot. Suunnittelussa tutkittiin baanan vaihtoehtoisia linjauksia Humallahden kallioiden kohdalla. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin silta- ja pengerrakenteen yhdistelmä, joka säilyttää kalliomaiseman arvokkaimmat osuudet.

Vaikutukset virkistyskäyttöön ja turismiin

Asemakaava tukee alueen virkistyskäyttöä ja esittelee uusia virkistysreittejä sekä parantaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Kaavan esittämä merkittävä parannus virkistysyhteyksiin on uusi Humallahden kiertävä rantareitin osa, joka Humallahden kallion alueella kulkee baanan eli pyöräilyn laatukäytävän yhteydessä, jatkuen rantareittinä Seurasaarentien ja meren välissä ja johtaen Mäntyniemeeseen päin.

Meilahden huvila-alueen läpi kuljetaan Seurasaareen, jossa on vuosittain noin 600 000 vierailijaa. Asemakaava mahdollistaa Tamminiemen museon edessä olevan paikoitusalueen muutok-

sen Seurasaaren ulkomuseon sekä Urho Kekkosen museon sisäänkäyntiaukioksi, joka palvelee etenkin suurten yleisötapahtumien aikaan. Seurasaaren sillan ja uuden aukion viereen esittää VI-alue, joka mahdollistaa vesibussilaiturin rakentamisen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vuodelta 2000 on tarkistettu vuonna 2008 ja tullut voimaan 1.3.2009. Asemakaavan muutosehdotuksen valmistelussa huomioitiin kolme erityistavoitetta:

- Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön säilyttäminen ja viranomaisien laatimien valtakunnallisten inventointien ottaminen huomioon (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009, Meilahden huvila-alue)
- Riittävien alueiden varaaminen jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä verkostojen jatkuvuuden, turvallisuuden ja laadun edistäminen
- Virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luontoalueet otetaan huomioon siten, että aluekokonaisuuksia ei rikota tarpeettomasti.

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös on tullut voimaan 1.4.2018. Seuraavia uusia tavoitteita on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa:

- kävelyn ja pyöräilyn edistäminen
- valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisen huolehtiminen
- luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymisen edistäminen
- virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyyden sekä viheralueverkoston jatkuvuuden huolehtiminen

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa sekä ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on virkistysaluetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Yleiskaava

Yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin virkistysaluetta. Huvilavyöhyke sekä Meilahden arboretum on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on pääosin virkistys- ja viheraluetta. Paciuksenkadun varsi sekä Mäntyniemen ja Kesärannan alueet ovat kantakaupunkialuetta C2. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Maanalaisessa yleiskaavassa (joka on tullut alueella voimaan 10.6.2011) alue on merkitty kantakaupungin pintakallioalueeksi. Alueella on merkitty olevan kallioresurssi, joka soveltuu maanalaisten tilojen rakentamiseen. Maanalaisessa yleiskaavassa on kaava-alueella kaksi maanalaista tilavarausta pysäköintilaitokselle, joista toinen on jo toteutunut. Asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Suurinta osaa suunnittelualueesta koskee asemakaava 8910 vuodelta 1985. Pääosa alueesta on merkitty kulttuurihistorialliseksi suojelualueeksi, jossa suojelumerkinnöin osoitetut rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden. Muut alueen osat on tässä kaavassa osoitettu lähivirkistystä, urheilu- ja virkistyspalveluja sekä palstaviljelyä varten.

Lisäksi alueella ovat voimassa mm. valtion asuin-, hallinto- ja edustustiloja, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia sekä liikuntapuistoa koskevat asemakaavat.

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat:

- asemakaava 4390, vahvistettu 13.6.1958
 - asemakaava 8153, vahvistettu 26.2.1980
 - asemakaava 8182, vahvistettu 3.7.1980
 - asemakaava 8910, vahvistettu 24.5.1985
 - asemakaava 9053, vahvistettu 20.5.1986
 - asemakaava 9396, vahvistettu 16.2.1987
 - asemakaava 9743, vahvistettu 14.11.1990
 - asemakaava 9820, vahvistettu 26.9.1991
 - asemakaava 9880, vahvistettu 12.6.1991
 - asemakaava 9970, vahvistettu 13.1.1995
 - asemakaava 11441, tullut voimaan 21.4.2006
-

- asemakaava 11642, tullut voimaan 4.4.2008.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushpalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

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

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2012 kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 2.1.2014).

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Museovirasto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Helsingin taidemuseo
 - kaupunginmuseo
 - liikuntavirasto
 - pelastuslaitos
 - kiinteistöviraston tilakeskus
-

- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus
- HUS Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri
- Senaatti-kiinteistöt
- Tasavallan presidentin kanslia

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä suunnitteluperiaatteiden nähtävillä-
olo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitteluperiaatteet olivat nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 13.1.–7.2.2014 ja viraston internetsivuilla. Suunnitteluperiaatteita esiteltiin keskustelutilaisuudessa 20.1.2014.

Suunnitteluperiaatteet esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 3.6.2014, ja se päätti hyväksyä ne alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja suunnitteluperiaatteisiin liittyen saatiin lausunnot rakennusvirastolta, ympäristökeskuksesta, Museovirastolta, kaupunginmuseolta ja taidemuseolta.

Rakennusvirasto ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen mukaan kaavan vaikutukset lepakoihin jäävät vähäisiksi eikä suunnitteluperiaatteiden mukainen kehittäminen vaaranna liito-oravan elinmahdollisuuksia alueella. Museovirasto huomautti, että Kesärantaa ja Tamminiemeä koskevan Valtioneuvoston suojelupäätöksen tulee käydä ilmi kaavasta eivätkä kaavamääräykset saa olla ristiriidassa päätöksen kanssa. Museoviraston mukaan Mäntyniemi oli jo syntyessään suojelukohde ja sitä on esitetty kulttuuriomaisuuden suojelemista koskevan Haagin yleis-sopimuksen (1994) mukaiseksi kohteeksi. Museovirasto myös edellytti, että Iho- ja allergiasairaalan sekä taidemuseon merkitys selvitetään. Kaupunginmuseo esitti, että kaavamääräysten sisältöä arvioidaan yhdessä museoviranomaisen kanssa. Muinaismuistolailla suojellut kohteet tulee tarkistaa ja merkitä kaavaan. Taidemuseo ilmoitti, että entisen Meilahden taidemuseon pihapiirissä sijaitsevasta neljästä taideteoksesta kaksi aiotaan siirtää.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja suunnitteluperiaatteisiin liittyen asemakaavaosastolle saapui kirjeitse 21 mielipidettä ja

luonnosvaiheessa saapui kirjeitse 4 mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja valmistelijalle osoitettujen sähköpostien välityksellä sekä puhelinkeskustelujen, tapaamisten ja katselmusten yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet koskivat pääasiassa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja, olemassa olevaa ja esitettyä uutta rakennuskantaa, luonnonympäristöä sekä liikennettä.

Saadun palautteen perusteella kaupunkisuunnittelulautakunnalle esitellyissä suunnitteluperiaatteissa tarkistettiin uusien ulkoilupolkujen sijaintia ja määrää, luovuttiin uusien viljelypalstojen perustamisajatuksista, lisättiin yksi mahdollinen uusi siirrettävän huvilan sijaintipaikka sekä poistettiin toinen esitetyistä uusista pysäköintipaikoista.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, info- ja näyttelytila Laiturilla, Munkkiniemen kirjastossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla esillä 1.12.2014–9.1.2015. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitettiin Helsingin Uutisissa. Meilahden virkistyskeskuksessa osoitteessa Heikinniementie 2 järjestettiin keskustelutilaisuus 11.12.2014.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaavaluonnoksesta saatiin kannanotot ympäristökeskukselta, Museovirastolta, kaupunginmuseolta, rakennusvirastolta, kiinteistöviraston tonttiosastolta, kiinteistöviraston tilakeskuksesta ja Helen Oy:ltä.

Ympäristökeskus huomautti liito-oravista ja lepakoista alueella. Alueen liito-oravakantoja on kartoitettu keväällä 2014 ja alueella on silloin havaittu kaksi liito-oravan ydinaluetta asemakaava-alueella. Kannanotossa todettiin, että esitetyt kaavamerkinnät ja kaavamääräykset ovat välttämättömät turvaamaan liito-oravakannan säilymisen alueella ja että kaavamutoksen vaikutukset lepakoiden elinolosuhteisiin ovat vähäiset. Museoviraston piti asemakaavaluonnoksessa esitettyjä kaavamääräyksiä hyvinä ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa käydyn neuvottelun mukaisina. Museovirasto on myös esittänyt, että Iho- ja allergiasairaalan sekä taidemuseon rakennuksen merkitys tulee selvittää. Kaupunginmuseo katsoo, että RKY 2009-alueen rajausta tulee lisätä kaavakarttaan, etenkin kun RKY-alueen sisään on merkitty lähivirkistys-, puisto- ja ryhmäviljelyalueita sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia. Uusien, siirrettävien huviloiden rakennus-

aloista ei ole huomautettavaa. Rakennusvirasto huomauttaa asemakaava-alueen liito-oravien leviämisreiteistä Kuusipuiston ja Pikku Huopalahden kautta Keskuspuistoon ja katsoo, että reitit pitää merkitä kaavakarttaan. Muut kommentit liittyvät A/s- ja VLA/s-alueiden (kaavaluonnoksessa Sy) pihapiirien ja yleisten alueiden rajauksiin, määräalojen rajauksiin, ulkoiluteiden pintamateriaaliin sekä puistoalueiden kaavamääräyksiin. Rakennusvirasto esittää, että kaikille viheralueille annetaan nimet.

Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että liito-orava-alueet ja leviämisreitit on huomioitu asemakaavamääräyksissä ja selostuksessa. Pihapiirit rajaamisesta on lisätty määräys. Kaavamääräyksiä koskien ulkoilureittejä on tarkennettu. Kaupunginmuseo on allergiasairaalassa pidetyn katselmuksen jälkeen ilmoittanut, ettei kaupunginmuseo edellytä sairaalarakennuksen suojelua asemakaavassa. Taidemuseon ja Meilahden kartanon alue on jätetty asemakaava-alueen ulkopuolelle. RKY-alueen rajausta ei ole merkitty asemakaavakarttaan, mutta RKY-alueen on huomioitu kaavamääräyksissä ja selostuksessa. Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 18.11.2015 esittää Meilahden huvila-alueen kolmen uuden puistoalueen nimiksi Meilahden rantapuisto, Mississippipuisto ja Johannesbergipuisto.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnoksesta saadut mielipiteet koskivat pääosin luonnonympäristön ja luontoarvojen säilymistä ja luonnonympäristön hoitoa, liito-orava-alueita, ranta-alueiden käyttöä, ulkoilu- ja pyöräilyreittejä ja täydennysrakentamispaiikkoja.

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa tämentämällä puistojen, virkistysalueiden, viljelypalsta-alueiden ja ranta-alueiden asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Huvila-alueen merkintä Sy on muutettu merkinnäksi A/s (Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä asuinrakennusten kortteli-alue) ja VLA/s (Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuinalue), jolla suojelumerkinnällä merkityt huvilat, rakennukset, rakennelmat, puutarhakulttuurin jäänteet sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokoaisuuden. Huvilapuutarhakulttuuri, pihapiirien arvokkaat ominaispiirteet sekä maisemalliset arvot tulee säilyttää".

Kaavaselostuksessa on kuvattu luonnonympäristön ja luontoarvojen lähtökohtia, tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita sekä täydennysrakentamisperiaatteita. Täydennysrakentamista esitetään alueille, jossa aikaisemmin on ollut huvilarakentamista. Uudet rakennuspaikat sijaitsevat pääosin vanhojen pihapiirien ja purettujen

huviloiden paikoilla. Pyöräilyn laatukäytävä baanan reittiä on siirretty Huopalahden ranta-alueelta ja ranta-alue on muutettu VL-alueeksi.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 3.6.2014.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.2.–1.4.2016

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.1.2016 ja lautakunta päätti 2.2.2016 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 11 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat talousrakennuksiin ja asuinrakennusten lisärakennusoikeuteen, rakennusten suojelumääräyksiin, rakennusten käyttötarkoitukseen, ulkoilureitteihin, baanaan, luontoarvoihin, liikenteeseen sekä yhdystekniiseen huoltoon. Muistutuksissa katsotaan, että MRL:n 9 §:n edellyttämiä selvityksiä ei ole tehty riittävällä tavalla. Katsotaan myös, että asemakaava ei täytä MRL:n 54 § 2 momentin sisältövaatimusta rakennetusta ympäristöstä ja sen erityisarvoista. Katsotaan, että täydennysrakentamista on osoitettu tasavertaisen kohdellun vaatimusta loukaten.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat kallioalueisiin ja niiden käyttöön kiipeilypaikkoina.

Ehdotusvaiheen muistutukset liittyvät pääosin aiheisiin, joista on esitetty mielipiteitä kaavaprosessin aikaisemmissa vaiheissa ja mielipiteisiin on vastattu myös silloin. Asemakaavan muutosehdotuksen päätavoitteet ja ratkaisut ovat säilyneet, mutta sekä aikaisempien mielipiteiden, kaavaehdotusvaiheen muistutusten ja jatkosuunnittelun johdosta on tehty muutoksia kaavaehdotukseen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sr-3-suojelumääräyksen sekä puisto- ja lähivirkistysalueiden

määräysten sisältöön, Kesärannan uudisrakennusalaan sekä alueen lisärakentamisen määrään ja vuokra-alojen kokoon. Lausunnoissa huomautettiin myös liito-oravista ja lepakoista sekä jalopuumetsien arvoista. Lisäksi huomautettiin asemakaavan ääneristysvaatimuksista, sammutusvesiverkostosta, rakentamisrajoituksesta sähkölinjan suojavyöhykkeellä ja ET-tontin tulevista hankkeista.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- pelastuslautakunta
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus
- Tasavallan presidentin kanslia

Helsingin Uudenmaan sairaanhoitopiirillä (HUS), Senaatti-kiinteistöllä, liikuntavirastolla ja rakennusvalvontavirastolla ei ollut lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon 26.2.–1.4.2016 jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Nähtävilläolon jälkeen on laadittu liikennesuunnitelma ja laadittu selvitys Meilahden huvila-alueen läpi kulkevasta baanasta. Päivärannan alueen kehittämismahdollisuuksia tutkitaan edelleen ja alue on rajattu pois kaavamuuotosalueesta. Jalopuumetsien arvoa on selvitetty ELY-keskuksen toimesta ja ELY-keskukselta on saatu lausunto. Vuokra-alueiden täydennysrakentamisperiaatteita on tarkistettu. Pysäköintialueisiin, vuokra-aloihin, rakennusaloihin ja talousrakennusten käyttötarkoituksiin on tehty pienempiä muutoksia.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Alueen asukkaille on järjestetty keskustelutilaisuus 31.5.2017. Keskustelutilaisuuden esittelymateriaali laitettiin nähtäville Helsingin kaupungin verkkosivuille.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Heikinniementien eteläosaa on siirretty länteen päin. Viereistä LP-aluetta on kavennettu ja siirretty. Pysäköintialueelle on lisätty määräys LP-1 (yleinen pysäköintialue, jota ei saa asfaltoida)
- Seurasaarentien ja Meilahdentien välisen ulkoilureitin pohjoisosa on poistettu
- VLA/s- ja A/s-alueita koskevaa lisämääräystä on muutettu siten, että talousrakennusoikeus voidaan perustellusta syystä jakaa kahteen rakennusmassaan ja siten, että vuokra-aloille saa sijoittaa yhden, enintään 10 m²:n kokoisin kasvihuoneen
- Seurasaarentien mutkan toinen uusi rakennuspaikka (u-s) on poistettu
- Huopalahden ranta-alueelle on lisätty määräys ra1, jonka mukaan rantaviiva on säilytettävä luonnonmukaisena.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- suojelumääräyksistä on poistettu sanonta ”pakottavasta syystä”
- liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskeva määräystä on muutettu siten, että määräys koskee myös VLA/s-alueiden osia.

ELY-keskuksen ja Yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta:

- VL- sekä A/s ja VLA/s-alueiden määräystä on tarkennettu, lauseella, jonka mukaan alueet tulee ylläpitää luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta:

- muuntamon tonttia, rakennusalaan ja rakennusoikeutta on muutettu
- Johannesbergintien varrella oleva uusi rakennuspaikka (u-s) on siirretty pois sähkölinjan suojavyöhykkeeltä

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- asemakaavan muutosalueelle on laadittu liikennesuunnitelma
- asemakaavakartan baanalinjausta on tarkennettu baanaselvityksen ehdotuksen mukaiseksi (Munkkiniemenbaana, alustava yleissuunnitelma, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2017:01) ja määräystä ~pp~ on tarkennettu: ”Humallahden jyrkimmän kallio kohdalla baana tulee rakentaa selkeästi kallioista irti olevana siltana. Humallahden muiden baanaosuuksien kohdalle saa rakentaa

kalliomaisemaan sopivia porrastettuja oleskeluterasseja ja laitureita.”

- Päivärannan alue osoitteessa Mäntyniementie 2 on rajattu pois kaavamuutosalueesta, koska alueen kehittämismahdollisuuksia tutkitaan edelleen
- Seurasaarentien ja Heikinniementie risteyskseen esitetään kaksi uutta vuokra-alaa. Ljunganmon huvilan virkistyskeskus on lopettanut toimintansa. Huvilalle on rajattu uusi vuokra-ala ja sen viereen osoitetaan uusi vuokra-ala ja rakennuspaikka u-s
- Kevätkallion vuokra-alaa osoitteessa Seurasaarentie 13 on pienennetty
- Viitalan ja Leiqvistin vuokra-alojen rakennusaloja on tarkistettu myönnettyjen poikkeamispäätösten ja rakennuslupien mukaisiksi
- Tallbon vuokra-alaa osoitteessa Tallbonkuja 3 on pienennetty ja Maila Talvion puistoa on laajennettu vastaavasti
- Liikuntapuiston ylipainehallien rakennusaloja ja korkeus-asemia on tarkistettu uusien suunnitelmien mukaisiksi.
- Muuntamon alueen vanhaa merkintää YT on ajanmukaistettu ET:ksi (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue)
- Johannesbergintien ja Paciuksenkadun välisten pp- ja pp/t-alueiden rajaa on siirretty siten, että ajo Leiqvistin vuokra-alan pohjoisosaan mahdollistetaan
- Humallahden venesataman ja baanan välisen ranta-alueen ra-merkintä on poistettu, joka mahdollistaa ulkoilureitin rakentamisen Seurasaarentin viereen.
- ulkoilureitin (ut) määräyksen loppuosa ”jota pääsääntöisesti ei saa asfaltoida” on poistettu
- vuokra-alojen talousrakennusten käyttötarkoituksimerkintöjä as/t ja t on tarkistettu siten, että merkintä vastaa rakennusluvilla myönnettyä käyttötarkoitusta
- autopaikkamääräyksiä on tarkistettu

Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on päivitetty
 - kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
 - kaavakarttaa ja kaavaselistusta on muutettu ja tarkennettu tehtyjen muutosten osalta
 - kaavakartan nimiö on päivitetty
 - lisäksi on korjattu kirjoitusvirheitä kaavakartasta ja kaavaselistuksesta.
-

Tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten ehdotus asetetaan uudelleen julkisesti nähtäville 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo, liikuntapalvelu)
- HUS Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri
- Senaatti-kiinteistöt
- Tasavallan presidentin kanslia

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 23.3.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	19.03.2018
Kaavan nimi	15. ja 14. kaupunginosat Meilahden huvila-alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	19.01.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.01.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112372
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	89,0475	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,9029	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	89,0475

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	89,0475	100,0	64123	0,07	0,0000	7553
A yhteensä	0,5584	0,6			0,0000	44
P yhteensä						
Y yhteensä	8,6673	9,7	29903	0,35	1,4394	5195
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	59,2913	66,6	19977	0,03	23,3532	13527
R yhteensä	2,2398	2,5				
L yhteensä	4,1992	4,7	30	0,00	0,5698	
E yhteensä	0,2629	0,3	1500	0,57	0,2629	1500
S yhteensä			12713		-23,9068	-12713
M yhteensä						
W yhteensä	13,8286	15,5			-1,7185	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9029	1,0		0,3452	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	53		14	

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	89,0475	100,0	64123	0,07	0,0000	7553
A yhteensä	0,5584	0,6			0,0000	44
A					-0,5584	-550
A/s	0,5584	100,0			0,5584	594
P yhteensä						
Y yhteensä	8,6673	9,7	29903	0,35	1,4394	5195
YS	2,6676	30,8	22900	0,86	0,7367	9010
YE-v					-3,0417	-3000
YH-v/s1	3,0417	35,1	3000	0,10	3,0417	3000
YH-v/s2	2,9580	34,1	4003	0,14	2,9580	4003
YHV					-1,3776	-2920
YT					-0,8777	-4898
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	59,2913	66,6	19977	0,03	23,3532	13527
VP	7,5948	12,8			-4,4200	
VL	26,9952	45,5			7,5996	
VU	4,4134	7,4	6630	0,15	-0,1143	180
VLA/s	20,2879	34,2	13347	0,07	20,2879	13347
R yhteensä	2,2398	2,5				
RP	2,2398	100,0				
L yhteensä	4,1992	4,7	30	0,00	0,5698	
Kadut	2,8480	67,8			0,2300	
Katuauk./torit	0,2006	4,8			0,2006	
LV	0,4290	10,2	30	0,01	-0,0777	
LP	0,6207	14,8			0,1300	
LPA	0,0140	0,3				
LP-1	0,0869	2,1			0,0869	
E yhteensä	0,2629	0,3	1500	0,57	0,2629	1500
ET	0,2629	100,0	1500	0,57	0,2629	1500
S yhteensä			12713		-23,9068	-12713
Sy			12713		-23,9068	-12713
M yhteensä						
W yhteensä	13,8286	15,5			-1,7185	
W	13,2542	95,8			-1,7185	
W-v	0,5744	4,2				

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9029	1,0		0,3452	
ma	0,9029	100,0		0,3452	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	53		14	
Asemakaava	53		14	

MEILAHDEN HUVILA-ALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Paciuksenkadun lounaispuolista aluetta, joka rajautuu luoteessa Pikku Huopalahteen, lounaassa mereen ja kaakossa Merikannontien pohjoispäähän.



Nykytilanne

Alue on tärkeä virkistyskohde paitsi paikallisille asukkaille, myös turisteille, ja siellä on merkittäviä luontoarvoja. Kaava-alue on suurimmaksi osaksi valtakunnallisesti merkittävää huvila-aluetta (RKY 2009). Lisäksi alueella on presidentin sekä pääministerin virka-asunnot, Urho Kekkosen museo, entinen Meilahden taidemuseo, Iho- ja allergiasairaala sekä Ronald MacDonald Lastensäätiön talot. Meilahden liikuntapuistossa sijaitsee mm. pesäpallokenttä ja vuonna 2006 rakennettu Meilahden tenniskeskus. Puisto palvelee lähialueiden asukkaita, mutta myös kauempaa tulevia.

Mitä alueelle suunnitellaan

Huvila-alueen merkittävät kulttuurihistorialliset arvot turvataan. Voimassa olevan asemakaavan rakennuksia ja ympäristöä koskevat suojelumerkinnot säilyvät, määräysteksti ajanmukaistetaan. Merkittävät luontoarvot säilytetään ja otetaan huomioon alueen kehittämisessä.

Tavoitteena on edelleen aktivoida alueen virkistyskäyttöä. Tutkitaan yhteyksien avaamista rantamaisemaan ja mm. uima- ja venepaikkojen sijoittamista ranta-alueille. Kävely- ja pyöräreittejä lisätään, varataan yhteys myös tulevalle pyöräily Baana-reitille. Tavoitteena on myös lisätä viljelypalstoja.

Rakennuksille merkitään käyttötarkoitus ja kerrosala ja esitetään ohjeelliset tontit nykyisten vuokrattujen määräalojen sijaan niitä mahdollisesti pienentäen. Tutkitaan Paciuksenkadun varren täydennysrakentamismahdollisuuksia. Selvitetään myös, onko mahdollista varata joitakin rakennuspaikkoja muualta siirrettäviä huviloita varten. Lisäksi selvitetään tarpeet ja mahdollisuudet talousrakennusten raken-

tamiseen huviloiden yhteyteen. Selvitetään myös liikuntapuiston rakentamistarpeita. Entinen Meilahden taidemuseo ja sen ympäristö varataan kulttuuritoimintoja varten.

Lisäksi selvitetään pysäköintijärjestelyjä, tutkitaan Seurasaaressen linjausta ja kohennetaan Urho Kekkosen museon edessä olevaa aukiota.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen luokun ottamatta Iho- ja allergiasairaalan ja HUS:n henkilökunnan rakennusten tontteja sekä valtion omistamia Mäntyniemen, Tamminiemen sekä Kesärannan tontteja.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Valtaosaa alueesta koskee asemakaava vuodelta 1985. Siinä alue on pääosin kulttuurihistoriallista ympäristön suojelualuetta, joissa suojelumerkinnoin osoitetut rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden. Muut alueen osat on osoitettu lähivirkistystä, urheilu- ja virkistyspalveluja sekä palstaviljelyä varten.

Meilahden urheilupuiston asemakaava on vuodelta 2006, Iho- ja allergiasairaalan kaava vuodelta 1986, Zaidankatua ja sen varren toimitilarakennuksia koskeva asemakaava vuodelta 2008. Lisäksi alueella ovat voimassa muun muassa asemakaavat valtion asuin-, hallinto- ja edustustiloja (1980 ja 1991), venesatamaa (1995) sekä lämpökeskusta (1958) varten.





Yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin virkistysaluetta, presidentin sekä pääministerin virka-asunnon tontit sekä sairaala-alue on merkitty hallinnon ja julkisten palvelujen alueeksi, kapea vyöhyke Paciuksenkadun varressa on kerrostalovaltaista aluetta. Huvilavyöhyke on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Meilahden huvila-alue (Ksv, 1977)
- Meilahden huvila-alueen ympäristöhistoriallinen selvitys, LUONNOS (KSV)
- Vähä-Meilahden hoito- ja kehittämissuunnitelma, LUONNOS (HKR)
- Meilahden huvilat. Rakennusten suojeluohjeet ja lähiympäristön hoito-ohjeet, osa 1 ja 2 (KSV, HKM, 1988)

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kulttuuri- ja luonnonympäristöön, virkistyskäyttöön, alueen asukkaiden ja toimijoiden olosuhteisiin, terveyteen ja viihtyisyyteen (liikennemelu- ja hiukkaspäästöt) kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnitteluperiaatteista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 7.2.2014.

Keskustelutilaisuus on 20. tammikuuta 2014 klo 18–20 Meilahden virkistyskeskuksessa, Heikinniementie 2. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Näkemyksiä ja ehdotuksia alueen kehittämisestä voi esittää myös kaupunkisuunnitteluviraston internet-keskustelupalstalla osoitteessa www.hel.fi/ksv

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitteluperiaatteet ovat esillä 13.1.–7.2.:

- Munkkiniemen kirjastossa, Riihitie 22
- Näyttely- ja infotila Laituri, Narikka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa *Nähtävänä nyt*.





Valmisteluvaihe

Asemakaavan lähtökohdaksi on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka nähtävilläolon ja saadun palautteen jälkeen esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2014.

Asemakaavaluonnos pyritään laatimaan vuoden 2014 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2015.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2016.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat, yhdistykset: Vähä-Meilahti seura ry., Töölö-Seura ry., Töölö-liike, Töölön kaupunginosat-Töölö ry, Pikku Huopalahtiseura ry.
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, liikuntavirasto, ympäristökeskus, rakennusvalvontaviras-

to, rakennusvirasto, kiinteistövirasto / tonttiosasto ja tilakeskus, Helsingin Energia, Talous- ja suunnittelukeskus

- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto
- HUS ja Iho- ja allergiasairaala
- Senaatti-kiinteistöt
- Tasavallan presidentin kanslia

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille
- Helsingin Uutiset -lehdessä
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

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





tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti
kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Leena Makkonen
puhelin 310 37262
sähköposti leena.makkonen(a)hel.fi

projektipäällikkö Anu Kuutti
puhelin 310 37154
sähköposti anu.kuutti(a)hel.fi

maisema-arkkitehti Niina Strengell
puhelin 310 37458
sähköposti niina.strengell(a)hel.fi

liikenneinsinööri Mika Kaalikoski
puhelin 310 37433
sähköposti mika.kaalikoski(a)hel.fi

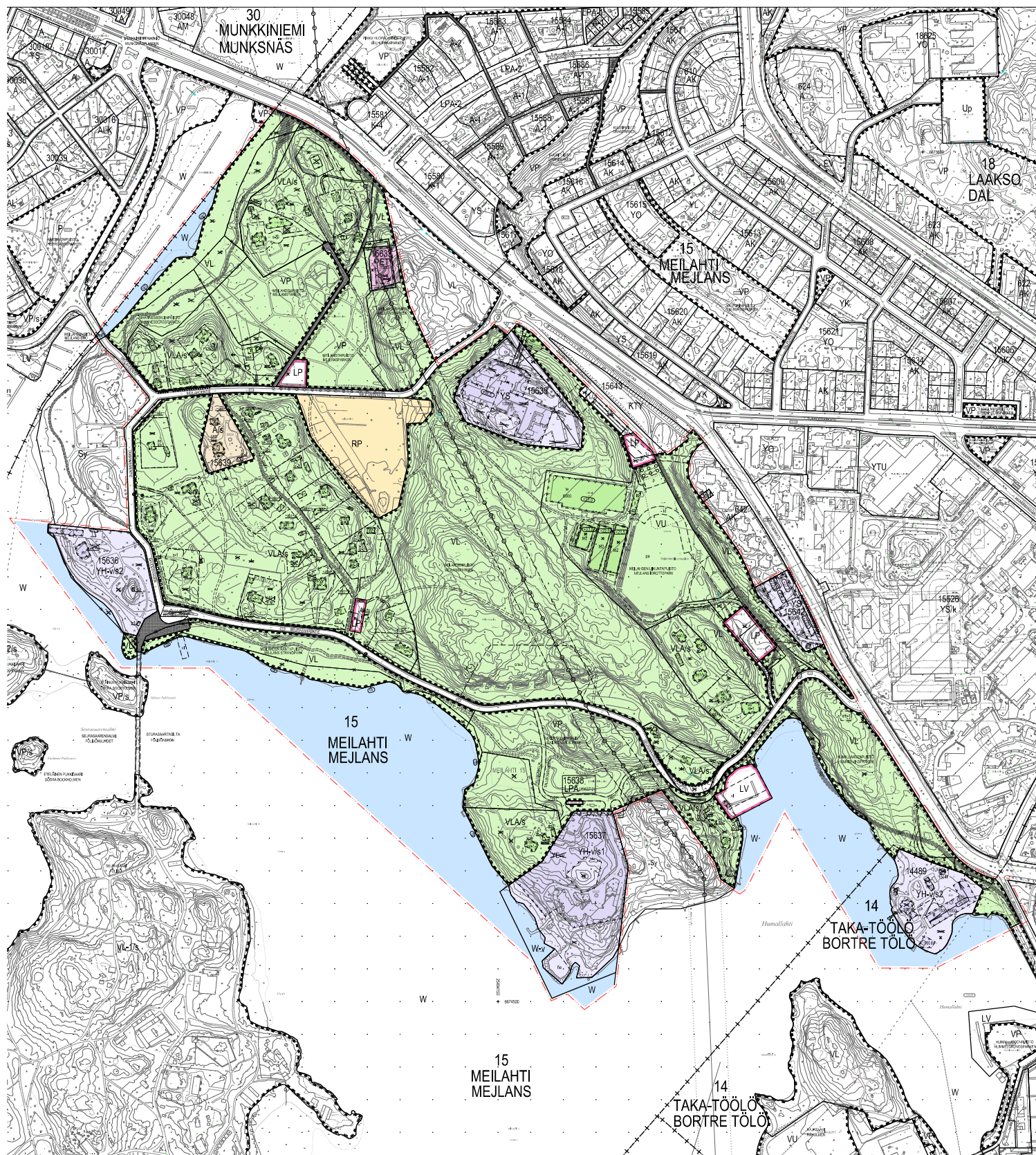
vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka
Turunen
puhelin 310 37403
sähköposti juha-pekka.turunen@hel.fi



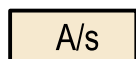


Ilmakuva
Meilahden huvila-alue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



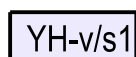
Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä asuinrakennusten korttelialue.



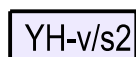
Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuinalue.

A/s- ja VLA/s-huvila-alueiden suojelumerkinnällä merkityt huvilat, rakennukset, rakennelmat, puutarhakulttuurin jäänteet sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden. Huvilapuutarhakulttuuri, pihapiirien arvokkaat ominaispiirteet sekä maisemalliset arvot tulee säilyttää.

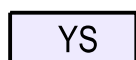
Alueet tulee ylläpitää luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden.



Valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue. Rakennuksilla lähiympäristöineen on erityisen huomattava kulttuurihistoriallinen merkitys. Rakennusten ja lähiympäristön korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistyöt tulee suunnitella yhteistyössä Museoviraston kanssa.



Valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue. Rakennukset lähiympäristöineen on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Merkintä koskee myös kortteliin 14489 liittyvää laituria uimahuoneineen (vl).



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.



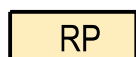
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.



Puisto.



Lähivirkistysalue. Alueet tulee ylläpitää luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden.



Palstaviljelyalue.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



Yleinen pysäköintialue.



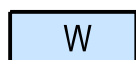
Yleinen pysäköintialue, jota ei saa asfaltoida.



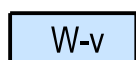
Autopaikkojen korttelialue, jolle saa sijoittaa tontin 15637/2 autoja.



Venesatama.



Vesialue.



Vesialue, joka on varattu valtion tarkoituksiin.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostadshus med kulturhistoriska och trädgårdskonstnärliga värden.

Rekreati- och bostadsområde med kulturhistoriska och trädgårdskonstnärliga värden.

A/s- och VLA/s-villaområdenas värdefulla villor, byggnader, konstruktioner och trädgårdskulturens lämningar, som försetts med skyddsbezeichnung samt naturmiljön utgör en värdefull miljöhelhet. Villaträdgårdskulturen, gårdsmiljöernas värdefulla särdrag samt landskapsmässiga värden ska bevaras.

Områdena ska underhållas så att naturvärden, landskapsmässiga värden och kulturvärden beaktas.

Kvartersområde för statens bostads-, administrations- och representationsbyggnader. Byggnaderna med näromgivning har ett unikt kulturhistoriskt värde. Byggnadernas och näromgivningens reparations-, ändrings- och tillbyggnadsarbeten ska planeras i samråd med Museiverket.

Kvartersområde för statens bostads-, administrations- och representationsbyggnader. Byggnaderna med näromgivning är skyddade med statsrådets beslut den 18.9.1980 med stöd av förordningen (480/85) om skydd av statens byggnader. Beteckningen gäller också brygga med badhus (vl) i anslutning till kvarteret 14489.

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Park.

Område för närrekreation. Områdena ska underhållas så att naturvärden, landskapsmässiga värden och kulturvärden beaktas.

Område för odlingslotter.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Område för allmän parkering.

Område för allmän parkering, som inte får asfalteras.

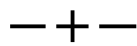
Kvartersområde för bilplatser, där tomtens 15637/2 bilar får placeras.

Småbåtshamn.

Vattenområde.

Vattenområde, som är reserverat för statens bruk.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



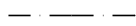
Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



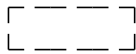
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



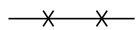
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellisen osa-alueen tai vuokrattavan alueen merkintä.

Riktgivande beteckning för delområde eller hyresområde.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas.

15

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

MEI

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelsnamn.

15633

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

2

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

JOHANNESBE

Kadun tai puiston nimi.

Namn på gata eller park.

6000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1500/1000

Lukusarja, jonka ensimmäinen luku osoittaa alueen osalle sallitun enimmäiskerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku osoittaa kuinka monta neliömetriä saa sijoittaa kokonaan maanpinnan yläpuolella olevaan rakennukseen.

Talserie, vars första tal anger områdets högsta tillåtna våningsyta i kvadratmeter och det senare talet anger hur mycket, som får byggas i byggnaden ovan mark.

II

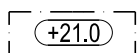
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden eller i en del där av.

r30%

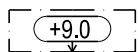
Korttelialueen osa, jolle saa sijoittaa uudisrakennuksia. Prosenttiluku osoittaa kuinka suuren osan rakennusala saa käyttää rakentamiseen.

Del av kvartersområde för nybyggnader. Procenttalet anger hur stor del av byggnadsytan, som får användas för byggande.



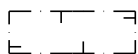
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.



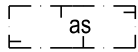
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus.

Hösta höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasad och vattentak.



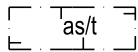
Rakennusala.

Byggnadsyta.



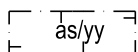
Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoja.

Byggnadsyta för bostäder.



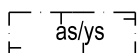
Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuin- ja talousrakennuksen.

Byggnadsyta där bostadshus och ekonomibyggnad får placeras.



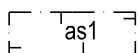
Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoja, kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä kahvilan.

Byggnadsyta där bostäder och utrymmen för kultur- och kaféverksamhet får placeras.



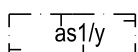
Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoja ja kulttuuritoimintaa, opetusta, sosiaalitoimintaa tai terveydenhuoltoa palvelevia tiloja.

Byggnadsyta där bostäder och utrymmen för kulturverksamhet, undervisning, social verksamhet och hälsovård får placeras.



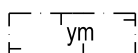
Aluekokonaisuuden kannalta arvokkaan asuinrakennuksen rakennusala.

Byggnadsyta där ett med beaktande av områdeshelheten värdefullt bostadshus få placeras.



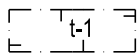
Aluekokonaisuuden kannalta arvokkaan rakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoja ja sosiaalitoimintaa tai terveydenhuoltoa palvelevia tiloja.

Byggnadsyta där en med beaktande av områdeshelheten värdefull byggnad får placeras. Byggnaden får användas som bostad och för social verksamhet eller hälsovård.



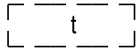
Rakennusala, jolle saa sijoittaa museotoimintaa palvelevia tiloja.

Byggnadsyta där museiverksamhet får placeras.



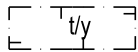
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



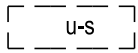
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



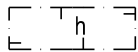
Talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja ja kahvilan.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras. Byggnaden får användas för kultur- och kaféverksamhet.



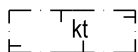
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa siirtämällä säilytettävän, kulttuurihistoriallisesti merkittävän, alueen arvoon ja ominaispiirteisiin soveltuvan huvilarakennuksen. Uudelleen rakennettaessa ei rakennuksessa saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Riktgivande byggnadsyta, till vilken man får flytta en bevarad, kulturhistoriskt värdefull villa, som passar i den värdefulla miljön med dess särdrag. Vid återuppbyggandet får man inte utföra sådana ändrings- eller tillbyggnadsarbeten, som fördärvar byggnadens arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil.



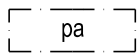
Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.

Byggnadsyta där servicebyggnad får placeras.



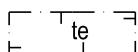
Rakennusala, jolle saa sijoittaa katsomon ja sen yhteyteen huolto- ja pukuhuonetoja enintään 1200 k-m2.

Byggnadsyta där läktare och högst 1200 m2 vy service- och omklädningsutrymmen får placeras.



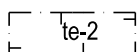
Alueen osa, jolle saa sijoittaa pallokentän.

Del av område där bollplan får placeras.



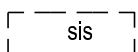
Rakennusala, jolle saa sijoittaa tennishallin. Rakennukseen saa sijoittaa kahvila- ja ravintolatiloja enintään 200 k-m2. Rakennuksessa tulee olla viherkatto.

Byggnadsyta där tennishall får placeras. I byggnaden får placeras högst 200 m2 vy kafé- och restaurangutrymmen. Byggnaden ska förses med gröntak.



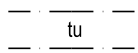
Rakennusala kesäkuukausien ajaksi purettavaa ylipainehallia varten.

Byggnadsyta för övertryckshall, som ska nedmonteras för sommarmånaderna.



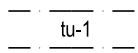
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 80 m2:n kokoisen sairaalan sisäänkäyntirakennuksen.

Riktgivande byggnadsyta där sjukhusets entrébyggnad får placeras. Byggnaden får vara högst 80 m2.



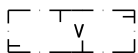
Alueen tai tontin osa, jolle huolto- ja pysäköintiliikennetunneli ja sen suoja-alue saa ulottua.

Del av område eller tomt dit service- och parkeringstrafiktunnel med skyddszon får sträcka sig.



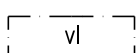
Alueen tai tontin osa, jolle sairaalaan johtava huolto- ja henkilöliikennetunneli ja sen suoja-alue saa ulottua.

Del av område eller tomt dit sjukhusets service- och personaltrafiktunnel med skyddszon får sträcka sig.



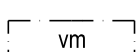
Rakennusala, jolle saa sijoittaa venesataman huoltorakennuksen.

Byggnadsyta där småbåtshamnens servicebyggnad får placeras.



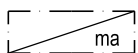
Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laiturin.

Del av vattenområde, där brygga får placeras.



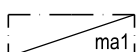
Rakennusala muuntamoa tai muuta teknistä laitetta varten.

Byggnadsyta för transformator eller annan teknisk anläggning.



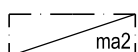
Maanalainen tila.

Underjordiskt utrymme.



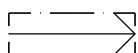
Maanalainen tila, jonne saa rakentaa sairaalaa palvelevia huolto- ja pysäköintitiloja.

Underjordiskt utrymme där sjukhusets service- och parkeringsutrymmen får byggas.



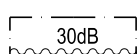
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisten alueiden kunnossapitoon tarvittavan kaluston tukikohta- ja muita kunnallistekniikan huollon tiloja.

Underjordiskt utrymme där bas för underhållsutrustning av allmänna områden och övriga kommunaltekniska serviceutrymmen får placeras.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Körramp till underjordiskt utrymme.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen av byggnadens ytterväggar, fönster och övriga konstruktioner ska vara minst på den nivå, som talet anger.



Ohjeellinen istutettava puurivi.

Riktgivande beteckning för trädrad, som ska planteras.



Suojeltava puu.

Träd som ska skyddas.



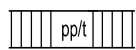
Katu.

Gata.



Ohjeellinen katuaukio.

Riktgivande för öppen plats/ torg.



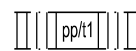
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo sekä pihoille ajo on sallittu.

Gata för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik och infart till gårdarna är tillåten.



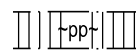
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osan, jolla huoltoajo sekä pihoille ajo on sallittu.

Del av område för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik och infart till gårdarna är tillåten.



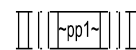
Jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan, jolla huoltoajo sekä pihoille ajo on sallittu, jota ei saa asfaltoida.

Del av område för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik och infart till gårdarna är tillåten, som inte får asfalteras.



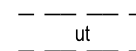
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.
Humallahden jyrkimmän kallio kohdalla baana tulee rakentaa selkeästi kalliosta irti olevana siltana. Humallahden muiden baanaosuuksien kohdalle saa rakentaa rantakalliomaisemaan sopivia porrastettuja oleskeluterasseja ja laitureita.

Riktgivande del av område för gång- och cykeltrafik. Vid Hummelvikens brantaste berg ska banan byggas som en från berget tydligt fristående bro. Vid Hummelvikens övriga banavsnitt får man bygga vistelseterrasser och bryggor, som passar i landskapet med strandklippor.



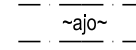
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa, jota ei saa asfaltoida.

Riktgivande del av område för gång- och cykeltrafik, som inte får asfalteras.



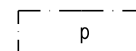
Ohjeellinen ulkoilutie.

Riktgivande friluftsstråk.



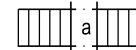
Ajoyhteydelle varattu likimääräinen alueen osa. Huviloiden vuokra-alueille tai tontille saa olla vain yksi enintään 3 m leveä ajoyhteys.

Ungefärligt område för trafikförbindelse. Endast en högst 3 m bred körförbindelse tillåts till varje villahyresområde eller -tomt.



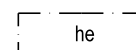
Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



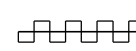
Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.

Gång- och cykelförbindelse under gata.



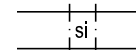
Alueen osa, jolle saa rakentaa helikopterin tilapäisen laskeutumispaikan.

Del av område där tillfällig helikopterlandningsplats får byggas.



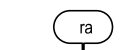
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdesgräns, där in- och utfart är förbjuden.



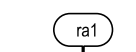
Silta.

Bro.



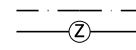
Alueen rajan osa, jonka kohdalla rantaviiva on säilytettävä luonnonmukaisena. Vanhojen laitureiden ja uimahuoneiden paikoille saa rakentaa laitureita ja uimahuoneita. Rannalle saa sijoittaa muita rannan käyttöön liittyviä, maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia rakennelmia.

Områdesgräns, där strandlinjen ska bevaras i naturligt tillstånd. På platser, där det ursprungligen funnits bryggor och simhus får man bygga nya bryggor och simhus. Övriga konstruktioner, som anknyter till användning av stranden och som passar in i den landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla miljön får placeras på stranden.



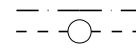
Alueen rajan osa, jonka kohdalla rantaviiva on säilytettävä luonnonmukaisena.

Områdesgräns, där strandlinjen ska bevaras i naturligt tillstånd.



Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverat för elektrisk ledning.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverat för ledning.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

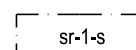
Hänvisningslinjen visar området, som beteckningen gäller.

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN ARVOT

Osa kaava-alueesta on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohde (RKY 2009, Meilahden huvila-alue).

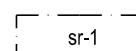
VÄRDEN I DEN BYGGDA MILJÖN

En del av planområdet är upptaget i Museiverkets förteckning över byggda miljöer av riksintresse (RKY 2009, Mejans villaområde).



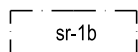
Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus, jossa on myös arvokkaita sisätiloja.

Kulturhistoriskt, byggnadskonstnärligt och stadsbildsmässigt anmärkningsvärt värdefull byggnad med värdefulla interiörer.



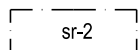
Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt anmärkningsvärt värdefull byggnad.



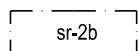
Meilahteen siirretty, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt anmärkningsvärt värdefull byggnad, som flyttats till Mejlans.



Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad.



Meilahteen siirretty, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad, som flyttats till Mejlans.

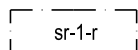
Sr-1-s, sr-1, sr-1b, sr-2 ja sr-2b-merkinnällä osoitettua rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattaviin rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Byggnad eller del av byggnad med beteckningen sr-1-s, sr-1, sr-1b, sr-2 och sr-2b får inte rivas och i den får inte heller utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten, som försvagar byggnadens arkitektoniska, historiska eller stadsbildsmässiga värde eller ändrar arkitekturens särdrag.

Utgångspunkten för reparationsarbeten ska vara bevarande av byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner, och byggnadsdelar samt deras detaljer, material och färger. Om ursprungliga byggnadsdelar måste förnyas, ska dessa anpassas väl till byggnadens särdrag.

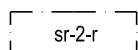
Mikäli sr-1-s, sr-1 ja sr-1b merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa on aikaisemmin tehty heikentäviä toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus- muutos ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän teettää rakennuksesta asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä lupahakemukseen ja josta ilmenevät arvot tulee korjaus- ja muutostöissä ottaa huomioon.

Om man i byggnader med beteckningarna sr-1-s, sr-1 och sr-1b tidigare har utfört försvagande åtgärder ska de ifrågavarande byggnadsdelarna återställas i sitt ursprungliga skick i samband med reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten. Inför mer omfattande reparations- och ändringsarbeten åläggs byggherren göra en byggnadshistorisk utredning, som ska utföras av expertis och bifogas till bygglovsansökningen. Byggnadens värden ska framgå av utredningen och beaktas vid reparations- och ombyggnadsarbetena.



Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennelma.

Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt anmärkningsvärt värdefull konstruktion.

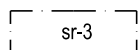


Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennelma.

Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull konstruktion.

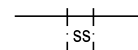
Sr-1-r ja sr-2-r-merkinnällä osoitettua rakennelmaa ei purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät sen historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja.

Konstruktioner med beteckningen Sr-1-r och sr-2-r får inte rivas, repareras, ändras eller byggas till så historiska eller stadsbildsmässiga värden försvagas.



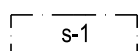
Aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Jos rakennus, tuhoutuu tai sen purkamiselle myönnetään poikkeamispäätös, rakennus voidaan korvata samankokoisella rakennuksella, jonka tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Värdefull byggnad med beaktande av områdeshelheten. Byggnaden eller del av den får inte rivas. Om byggnaden förstörs eller ett undantagstillstånd för rivning beviljas kan byggnaden ersättas av en lika stor byggnad, som ska passa in i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.



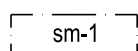
Kulttuurihistoriallisesti arvokas silta. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä rakennelman tyyliin soveltuvalla tavalla.

Kulturhistoriskt värdefull bro. Reparations- och ändringsarbeten ska anpassas till konstruktionens stil.



Puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokas pihapiirin osa. Aluetta on hoidettava siten, että sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erikoiskohteena säilyy.

Del av gårdsmiljö med värdefull trädgårdskultur och/eller värdefulla trädgårdsväxter. Området ska skötas så att dess betydelse som specialobjekt för trädgårdskultur eller -växtlighet bevaras.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Del av område där det finns en med stöd av lagen om fornminnen fredad fornlämning. Området får inte utgrävas, överhöljas, ändras eller på annat sätt rubbas enligt lagen om fornminnen.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja ensimmäisen maailmansodan aikaisia luolia ja ajoväyliä. Niiden nykyasun ylläpito ilman erillistä lupaa on sallittu.

A/s- JA VLA/s-ALUEELLA

Jokaisella huvilatontilla tai vuokra-alueella, jonka päärakennus on asuinkäytössä saa olla yksi erillinen, kellariton talousrakennus, johon saa sijoittaa varastoja, teknistä tilaa, saunatiloja, autotallin tai asunnon. Rakennuksen enimmäiskoko on 40 k-m², josta vähintään 10 k-m² tulee varata varastokäyttöön. Talousrakennusoikeus voidaan perustellusta syistä jakaa kahteen rakennusmassaan. Alueilla, joille asuinrakennuksen lisäksi on merkitty rakennusala as/t saa olla enintään 10 k-m²:n erillinen varastorakennus.

Talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 3 metriä. Erillinen talousrakennus tulee sijoittaa pihapiirin rakennusten hierarkia huomioon ottaen ja siten, että rakennuksista muodostuu kaupunkikuvallisesti tasapainoinen kokonaisuus, ei kuitenkaan s-1-merkinnällä suojeltuun pihapiiriin osaan. Jokaisella huvilatontilla tai vuokra-alueella saa sijoittaa yhden, enintään 10 m²:n kokoisen kasvihuoneen.

Osa talousrakennuksen rakennusoikeudesta voidaan toteuttaa alle 200 k-m²:n kokoisen, sr-2-merkinnällä osoitetun päärakennuksen laajennuksena, mikäli laajennus on mahdollista toteuttaa rakennuksen ominaispiirteisiin ja kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Laajennusosa saa poiketa rakennusalaista vähäisessä määrin.

Uudisrakennusten tulee mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen.

Mikäli as1- ja as1/y-rakennusaloilla sijaitseva rakennus puretaan, sen tilalle voidaan siirtää huvilarakennus, jonka tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Huviloiden vuokrattavat alueet tulee aidata.

A/s-, VLA/s-, VP-, VL- JA RP-ALUEILLA

Vanhan huvilakulttuurin jäänteet, kuten tukimuurit, portaikot ja terassoinnit ja muut vastaavat rakenteet tulee säilyttää.

VP-, VL-, VLA/s- JA RP-ALUEILLA

Osalla VP-, VL-, VLA/s- ja RP-alueita sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Sellaisilla alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka johtavat siihen, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueelta tulee olla latvayhteys ja metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin.

ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Rakentaminen ja louhinta alueella ei saa aiheuttaa haittaa olemassa oleville maanlaisille tiloille.

Tällä kaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

Del av område med grottor och körförbindelser från första världskriget, som är skyddade med stöd av fornminneslagen. Underhåll av är tillåtet utan särskilt lov.

PÅ A/s- OCH VLA/s-OMRÅDEN

På varje villatomt eller hyresområde, där huvudbyggnaden används som bostad får det finnas högst en fristående ekonomibyggnad utan källare, för förråd, tekniska utrymmen, bastu, garage eller en bostad. Byggnaden får vara högst 40 m² vy, varav minst 10 m² vy ska reserveras för förråd. På välgrundade skäl kan ekonomibyggnadsrätten delas på två byggnader. På områden, som förutom bostadshuset har en byggnadsyta as/t får det finnas ett separat förråd på högst 10 m² vy.

Ekonomibyggnadens högsta tillåtna höjd är 3 meter. Den fristående ekonomibyggnaden ska placeras så att gårdsmiljöns hierarki beaktas och byggnaderna bildar en välavvägd stadsbildsmässig helhet. Ekonomibyggnader ska inte placeras på den skyddade delen av gården med beteckningen s-1. På varje villatomt eller hyresområde får man placera ett 10 m²:s växthus.

En del av ekonomibyggnadens byggrätt kan användas för att utvidga en huvudbyggnad, som är under 200 m² vy och har beteckningen sr-2, ifall utvidgningen är möjlig att göra så att byggnadens särdrag bevaras och den passar in i stadsbilden. Utvidgningen får i någon mån avvika från byggnadsytan.

Nybyggnadernas proportioner, material och färgsättning ska passa in i den kulturhistoriskt värdefulla miljöhelheten.

Om en byggnad på byggnadsytorna as1 och as1/y rivs, kan den ersättas med en bevarad villa, som ska passa in i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Villornas hyresområden ska omgärdas med staket.

PÅ A/s-, VLA/s-, VP-, VL- OCH RP-OMRÅDEN

Stödmurar, trappor, terrasser och övriga fragment från den gamla villakulturen ska bevaras.

PÅ VP-, VL- VLA/s- OCH RP-OMRÅDEN

På delar av områdena VP, VL, VLA/s- och RP finns fortplantnings- och viloplatser för den med stöd av § 49 i naturskyddslagen skyddade flygekorren. På dessa områden får man inte utföra åtgärder, som försvagar eller försämrar flygekorrens livsbetingelser. Befintligt trädbestand ska bevaras och enbart åtgärder, som är nödvändiga för natur- och landskapsvård är tillåtna. En förbindelse via trädskoror och en skogskorridor ska finnas från området till större grönområden.

PÅ DETALJPLANEOMRÅDET

Byggande och schaktning på området får inte förorsaka skador på befintliga underjordiska utrymmen.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

AUTOPAikkojen Määrät

A/s ja VLA/s-korttelialueen huviloiden tonteilla ja vuokra-aloilla, joilla on enintään kaksi asuntoa: vähintään 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/ asunto auton tilapäistä pysäköintiä varten.

A/s ja VLA/s-korttelialueen huviloiden tonteilla ja vuokra-aloilla, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa: vähintään 1 ap /asunto.

Autot tulee sijoittaa aidatulle vuokra-alueelle.

YS-korttelialueella: enintään 1 ap/180 k-m².

VU-alueella: enintään 1 ap/35 k-m².

Tontin 15637/2 autopaikkoja saa sijoittaa LPA-tontille 15638/1.

Bilplatsernas Antal

På A/s- och VLA/s-kvartersområdes villatomter och hyresområden med mer än högst tvåbostäder: minst en bp/bostad och dessutom en bp/bostad för tillfällig parkering.

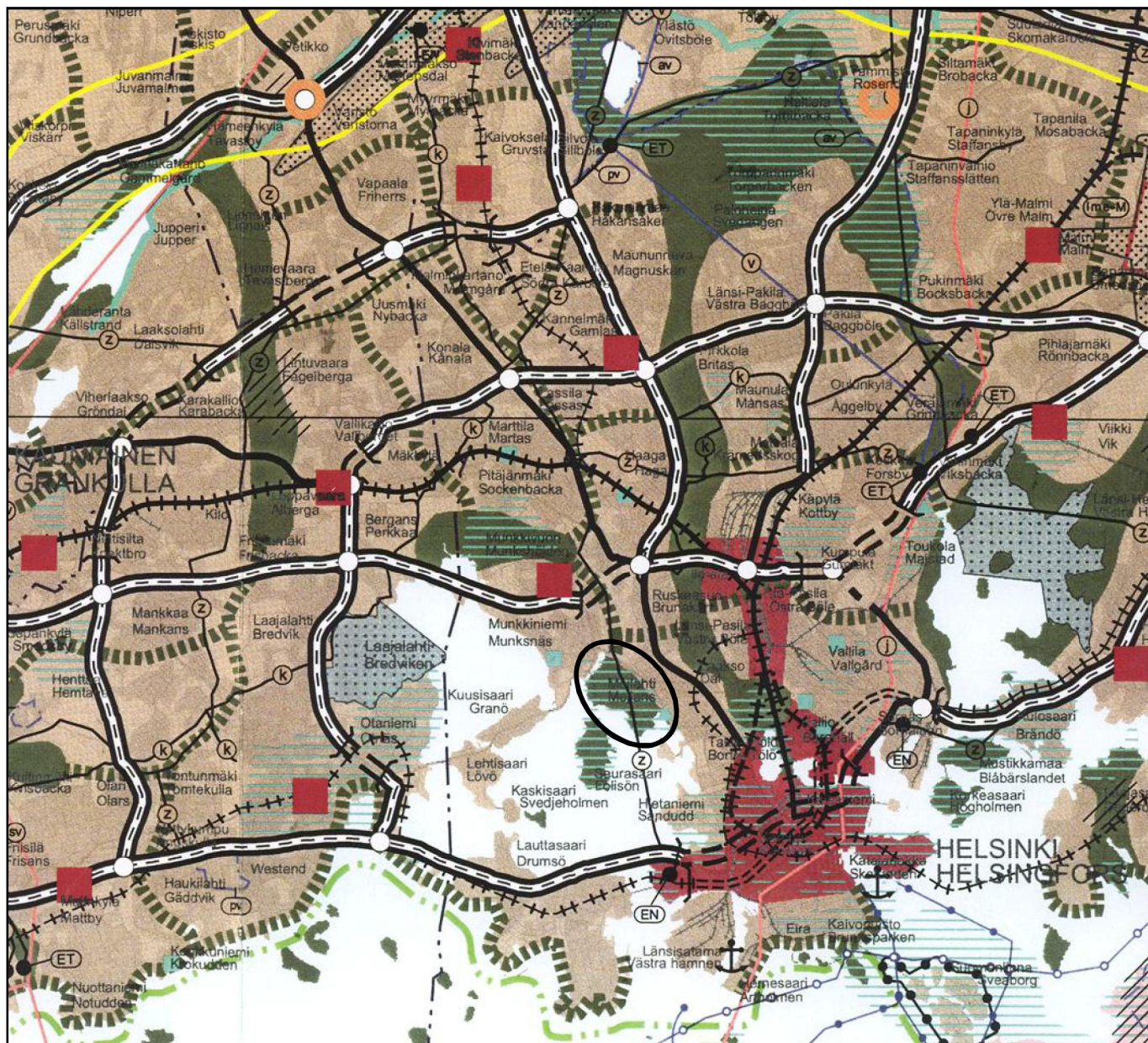
På A/s- och VLA/s-kvartersområdes villatomter och hyresområden med mer än tvåbostäder: minst 1 bp / bostad.

Bilplatserna ska placeras på det ingärdade hyresområdet.

På YS-kvartersområde: högst 1 bp/180 m² vy.

På VU-område: högst 1 bp/35 m² vy.

Tomten 15637/2 bilplatser får placeras på LPA-tomten 15638/1.

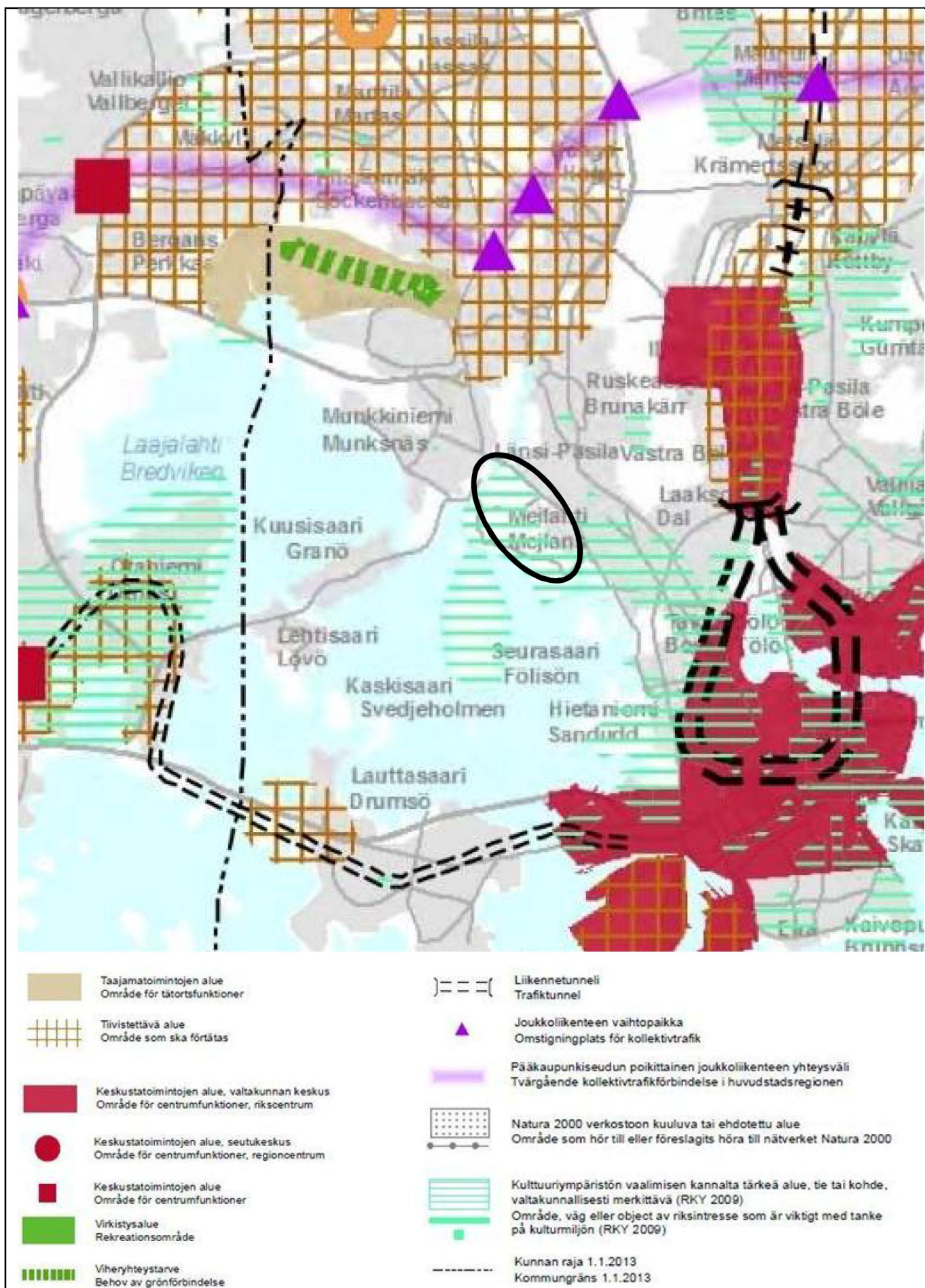


MERKINNÄT

	Taajamatoimintojen alue		Yhdysrata
	Keskustatoimintojen alue		Liikennetunneli
			Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
	Virkistysalue		400 kV voimalinja
	Viheryhteystarve		Raakavesitunneli
	Luonnonsuojelualue		Jätevesitunneli
	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Moottoriväylä		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
	Valtatie/Kantatie		
	Eritasoliittymä		
	Päärata		

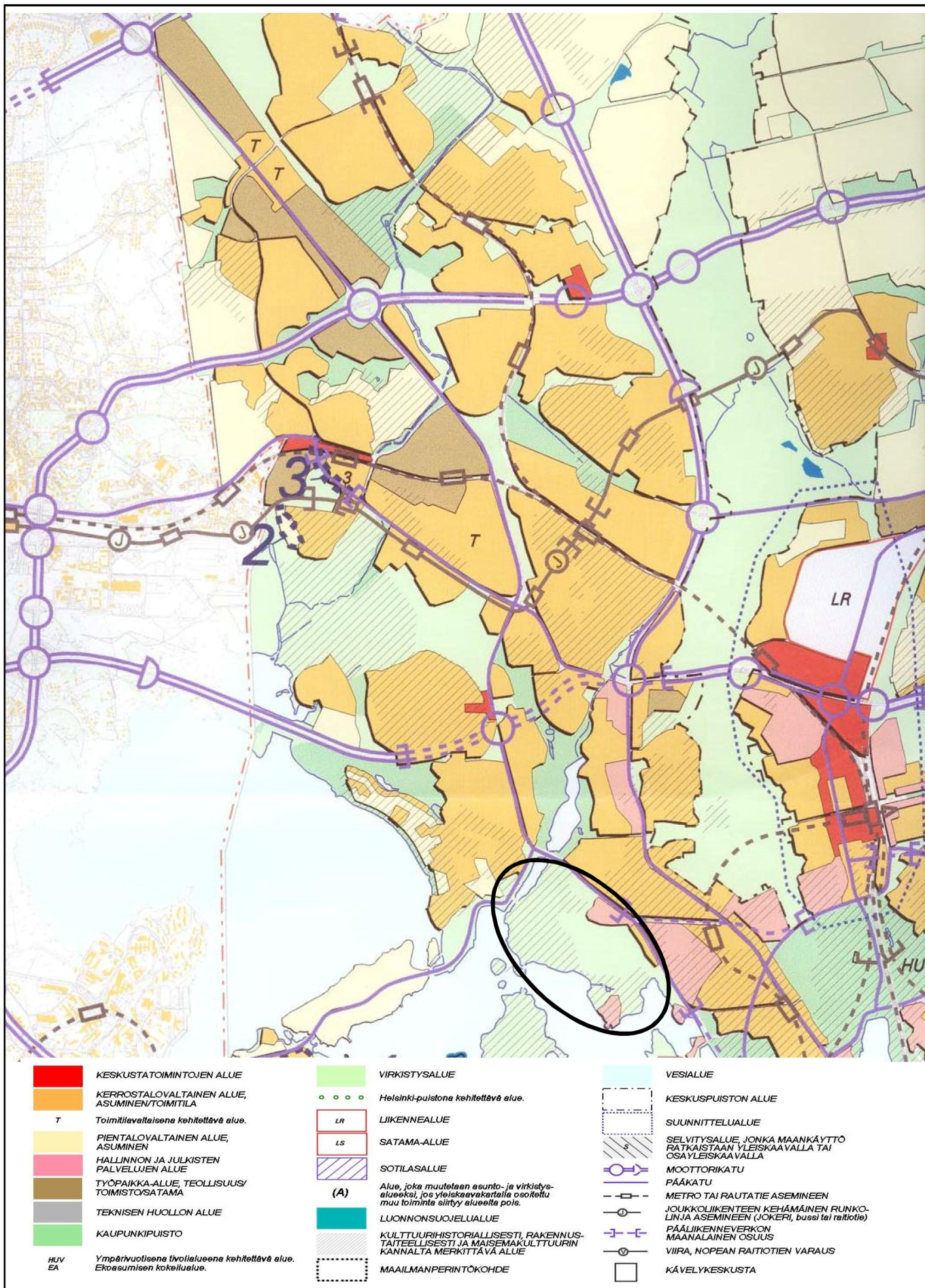
Ote maakuntakaavasta
Meilahden huvila-alue
Liite kaavaan nro 12372





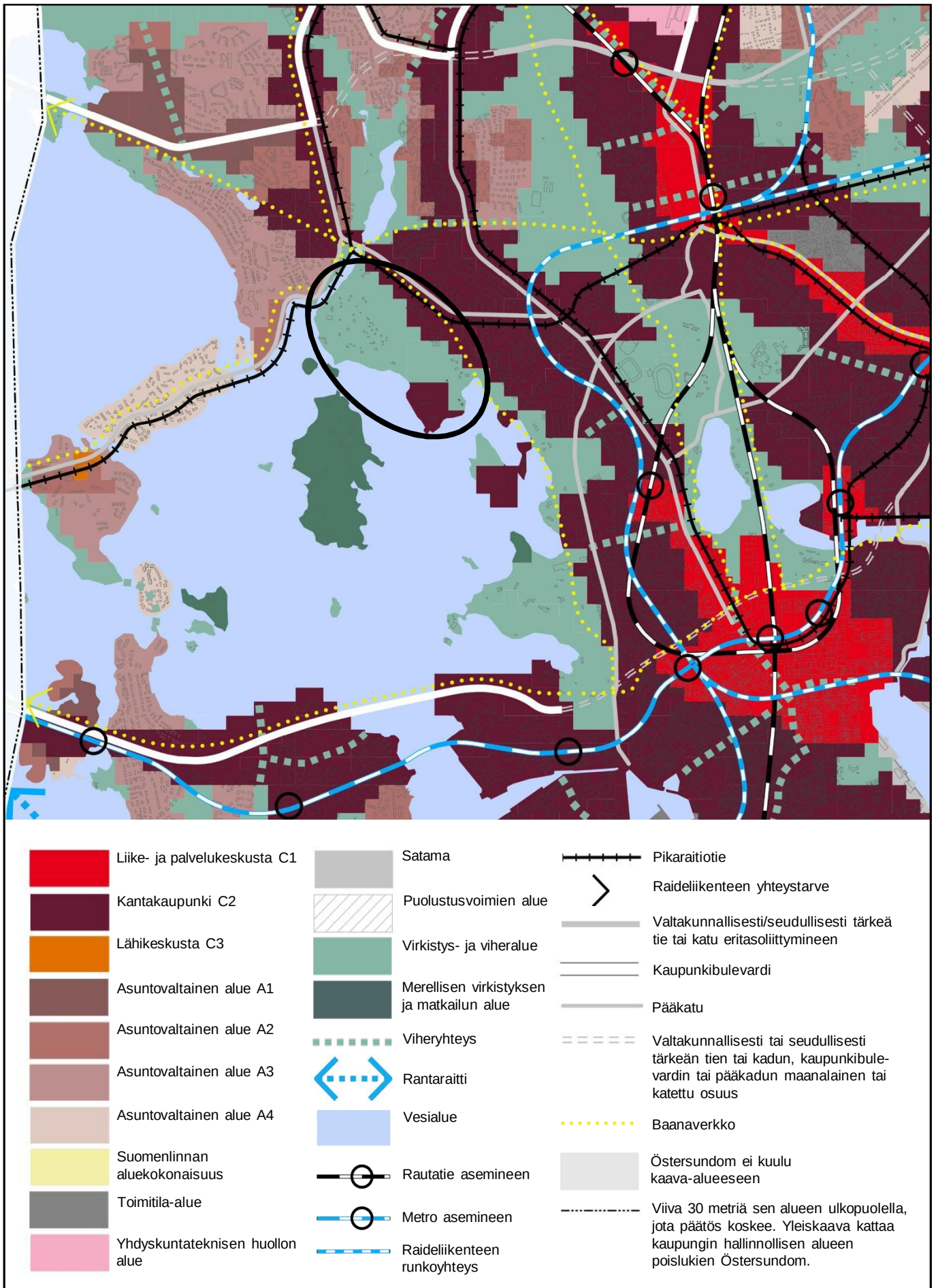
Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
 Meilahden huvila-alue
 Liite kaavaan nro 12372





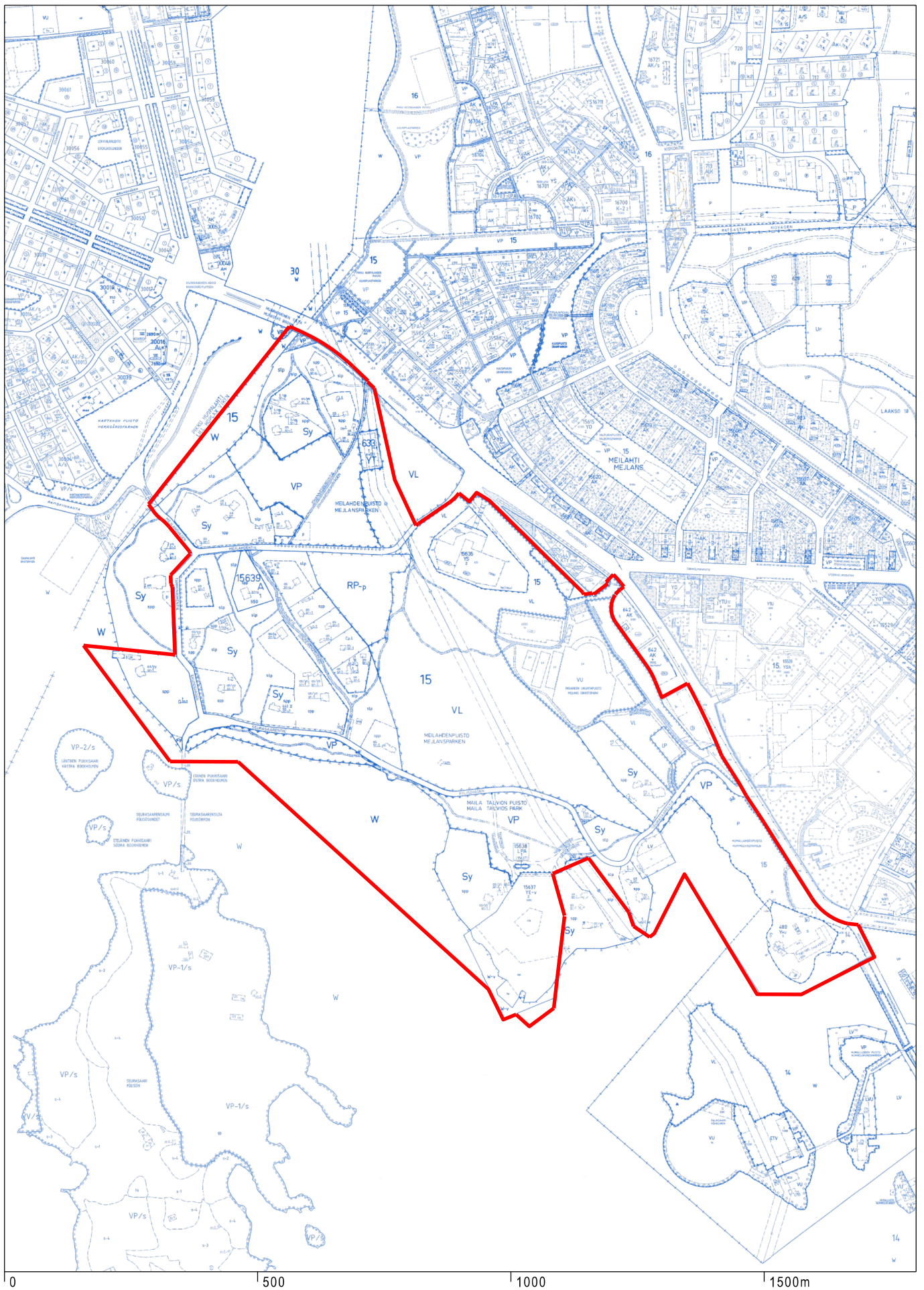
Ote yleiskaava 2002:sta
 Meilahden huvila-alue
 Liite kaavaan nro 12372





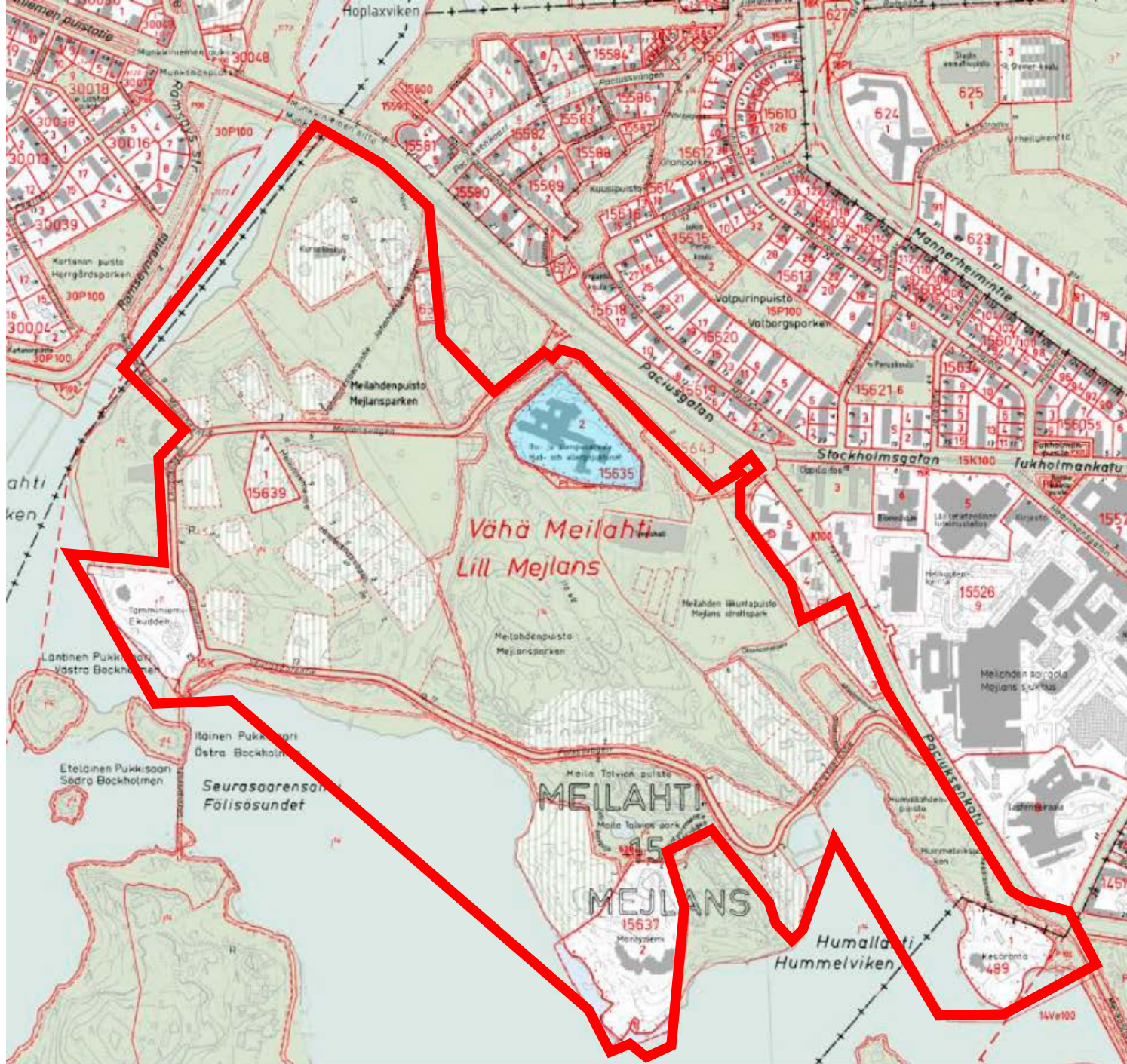
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
12372

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö



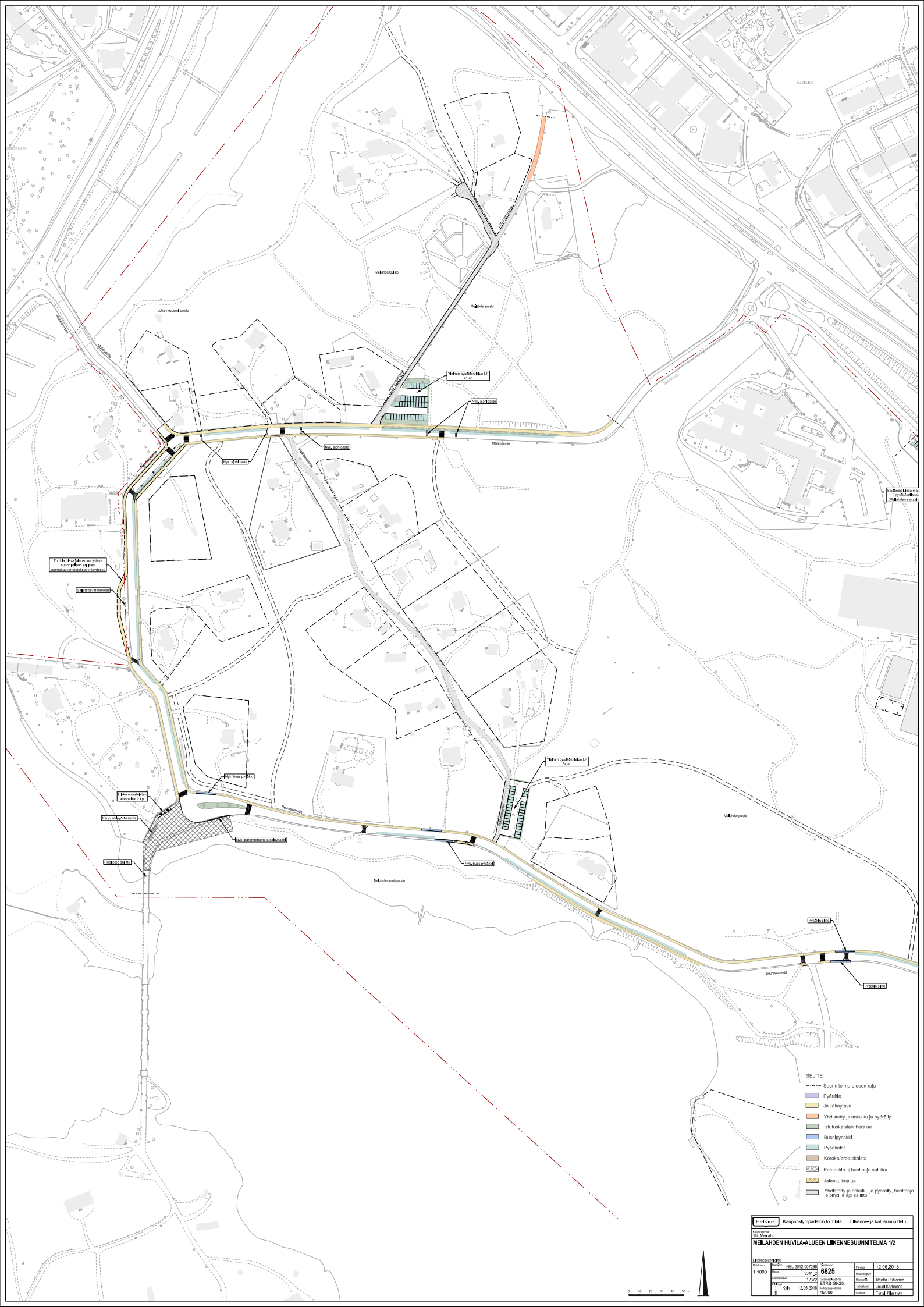
Ote ajantasa-asetakaavasta
Meilahden huvila-alue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



-  ASEMAKAAVA-ALUEEN RAJA
(LIKIMÄÄRÄINEN)
-  HELSINGIN KAUPUNKI
-  HELSINGIN KAUPUNKI,
vuokratontti
-  SUOMEN VALTIO
-  HUS, Helsingin ja Uudenmaan
sairaanhoitopiirin kuntayhtymä

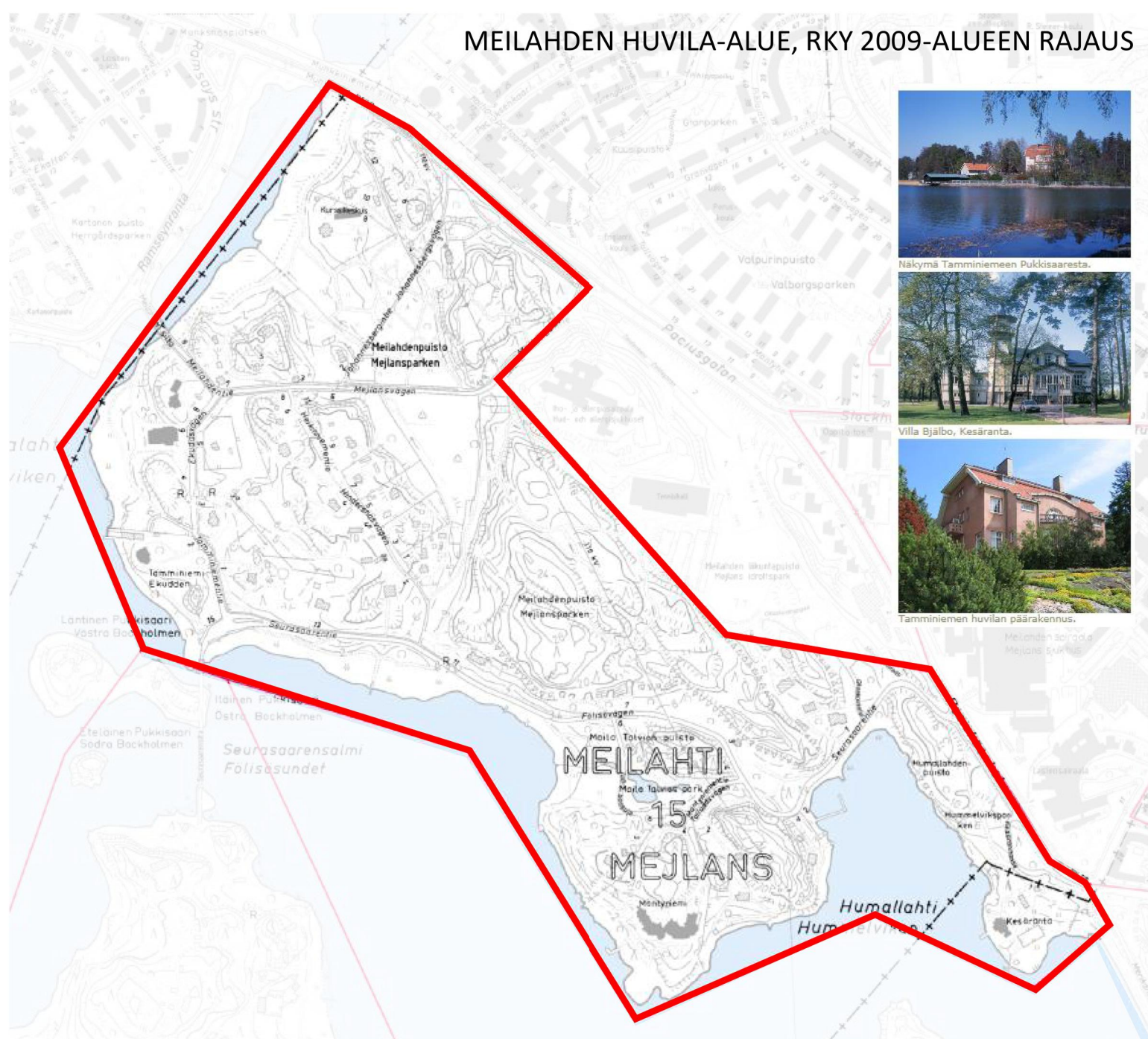
MEILAHDEN HUVILA-ALUE, MAANOMISTUSKARTTA



- SELITE
- Suunnitelma-alueen raja
 - Pyörätie
 - Jalkakäytävä
 - Yhdistetty jalkankuulu ja pyörätie
 - Istutuskaisla/viherrake
 - Bussipysäkki
 - Pysäköinti
 - Korokeitotuskaisla
 - Katusuodo (huoltoajon sallittu)
 - Jalkankuulu
 - Yhdistetty jalkankuulu ja pyörätie, huoltoajon ja pituuden ajon sallittu

Helsinki Kaupunkiympäristön tulos - Liikenne- ja katusuunnittelu			
15. Melahden			
MELAHDEN HUWILA-ALUEEN LIIKENNESUUNNITELMA 1/2			
Suunnittelija: HEL 2013-2017/2018			
1:1000			
6625			
12.06.2018			
Suunnittelija: Jouni Kottanen			
Tarkastaja: Taneli Nieminen			

MEILAHDEN HUVILA-ALUE, RKY 2009-ALUEEN RAJAUS



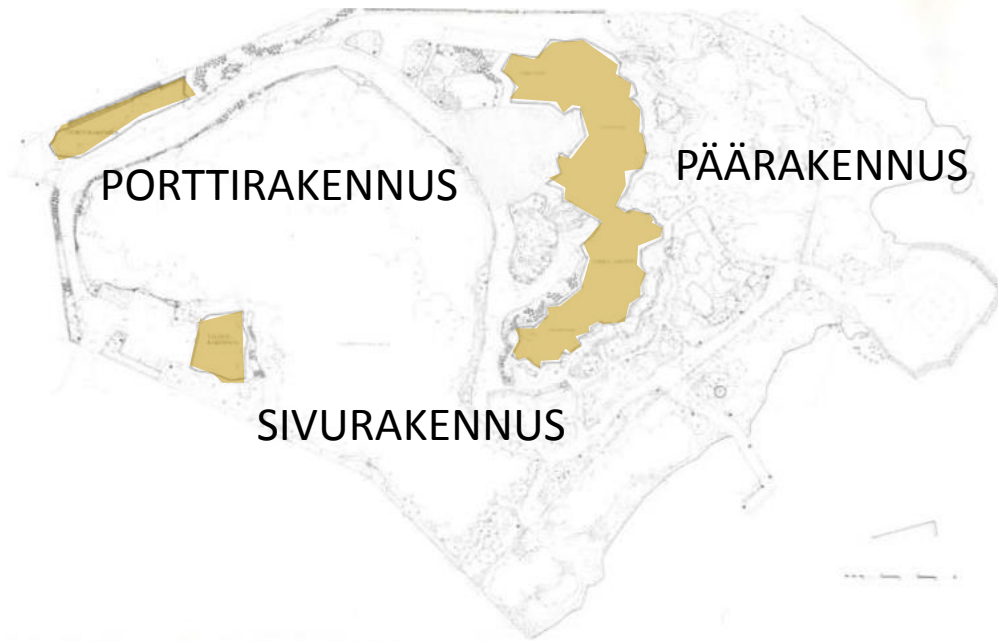
VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT RKY 2009
MEILAHDEN HUVILA-ALUE

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

YH-v/s1-merkinnällä suojeltu valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue:
Rakennuksilla lähiympäristöineen on erityisen huomattava kulttuurihistoriallinen merkitys.

YH-v/s1

Maj-Lis Rosenbröjjerin ympäristösuunnitelma 1990-luvun alusta / Julkaisussa Suomi Viherrakentaa 2001



MÄNTYNIEMI, ASEMAPIIRUSTUS

KORTTELIN 15637 KAIKKI RAKENNUKSET LÄHIYMPÄRISTÖINEEN ON SUOJELTU

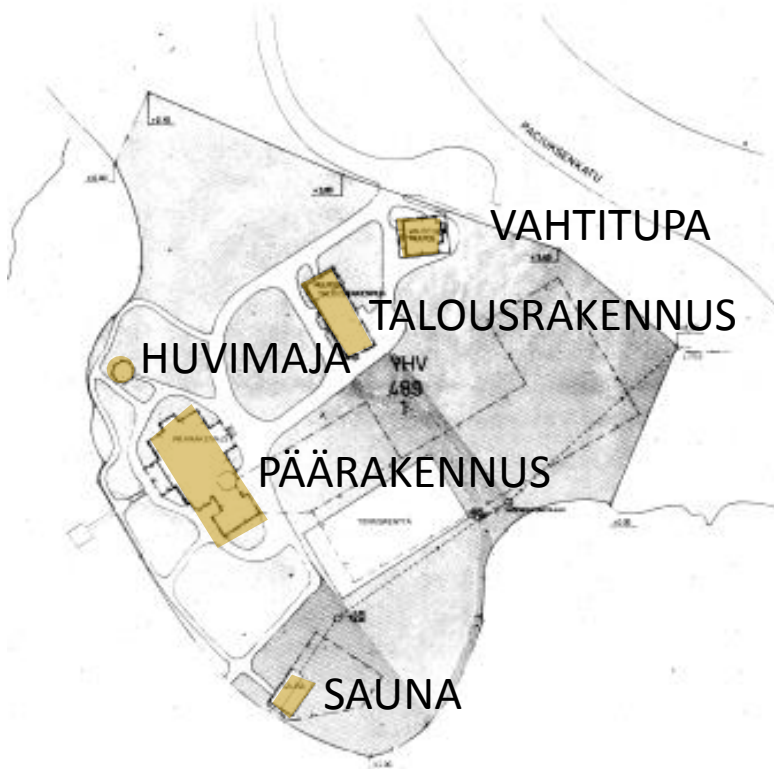


SUOMEN TASAVALLAN PRESIDENTIN VIRKA-ASUNTO MÄNTYNIEMI
MÄNTYNIEMENTIE 4

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

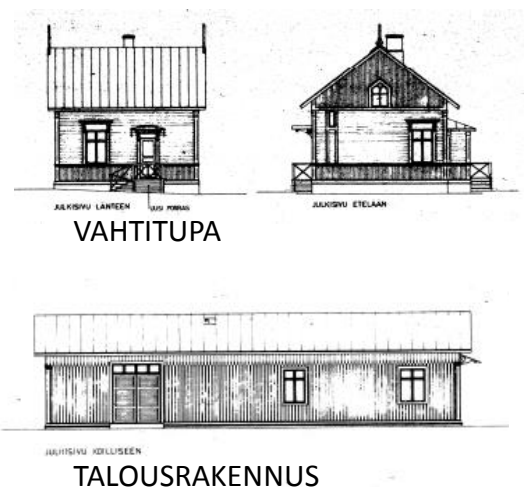
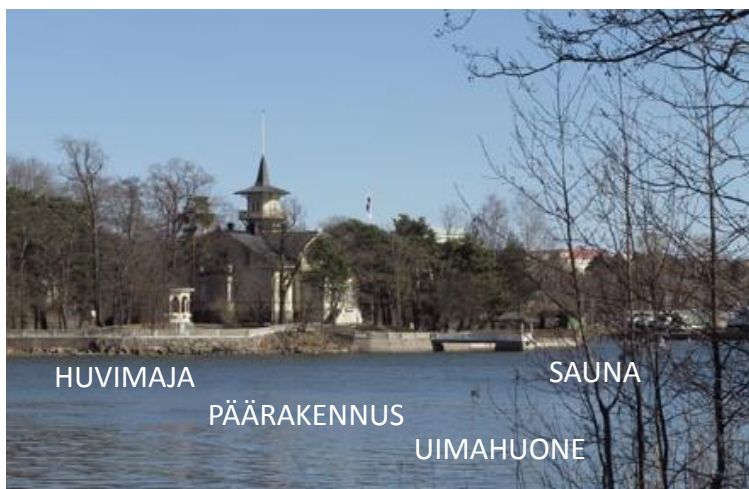
YH-v/s2-merkinnällä suojeltu valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue:
Rakennukset lähiympäristöineen on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla.

YH-v/s2



KESÄRANTA, ASEMAPIIRUSTUS

KORTTELIN 14489 KAIKKI RAKENNUKSET LÄHIYMPÄRISTÖINEEN ON SUOJELTU

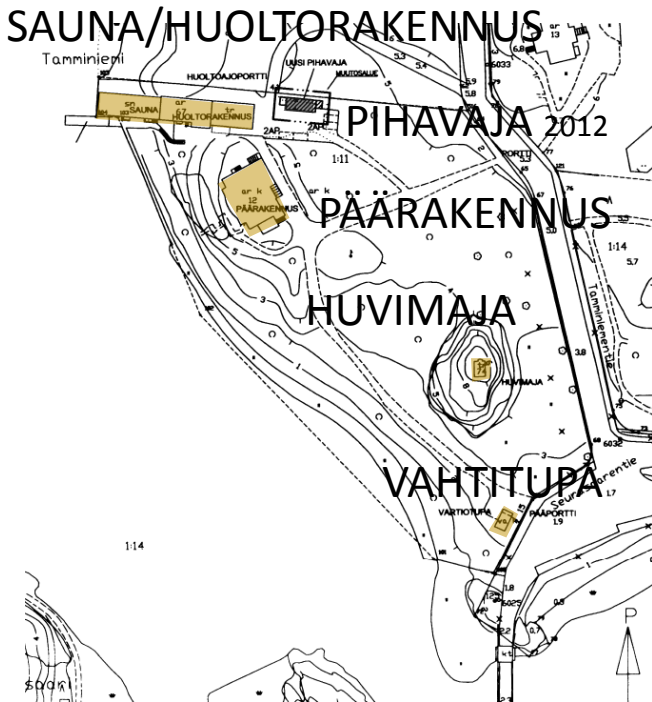


SUOMEN PÄÄMINISTERIN VIRKA-ASUNTO KESÄRANTA
KESÄRANNANTIE 1

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

YH-v/s2-merkinnällä suojeltu valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue:
Rakennukset lähiympäristöineen on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla.

YH-v/s2



TAMMINIEMI, ASEMAPIIRUSTUS

KORTTELIN 15636 KAIKKI RAKENNUKSET LÄHIYMPÄRISTÖINEEN ON SUOJELTU



SAUNA/HUOLTORAKENNUS



VAHTITUPA



HUVIMAJA

URHO KEKKOSEN MUSEO TAMMINIEMI
TAMMINIEMENTIE 2

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1-s-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus, jossa on myös arvokkaita sisätiloja.

Sr-1-s



TALLBO, TALLBON KUJA 3



LJUNGANMO, HEIKINNIEMENTIE 2



WAARANTO, TAMMINIEMENTIE 3



AIKALA, JOHANNESBERGINTIE 8

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Sr-1



TOIVOLA, SEURASAARENTIE 1



CAPRI, SEURASAARENTIE 4



TOMTEBO, TAMMINIEMENTIE 1

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Sr-1



UUSI NYBACKA, HEIKINNIEMENTIE 6



VIOLA, TAMMINIEMENTIE 5



ESTELLA, MEILAHDENTIE 7



WUOKKOLA, MEILAHDENTIE 5

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Sr-1



MAINIEMI, JOHANNESBERGINTIE 10



JOHANNESBERG, JOHANNESBERGINTIE 6



LEIQVIST, JOHANNESBERGINTIE 4



MARTAN MÖKKI, MEILAHDENTIE 3b

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOHTEET

Sr-1-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Sr-1



SUNDELL, HEIKINNIEMENTIE 7



KARLSTORP, HEIKINNIEMENTIE 5



GRANELUND, HEIKINNIEMENTIE 1

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOHTEET

Sr-1-b-merkinnällä osoitetut huvilat:

Meilahteen muualta siirretty, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Sr-1-b



KEVÄTKALLIO, SEURASAARENTIE 13



KAURILA, HEIKINNIEMENTIE 9

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

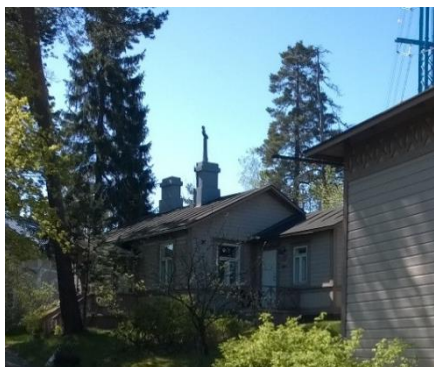
Sr-2-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Sr-2



TOIVOLA, SEURASAARENTIE 1



CAPRI, SEURASAARENTIE 4



FURUNÄS, SEURASAARENTIE 11

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-2-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Sr-2



LJUNGANMO, HEIKINNIEMENTIE 2a



UUSI NYBACKA, HEIKINNIEMENTIE 6



WUOKKOLA, MEILAHDENTIE 5



VIITALA, JOHANNESBERGINTIE 2

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-2-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Sr-2



STENTORP, HEIKINNIEMENTIE 11



KARLSTORP, HEIKINNIEMENTIE 5



HEIKINNIEMENTIE 3



GRANELUND/SIVURAKENNUS 1, HEIKINNIEMENTIE 1



GRANELUND/SIVURAKENNUS 2, HEIKINNIEMENTIE 1

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-2-b-merkinnällä osoitetut huvilat:

Meilahteen muualta siirretty, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Sr-2-b



HEIKINNIEMENTIE 4 (ENTINEN SOLBACKA)

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-3-merkinnällä osoitetut rakennukset:

Aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus

Sr-3

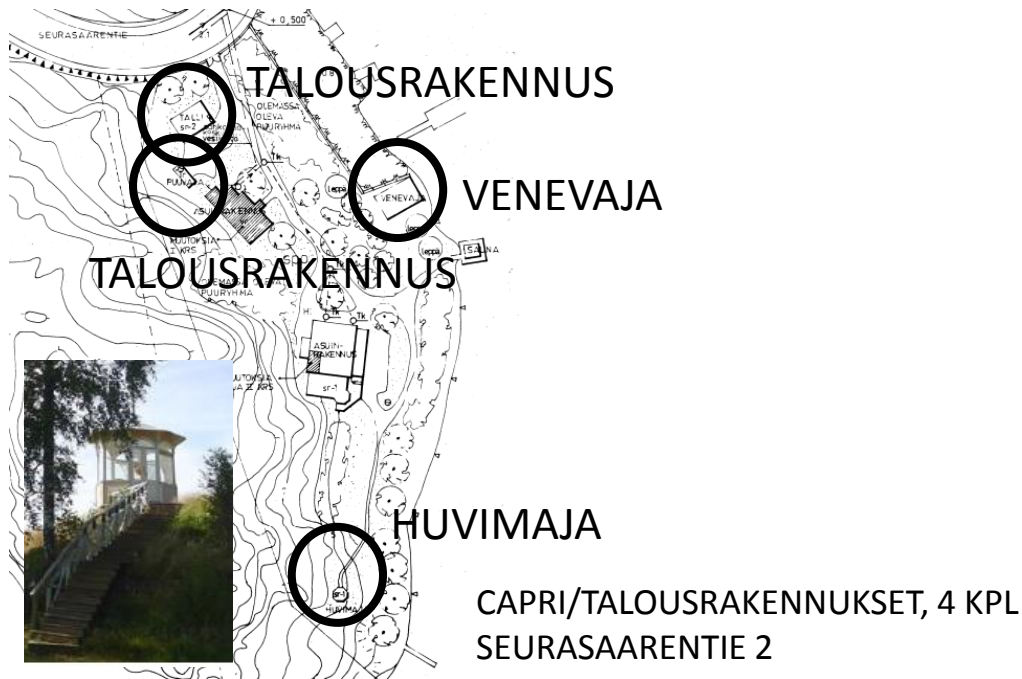


NYBACKA C, TAMMINIEMENTIE 3a

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1-merkinnällä suojellut talousrakennukset (t-1)

sr-1



TALLBO, PIHARAKENNUS
TALLBONKUJA 3



TALLBO, VAJA
TALLBONKUJA 3



UUSI NYBACKA, TALOUSRAKENNUS
HEIKINNIEMENTIE 6

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1b-merkinnällä Meilahteen siirretyt, suojellut talousrakennukset (t-1)

sr-1b



KAURILA, TALOUSRAKENNUS
HEIKINNIEMENTIE 9

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-2-merkinnällä suojellut talousrakennukset (t-1)

sr-2



LJUNGANMO, TALOUSRAKENNUS
HEIKINNIEMENTIE 2a



GRANELUND, TALOUSRAKENNUKSET, 2 KPL
HEIKINNIEMENTIE 1

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-3-merkinnällä suojellut talousrakennukset (t-1)

sr-3



SUNDELL, TALOUSRAKENNUS
HEIKINNIEMENTIE 7

MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1-r-merkinnällä osoitetut rakennelmat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennelma

Sr-2-r-merkinnällä osoitetut rakennelmat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennelma

Sr-1-r, sr-2-r



KAIVO, sr-1-r
HEIKINNIEMENTIE 1



VESITORNI, sr-2-r
MEILAHDENTIE 5

LUONTOTIEDOT MERKKIENSELITYS (LTJ 13.3.2018)

- Luonnonmuistomerkki
- Lepakkoalue
- Lintualue
- Kasvillisuuskohte
- Metsäkohte
- Liito-oravakohte

Arvokkaat kasvikohteet

1. Meilahden kalliojasko
2. Humallahden puiston eteläosa
3. Meilahden Heikinniementie 6

Arvokkaat lintukohteet

4. Saunalahdensalmi
5. Meilahden arboretum
6. Tamminiemen metsä- ja kartanoalue
7. Meilahden urheilupuiston metsä

Tärkeät lepakkoalueet

8. Seurasaari
9. Meilahden puisto - Maila Talvion puisto

Luonnonmuistomerkit

10. Viiden tammen ryhmä
11. Mänty tien varressa

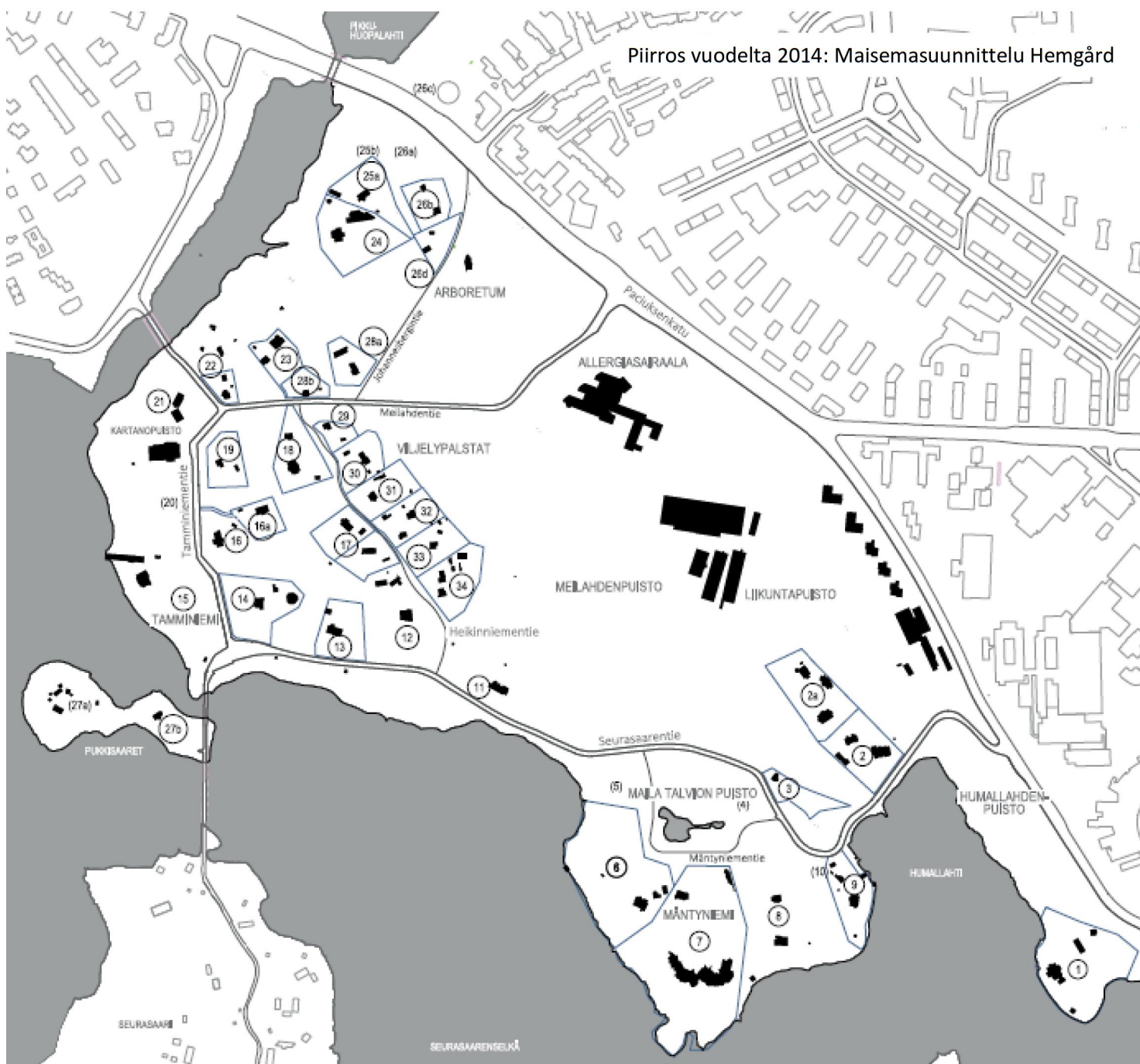
Liito-orava-alue

12. Meilahti 1
13. Meilahti 2
14. Meilahti 16

Arvokas metsäkohte

15. Meilahti





1. Kesäranta
2. Villa Toivola, 2a. Kukkulinna
3. Villa Bergvik
4. Orkolinna (purettu)
5. Laaksola (purettu)
6. Tallbo
7. Mäntyniemi (entinen Nybacka)
8. Päiväranta
9. Capri
10. -
11. Furunäs
12. Ljunganmo
13. Kevätkallio
14. Tomtebo
15. Tamminiemi
16. Waaranto, 16a. Nybacka C
17. Heikinniementie 4 ja 4a
18. Uusi Nybacka
19. Viola
20. Solhem (purettu)
21. -
22. Estella
23. Wuokkola
24. Aikala
25. 25a. Mainiemi, 25b. Arla (purettu)
26. 26b. Johannesburg, 26a ja 26c (purettu)
27. -
28. 28a. Viitala, 28b. Martan mökki
29. Stentorp
30. Villa Kaurila
31. Sundell
32. Karlstorp
33. Heikinniementie 3
34. Granelund

MEILAHDEN VUOKRA-ALOJEN JA HUVILOIDEN PERINTEISET NIMET JA NUMEROT

NUMEROT OVAT HUUILAPALSTOJEN ALKUPERÄISIÄ NUMEROITA 1800-LUVUN LOPPUPUOLELTA JA NIITÄ KÄYTETÄÄN MM. YMPÄRISTÖHISTORIALLISSA SELVITYKSESSÄ



Meilahden huvila-alueen talousrakennuksia 2015

VUOKRA-ALUEIDEN TALOUSRAKENNUSTEN SIOITUSPERIAATTEET

KAARVAEHDOTUS:

Kaikilla vuokra-alueille, joilla on asuinkäytössä oleva huvila, saa säilyttää vanhoja talousrakennuksia tai rakentaa yhden uuden talousrakennuksen. Uuden talousrakennuksen enimmäiskoko on 40 k-m², josta vähintään 10 k-m² tulee varata varastokäyttöön. Talousrakennusoikeus voidaan perustellusta syystä jakaa kahteen rakennusmassaan. Talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 3 metriä.

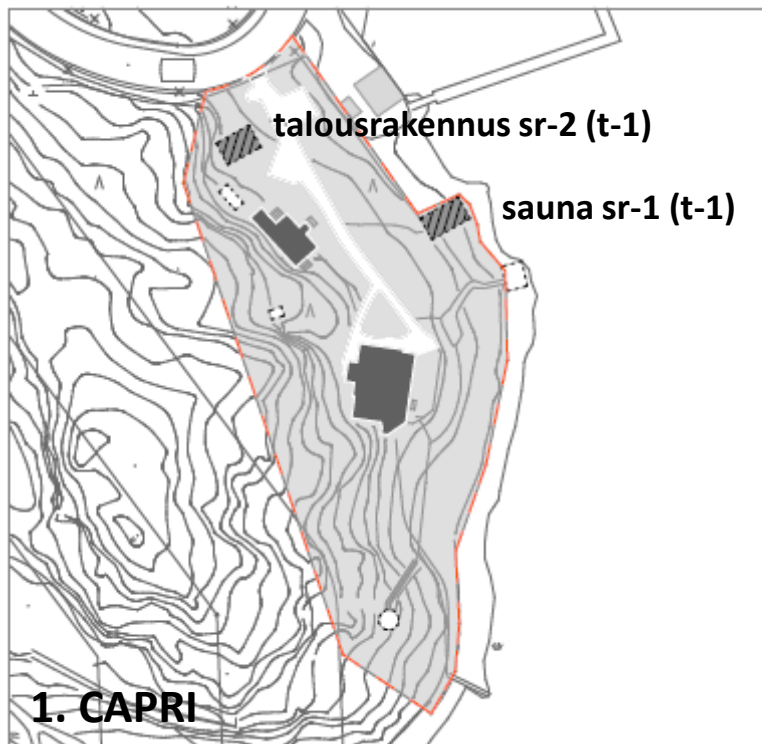
Kaikille huviloiden vuokra-aloille ja -tonteille saa sijoittaa yhden, enintään 10 m²:n kokoisen kasvihuoneen.

Useimpien huviloiden pihapiireissä on tällä hetkellä talousrakennuksia ja rakennelmia. Uudisrakentamisen yhteydessä arvioidaan pihapiiri kokonaisuutena. Uuden talousrakennuksen sijainti voi poiketa nykyisen talousrakennusten paikasta. Ei luvanvaraisia rakennelmia tai luvatta rakennettuja rakennuksia tulee mahdollisesti poistaa uuden talousrakennuksen tai laajennuksen rakentamisen yhteydessä.

Talousrakennusten sijoitusperiaatteet

- 1) Suojellut talousrakennukset (t) ja rakennelmat säilyvät. Näiden lisäksi ei voi rakentaa uusia talousrakennuksia
- 2) Nykyisiä, eri kokoisia, ei suojeltuja talousrakennuksia (t1) saa säilyttää tai korvata uusilla 40 m²:n kokoisilla talousrakennuksilla
- 3) Asuinkäytössä olevien huviloiden pihapiireihin, joissa ei ole talousrakennusta sallitaan kokonaan uuden 40 m²:n kokoisen talousrakennuksen rakentamisen
- 4) Alueilla, joilla on asuinrakennuksen ja rakennusala as/t saa sijoittaa ainoastaan pienemmän 10 k-m²:n kokoisen varaston.

Talousrakennusten sijoitusperiaatteet on esitetty esimerkein liitekuissa 1, 2a, 2b, 3a, 3b ja 4.



-  ASUINRAKENNUS, NYKYINEN
-  TALOUSRAKENNUS, NYKYINEN
-  RAKENNELMA, NYKYINEN
-  ASUINRAKENNUS, UUSI (u-s)
-  TALOUSRAKENNUS, UUSI

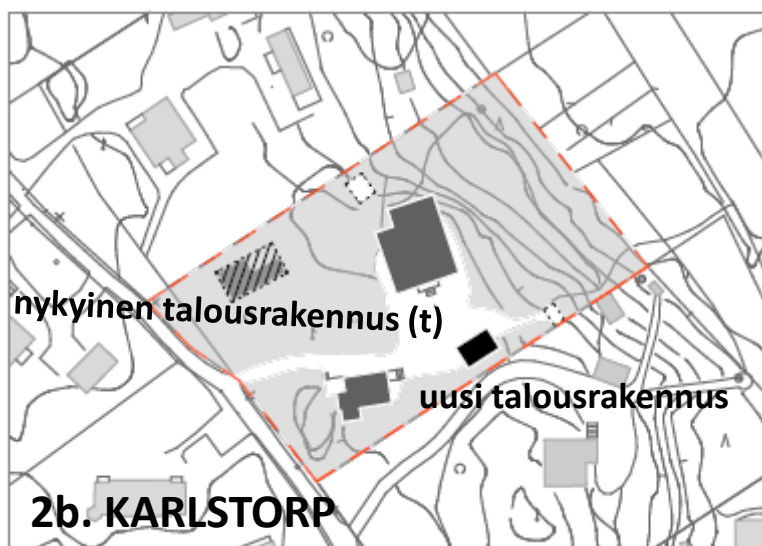
SIJOITUSPERIAATE 1:

Vuokra-alueella on asuinrakennus/asuinrakennuksia ja yksi tai useampi suojeltu talousrakennus
 → suojellut talousrakennukset säilytetään
 → ei uusia talousrakennuksia



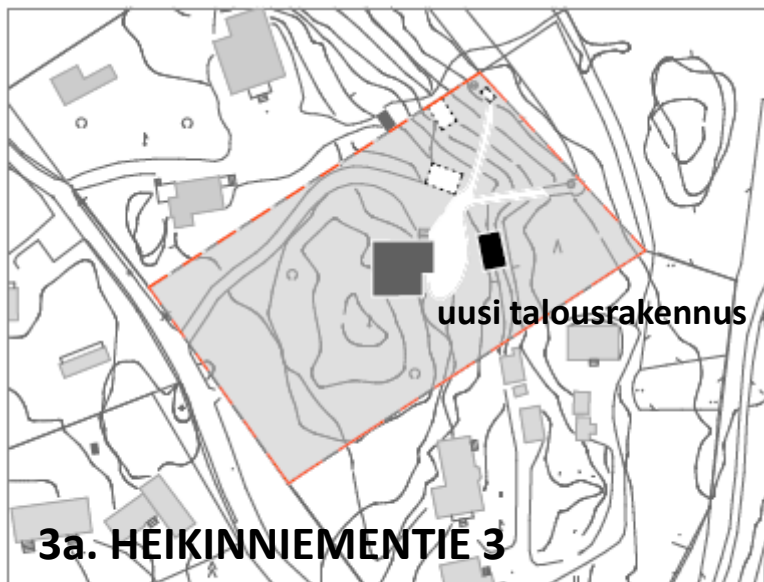
SIJOITUSPERIAATE 2, esimerkki a:

Vuokra-alueella on asuinrakennus ja uuden asuinrakennuksen rakennusala (u-s) ja talousrakennus
 → nykyinen talousrakennus voidaan säilyttää
 → mikäli nykyinen talousrakennus puretaan voidaan sen tilalle rakentaa uusi talousrakennus a' 40 k-m2
 → uuden talousrakennuksen sijainti voi poiketa nykyisestä



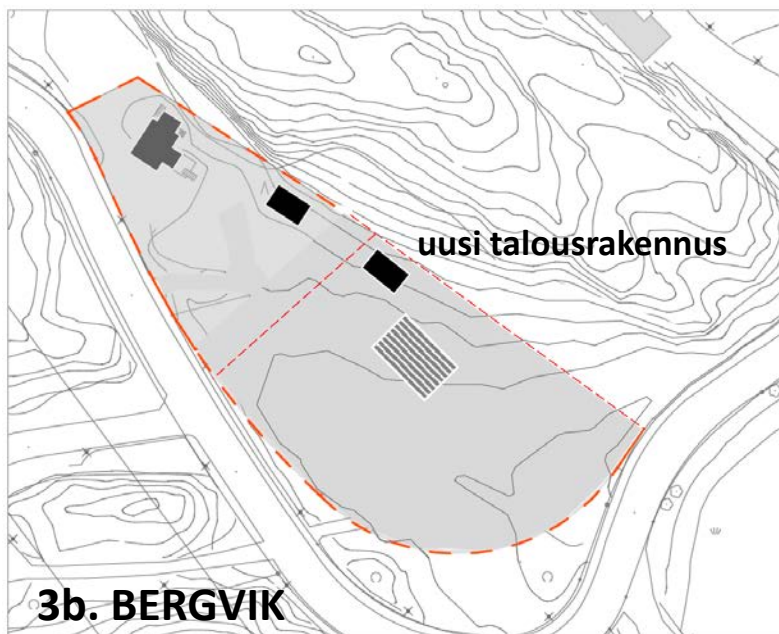
SIJOITUSPERIAATE 2, esimerkki b:

Vuokra-alueella on kaksi asuinrakennusta ja talousrakennus
 → nykyinen talousrakennus voidaan säilyttää
 → mikäli nykyinen talousrakennus puretaan voidaan sen tilalle rakentaa uusi talousrakennus a' 40 k-m2
 → uuden talousrakennuksen sijainti voi poiketa nykyisestä

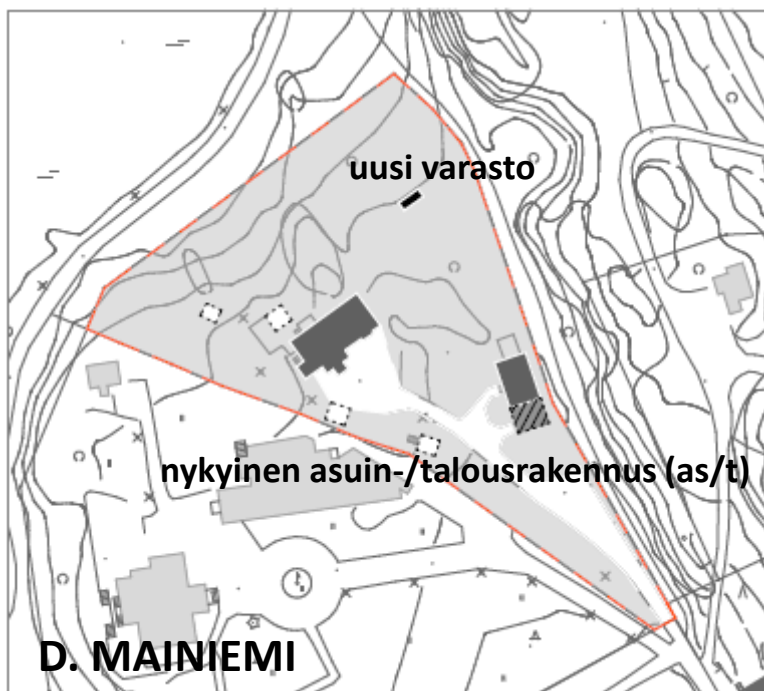


-  ASUINRAKENNUS, NYKYINEN
-  TALOUSRAKENNUS, NYKYINEN
-  RAKENNELMA, NYKYINEN
-  ASUINRAKENNUS, UUSI (u-s)
-  TALOUSRAKENNUS, UUSI

SIJOITUSPERIAATE 3, esimerkki a:
 Vuokra-alueella on yksi asuinrakennus, ei nykyisiä talousrakennuksia
 → vuokra-alueelle saa sijoittaa uuden talousrakennuksen a' 40 k-m2



SIJOITUSPERIAATE 3, esimerkki b:
 Vuokra-alueella on uuden asuinrakennuksen rakennusala (u-s), ei nykyisiä talousrakennuksia
 → vuokra-alalle saa sijoittaa uuden talousrakennuksen a' 40 k-m2



SIJOITUSPERIAATE 4
 Vuokra-alueella on nykyinen asuinrakennus ja asunto-/talousrakennus (as/t)
 → vuokra-alueelle saa sijoittaa uuden talousrakennuksen a' 10 m2