

MEILAHTI, MÄNTYNIEMENTIE 2 JA 4

15. KAUPUNGINOSA (MEILAHTI)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2022-008794
Hankenumero 0740-81
Asemakaavakartta nro 12838

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

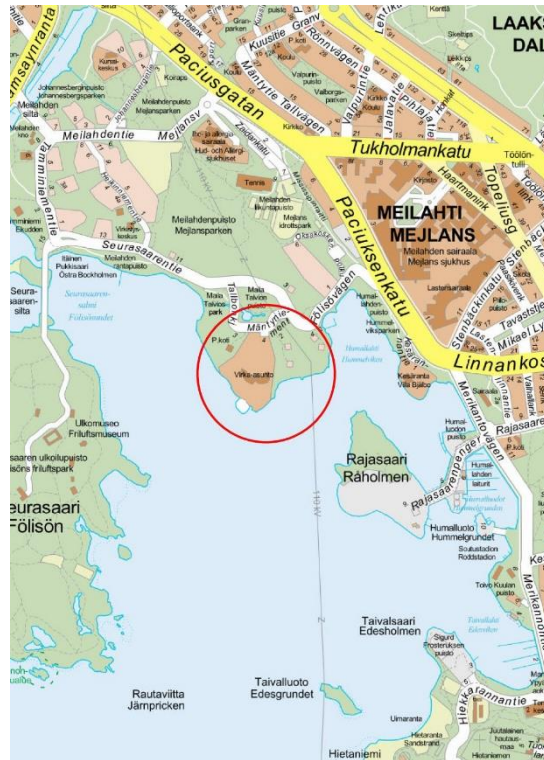
Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 15637 tonttia 2 sekä kulttuurihistoriallista ympäristönsuojelu-, puisto- ja vesialuetta

Kaavan nimi:
Meilahti, Mäntyniementie 2 ja 4

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 24.11.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 6.3.–4.4.2023
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Marina Fogdell, arkkitehti, Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anna Böhling, tiimipäällikkö

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri

Yleiskaavoitus: Saija Miettinen-Tuoma, johtava yleiskaavasuunnittelija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Timo Laiho, yksikön päällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Ulla Vahtera, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Jenni Kuja-Aro

Kaupunkimittauspalvelut: Timo Tutti, toimitusinsinööri

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Katariina Ruuska-Jauhijärvi, vs. tutkija, kaupunginmuseo

Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy: Mika Hinkkanen, elinkaari-päällikkö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Juha Palviainen, alueinsinööri

Museovirasto: Elisa El Harouny

Hakijataho

Tasavallan presidentin kanslia

Hankesuunnittelu

ALA arkkitehtitoimisto, Samuli Woolston, arkkitehti

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus.....	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	9
Maisema ja luonnonympäristö, ekologinen kestävyys	9
Suojelukohteet.....	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	10
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	11
Suunnittelun lähtökohdat.....	12
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	14

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Päivärannan pihasuunnitelmaluonnos

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Vuorovaikutusraportti

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Mäntyniemen kiinteistöä 15637/2, joka sijaitsee osoitteessa Mäntyniementie 4 sekä Vähä-Meilahden kylän (437) tilan RN:o 1:14 määräälaa M502 (Päiväranta), joka sijaitsee osoitteessa Mäntyniementie 2. Helsingin kaupunki on lahjoittanut Päivärannan n. 2,7 ha:n määräälan tasavallan presidentin kanslialle vuonna 2019. Kaavan tavoitteena on muuttaa alueen kaavaratkaisu vastaamaan valtion ja tasavallan presidentin kanslian nykyisiä tarpeita.

Päivärannan alue sekä alueiden edessä olevaa vesialuetta liitetään Mäntyniemen kiinteistöön, jolloin muodostuu yksi asuin-, edustus- ja hallintorakennusten tontti. Mäntyniemen tontin rakennusala laajennetaan Päivärannan alueen puolelle, joka mahdollistaa mm. Mäntyniemen nykyisen porttirakennuksen laajentamisen sekä Mäntyniemen huoltoa ja turvallisuutta palvelevien autokatosten, autotallien ja talousrakennusten sijoittamisen rakennus- alalle. Päivärannan alueen toinen huvila on purettu ja toinen tullaan siirtämään pois Päivärannan alueelta vuonna 2019 hyväksytyn poikkeamispäätöksen ja purkamisluvan mukaisesti. Rannassa oleva venevaja ja alueen eteläosan historialliset puutarharakenteet säilyvät. Koko alue tullaan aitaamaan.

Uuden tontin asuin-, edustus- ja hallintorakennusten kerrosalan enimmäismäärä on 2 800 k-m². Autokatosten, autotallien ja talousrakennusten kerrosalan enimmäismäärä on 350 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueesta voidaan muodostaa yksi kiinteistö, jota voidaan kehittää tasavallan presidentin kanslian tarpeiden mukaisesti.

Suomen valtio/tasavallan presidentin kanslia omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Tavoitteena on säilyttää Mäntyniemen kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus, turvata luonnonmukaisten ranta-alueiden ja puutarharakenteiden säilyminen sekä mahdollistaa kokonaisuuden kehittäminen tasavallan presidentin kanslian tarpeiden mukaisesti. Tavoitteena on mahdollistaa alueen turvallisuutta ja huoltoa parantavien uusien ajoreittien, autokatosten, autotallien, talousrakennusten ja aitojen rakentaminen. Kaavan rakennusoikeus mahdollistaa lisäksi pääkäyttötarkoitukseen laskettavien tilojen lisärakentaminen, mm. suunnitteilla olevan porttirakennuksen laajennuksen rakentamisen.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 70 272 m².

YH-v/s- korttelin rakennusoikeus on 2 800 + 350 k-m². Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku osoittaa YH-v/s- ja t-rakennusaloilla sijaitsevien autokatosten, autotallien ja talousrakennusten kerrosalan enimmäismäärän.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristökohdetta (RKY 2009, Meilahden huvila-alue).

Mäntyniemen kiinteistö kuuluu vuonna 2021 lainvoimaan saaneeseen Meilahden huvila-alueen asemakaavaan nro 12372. Päivärannan alueella on voimassa asemakaava nro 8910 vuodelta 1985. Päivärannan alue rajattiin pois Meilahden huvila-alueen kaavasta, koska alueen käytön ja kehittämismahdollisuuksien selvittäminen oli vielä kesken huvila-alueen kaavan valmistelun aikana.

Mäntyniemi on vuonna 1993 valmistunut Suomen tasavallan presidentin virka-asunto. Raili ja Reima Pietilän suunnittelemaat rakennukset sekä maisema-arkkitehti Maj-Lis Rosenbröijerin suunnittelema lähiympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä YH-v/s1. Mäntyniemen rannan puoleisella alueella on myös jäänteitä alueella aikaisemmin sijainneen Villa Nybackan huvilan puutarhasta, mm. rannassa sijaitseva huvimaja. Villa Nybacka sekä tontilla sijainnut pienempi asuinrakennus ja sauna siirrettiin Mäntyniemen rakentamisen tieltä uuteen paikkaan Meilahden huvila-alueella osoitteeseen Heikinniementie 6.

Päivärannan alueella on voimassa olevassa asemakaavassa merkintä Sy "Kulttuurihistoriallinen ympäristönsuojelualue, jolla ovat sr-1- ja sr-2-merkinnällä merkityt rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristön. Alueen ympäristöä koskevat tarkemmat merkinnät ovat spp "tontin tai alueen osa, jolla ovat puutarhat on säilytettävä ja joka muilta osin on pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa" ja tontin itäosan kallion kohdalla oleva slp "tontin tai alueen osa, jolla luonnonympäristö on säilytettävä. Alueella sallitaan vain ympäristön hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet". Asemakaavakartassa vuodelta 1985 on merkitty, silloin alueella sijainneet, kolme asuinrakennusta, varasto ja venevaja.

Kaupunki on lahjoittanut Päivärannan n. 2,7 ha alueen tasavallan

presidentin kanslialle vuonna 2020. Lahjoituksen ajankohtana alueella sijaitisi kaksi tyhjillään olevaa asuinrakennusta ("ylätalo" ja "alatalo/Villa Granvik") sekä venevaja. Venevaja kuuluu lahjan kohteeseen. Asuinrakennukset jäivät Helsingin kaupungin omistukseen. Helsingin kaupunki on poikkeamis- ja purkamislupien nojalla purkanut "ylätalon" ja suunnittelee "alatalon/ Villa Granvikin" siirtämistä pois Päivärannan alueelta.

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

Korttelin pääkäyttötarkoitus on YH-v/s "Valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue. Rakennuksilla lähiympäristöineen on erityisen huomattava kulttuurihistoriallinen merkitys. Rakennusten ja lähiympäristön korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistyöt tulee suunnitella Museoviraston kanssa. Merkintä YH-v/s vastaa Mäntyniemen kohdalla voimassa olevan asemakaavan 12372 merkintää ja turvaa jatkossakin Reima ja Raili Pietilän sekä Maj-Lis Rosenbröijerin arvokkaan kokonaisuuden säilymisen. Ranta-alueita ja huvilakauden puutarhakulttuurin jäänteitä suojellaan erillisellä määräyksellä.

Mäntyniemen päärakennuksen, porttirakennuksen ja asuinrakennuksen käytetty kerrosala on 2 300 k-m². Asemakaavakarttaan merkitty rakennusoikeus 2800 + 350 k-m², joka mahdollistaa pääkäyttötarkoitukseen laskettavien tilojen rakentamisen Mäntyniemen alueen mahdollisia tulevia tarpeita varten (enintään 500 k-m²), sekä autokatosten, autotallien ja talousrakennusten rakentamisen (enintään 350 k-m²). Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa päärakennuksen osittain tai kokonaan maanalaiseen kellariin sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Venevaja säilytetään. Ranta-alueelle saa rakentaa laitureita. Tontin saa aidata.

Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistysalue (VLA/s)

Päivärannan lahjoitetun alueen ja voimassa oleva kaavan 12372 väliin on jäänyt pieni kolmiomainen maa-alue. Alue on kaavassa merkitty VLA/s-alueeksi " Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistysalue", kuten vastaavat alueet on merkitty Meilahden huvila-alueen asemakaavassa. Alue voidaan tulevaisuudessa liittää itäpuolella olevan huvilan vuokra-alaan.

Vesialue (W)

Vesialue, jolla voimassa olevassa asemakaavassa 12372 on merkintä W/v "Vesialue, joka on varattu valtion tarkoituksiin" sekä lahjoitettuun alueeseen kuuluva vesialue liitetään uuteen tonttiin 15637/3. Kaava-alueeseen kuuluvalla muulla vesialueella on merkintä W.

Liikenne

Lähtökohdat

Mäntyniementie on tonttikatu, jonka liikennemäärä on noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Linjan 24 bussipysäkit ovat Seurasaa-rentiellä 150 metrin päässä. Mäntyniementien puolella on 12 auton pysäköintitontti 15638/1 (LPA), jolle saa sijoittaa Mäntyniemen tontin 15637/2 autopaikkoja. Mäntyniementieltä on Mäntyniemen alueelle kaksi ajoliittymää ja Päivärannan alueelle yksi liittymä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa Mäntyniemen huoltoliikenteen ohjaamisen Päivärannan alueen kautta. Rakennusosalalle YH-v/s saa sijoittaa Mäntyniemen toiminnalle tarpeelliset autopaikat sekä autokatoksia ja autotalleja. Muihin liikenneratkaisuihin ei esitetä muutoksia.

Maisema ja luonnonympäristö, ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Meilahden huvila-alueesta laaditussa ympäristöhistoriallisessa selvityksessä todetaan, että Mäntyniemen puutarha yhdessä rakennusten kanssa on oman aikakautensa ja suunnittelijansa tyylin mukainen ehjä kokonaisuus. Mäntyniemen maisema-arkkitehti Maj-Lis Rosenbröijer laati puutarhasuunnitelman, jossa tärkeinä elementteinä oli suomalaisen luontoon kuuluvat tunnusomaiset kasvit. Alueella säilytettiin myös vanhaa puustoa. Selvityksessä todetaan, että Päivärannan puutarha on aikoinaan ollut yksi Meilahden hienoimmista puutarhoista. Puutarha on pitkään ollut hoidamaton, mutta alueella on jäänteitä huvilakauden ja myöhempien vaiheiden puutarhasta, kuten käytäväverkosto, kasvillisuus, graniittitukimuureja ja terassointeja.

Päivärannan itäosan kallioisen alueen läpi kulkee Helen Sähköverkko Oy:n voimajohtolinja, jonka yhteensä 30 metriä leveällä suojavyöhykkeellä ei saa kasvattaa puita ja suojavyöhykkeen molemmin puolin olevalla reunavyöhykkeellä saa olla enintään 10 metriä korkeita puita. Helen Sähköverkko Oy vastaa vyöhykkeen hoidosta ja ylläpidosta.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on liito-oravan ydinalue, joka pieneltä osalta ulottuu lahjoitetun alueen koillisnurkkaan. Kyseinen pieni alue sijoittuu kallioisen alueen ja voimalinjan suojavyöhykkeen kohdalle.

Kaavaratkaisu

Alueen ympäristö ja puutarhat suojellaan määräyksellä YH-v/s,

jonka mukaan myös lähiympäristö tulee suunnitella yhteistyössä museoviraston kanssa. Ranta-alueet on erillisen kaavamääräyksen mukaan hoidettava siten, että sen maisemahistorialliset arvot ja puutarhakulttuurin jäänteet säilyvät. Ranta-viiva tulee säilyttää luonnonmukaisena. Hulevedet tulee huomioida siten, että ne viivytetään tontilla ja johdetaan maanvaraisille pihan osille. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Asemakaavassa on määräys, jolla varmistetaan, ettei kaavamuu-
tosalueella suoriteta toimenpiteitä, jotka hävittävät tai heikentävät
liito-oravan elinympäristöä.

Suojelukohteet

Alueen arvokaan rakennuskannan ja lähiympäristön lähtökohdat sekä kaavaratkaisu on kuvattu kohdassa "Alueiden käyttötarkoitukset ja korttelialueet" sekä "Maisema ja luonnonympäristö, ekologinen kestävyys".

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavan pohjoisreunassa on laajennettu maanalaisille johdoille varatun alueen osaa vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Kaava-alue voidaan liittää lähellä sijaitseviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Kaavan itäreunassa sijaitseva voimajohdolle varattu alueen osa on päivitetty vastaamaan nykyisin käytössä olevia voimajohtojen suojaetäisyyksiä.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan kallioiselle alueelle. Maaperän rakennettavuus on alueella erittäin hyvä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle sijoittuvat rakennukset voidaan oletettavasti perustaa kokonaisuudessaan kallion varaan. Rakennusten tarkempi perustamistapa tulee selvittää rakennusten jatkosuunnittelun yhteydessä. Vesialueelle ei osoiteta rakentamista.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Alueesta on laadittu ympäristöhistoriallinen selvitys (Meilahden huvila-alue, ympäristöhistoriallinen selvitys 2014, Maisemasuunnittelu Hemgård, Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy). Päivärannan alueella sijainneet rakennukset on inventoitu ja niistä on laadittu rakennushistorialliset selvitykset vuonna 2019 (Rakennushistorialliset selvitykset, Villa Granvik, Ylähuvila, Rantavaja, Arkkitehtitoimisto Lehto, Pelkonen, Valkama).

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset elinympäristöön, kulttuuriperinteeseen, luontoon, maisemaan, liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa elinympäristöön ja kulttuuriperinteeseen siten, että yksi Meilahden huvila-alueen huvilatonttien käyttötarkoitus muutetaan valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialueeksi (YH-v/s). Tavoitteena on vaalia alueen kulttuuriperinnettä säilyttämällä Villa Granvik Meilahden huvila-alueella siten, että tarkasti dokumentoitu rakennus puretaan ja pystytetään uudelleen Meilahden huvila-alueelle, jonka asemakaavassa nro 12372 on osoitettu tähän sopivia rakennusaloja (as/u-s). As-us-rakennusaloille saa sijoittaa siirtämällä säilytettävän, kulttuurihistoriallisesti merkittävän, alueen arvoon ja ominaispiirteisiin soveltuvan huvilarakennuksen. Määräyksessä todetaan, että uudelleen rakennettaessa rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Kaavaratkaisu ei vaikuta merkittävästi luontoon, maisemaan tai liikenteeseen. Ranta-alueille tai alueen keskiosassa olevalle kallioisille osille ei saa sijoittaa rakennuksia. Kaavaratkaisu vaikuttaa tontin sisäisiin liikenneratkaisuihin siten, että huoltoajo voidaan ohjata Päivärannan alueen kautta. Ratkaisulla ei ole vaikutuksia alueen muuhun liikenteeseen tai liikennemääriin.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta uusien kunnallisteknisten verkostojen rakentamista tai siirtoja. Esitetty uusi rakentaminen voidaan liittää olemassa oleviin ympäröiviin verkostoihin.

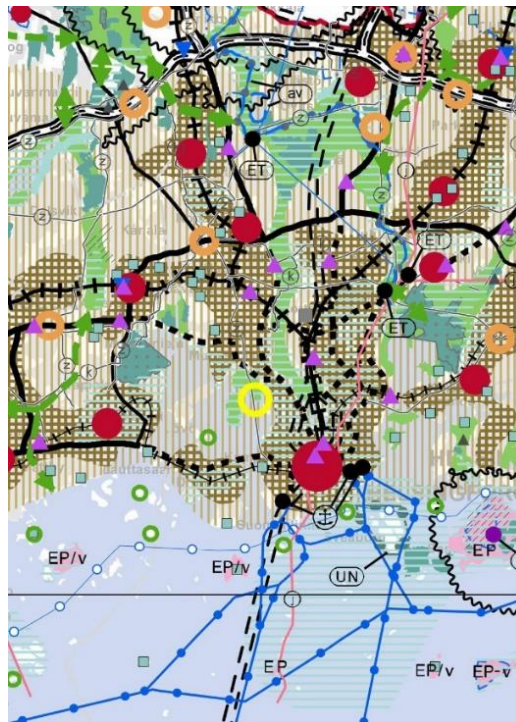
Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

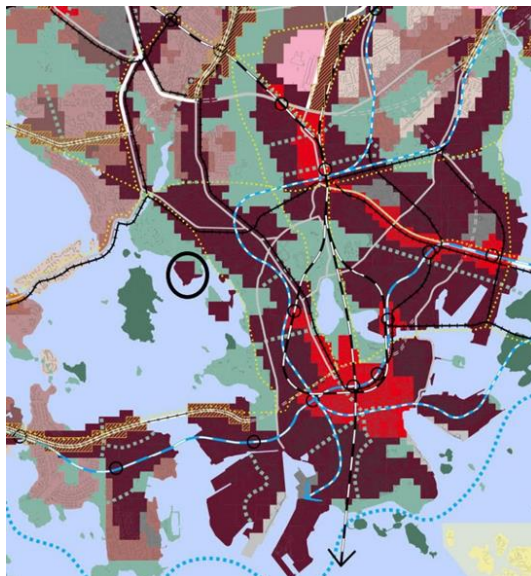
Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudessa suunnittelualue on virkistys- ja ulkoilualue.



Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on pääosin osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2). Osa Päivärannan alueesta on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi.



Asemakaavat

Mäntyniementie 4 tontilla on voimassa asemakaava 12372, joka on tullut voimaan vuonna 2021. Alueen käyttötarkoitus on YH- 4 (5) v/s1: "Valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten kortteli-alue. Rakennuksella lähiympäristöineen on erityisen huomattava kulttuurihistoriallinen merkitys. Rakennusten ja lähiympäristön korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistyöt tulee suunnitella yhteistyössä Museoviraston kanssa".

Päivärannan alueella on voimassa asemakaava 8910 vuodelta 1985, jossa alue on merkitty kulttuurihistorialliseksi ympäristösuojelualueeksi (Sy), jolla olevat sr-1 ja sr-2-merkinnällä merkityt rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Suomen valtio/tasavallan presidentin kanslia omistaa alueen.

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 2022 alueen omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 7.12.2022 – 10.1.2023 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Mäntyniemen rakennuskannan ja lähiympäristön merkittävän rakennustaiteellisen kokonaisuuden suojeluun, Päivärannan alueelta siirrettävän Villa Granvikin puutarhaan liittyvien rakenteiden säilymiseen, Helen Sähköverkko Oy:n alueen läpi kulkevan voimajohdon alueen käyttöoikeuteen, kaavamuuotosalueella oleviin HSY:n vesijohtojen tilavarauksiin, ylläpitoon ja huoltoon sekä Telia verkkoon ja johtosiirtoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Mäntyniemen merkittävä rakennustaiteellinen kokonaisuus ja lähiympäristö suojellaan koko korttelia koskevalla suojelumääräyksellä. Ranta-alueiden ja puutarhojen rakenteiden säilyminen turvataan erillisellä määräyksellä. Helen Sähköverkko Oy:n voimajohdon vaatima 50 metrin johtoaukea reunavyöhykkeen sekä korttelin pohjoisosan vesi- ja viemärijohtojen johtokuja on merkitty kaavakarttaan. Korttelissa sijaitsevat johdot huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Päivärannan alueella olevien huviloiden poikkeamis- ja purkamislupapäätöksiin sekä toisen huvilan säilyttämiseen Meilahden huvila-alueella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 6.3.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	08.02.2023
Kaavan nimi	Meilahti, Mäntyniementie 2 ja 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.11.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112838
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0272	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,0272

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	7,0272	100,0	3150	0,04	0,0000	150
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	6,3206	89,9	3150	0,05	3,2790	150
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0266	0,4	0		0,0120	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	0,0000		0		-2,1469	0
M yhteensä						
W yhteensä	0,6800	9,7	0		-1,1441	0

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0		-4	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0272	100,0	3150	0,04	0,0000	150
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	6,3206	89,9	3150	0,05	3,2790	150
YH-v/s1	0,0000		0		-3,0416	-3000
YH-v/s	6,3206	100,0	3150	0,05	6,3206	3150
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0266	0,4	0		0,0120	0
VLA/s	0,0266	100,0	0		0,0266	0
VP	0,0000		0		-0,0146	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	0,0000		0		-2,1469	0
Sy	0,0000		0		-2,1469	0
M yhteensä						
W yhteensä	0,6800	9,7	0		-1,1441	0
W-v	0,0000		0		-0,5744	0
W	0,6800	100,0	0		-0,5697	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0		-4	
Asemakaava	0		-4	
Ei-asemakaava				

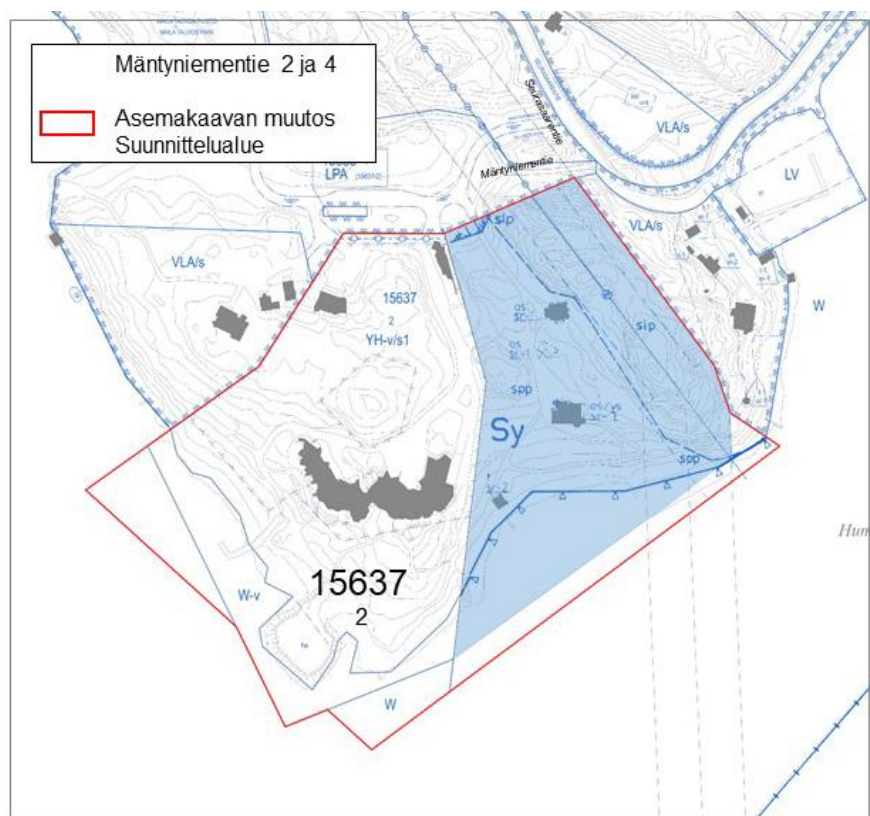
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Meilahti, Mäntyniementie 2 ja 4, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päiväty 24.11.2022

Diaarinumero HEL 2022-008794
Hankenumero 0740_81
Oas 1626-00/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Tasavallan presidentin virka-asunnon kiinteistön 15637/2 (Mäntyniemi) ja sen itäpuolella sijaitsevan Päivärannan alueen asemakaavat muutetaan vastaamaan virka-asunnon nykyisiä tarpeita. Päivärannan alue sekä alueiden edessä olevaa vesialuetta

liitetään Mäntyniemen kiinteistöön, jolloin muodostuu yksi asuin-, edustus- ja hallintorakennusten tontti.

Mäntyniemen rakennusala laajennetaan osittain Päivärannan alueen puolelle. Mäntyniemen nykyistä porttirakennusta laajennetaan. Vuonna 2019 hyväksytyn poikkeamispäätöksen ja purkamisluvan mukaan Päivärannan alueen toinen huvila on purettu ja toinen tullaan siirtämään pois Päivärannan alueelta. Rannassa oleva venevaja ja alueen eteläosan historialliset puutarharakenteet säilyvät. Päivärannan alueen pohjoisosaan sijoitetaan maastoon sovittaen ja puustoa säilyttäen Mäntyniemen huoltoa ja turvallisuutta palvelevia toimintoja. Koko alue tullaan aitaamaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Mäntyniemen kiinteistöä 15637/2, joka sijaitsee osoitteessa Mäntyniementie 4 sekä Vähä-Meilahden kylän (437) tilan RN:o 1:14 määräalaa M502, joka sijaitsee osoitteessa Mäntyniementie 2. Helsingin kaupunki on lahjoittanut Päivärannan n. 2,7 ha:n määräalan tasavallan presidentin kanslialle vuonna 2019. Kaavan tavoitteena on muuttaa alueen kaavaratkaisu vastaamaan valtion ja tasavallan presidentin kanslian nykyisiä tarpeita.

Osallistuminen ja aineistot

Hanketta esiteltiin Uutta Länsi-Helsinkiä verkkotilaisuudessa keskiviikkona 23.11.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon voi tutustua **7.12.2022 – 10.1.2023** seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 10.1.2023**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki,

kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Vähä-Meilahti-seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, luontoon, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualue on valtion omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Mäntyniementie 4 tontilla on voimassa asemakaava 12372, joka on tullut voimaan vuonna 2021. Alueen käyttötarkoitus on YH-

v/s1: "Valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue. Rakennuksella lähiympäristöineen on erityisen huomattava kulttuurihistoriallinen merkitys. Rakennusten ja lähiympäristön korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistyöt tulee suunnitella yhteistyössä Museoviraston kanssa".

Päivärannan alueella on voimassa asemakaava 8910 vuodelta 1985, jossa alue on merkitty kulttuurihistorialliseksi ympäristösuojelualueeksi (Sy), jolla olevat sr-1 ja sr-2-merkinnällä merkityt rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden. Kyseisen asemakaavan laatimisen aikaan alueella on sijainnut kolme asuinrakennusta, venevaja sekä varasto. Varasto ja kaksi asuinrakennusta on alueelta purettu.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on pääosin osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2). Osa Päivärannan alueesta on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) Meilahden huvila-alueelle.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Meilahden huvila-alue. Ympäristöhistoriallinen selvitys. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja, 2014:1.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Marina Fogdell, arkkitehti, p. (09) 310 64271,
marina.fogdell@hel.fi

Liikenne

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37353,
eeva.vaisto@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 24.11.2022

Tuomas Eskola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 alueen omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 7.12.2022 – 10.1.2023.
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

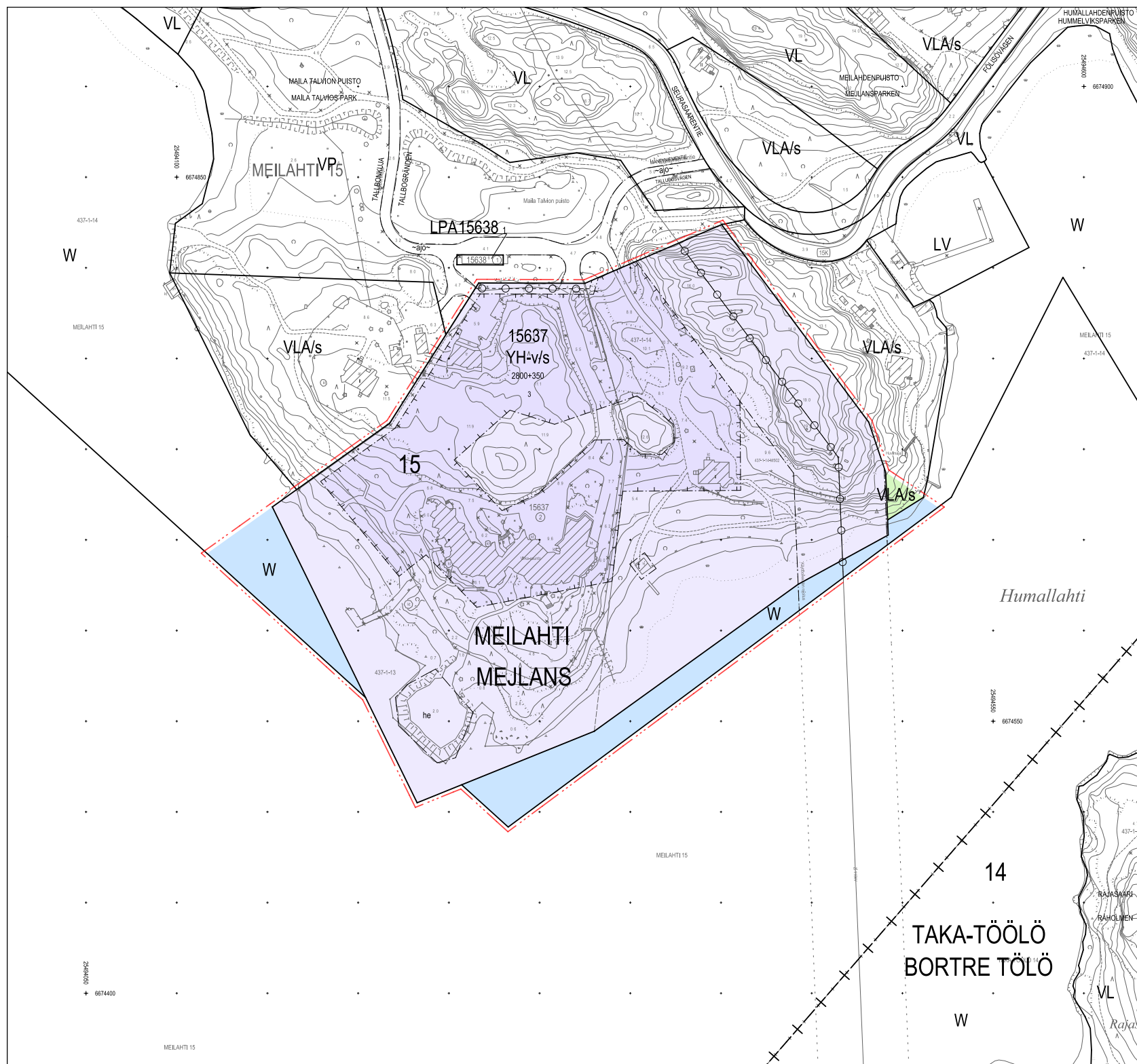
- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta keväällä 2023
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



Ilmakuva
Meilahti, Mäntyniementie 2 ja 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

YH-v/s

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.

VLA/s

Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistysalue.

W

Vesialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



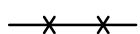
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15

Kaupunginosan numero.

MEIL

Kaupunginosan nimi.

15637

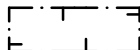
Korttelin numero.

3

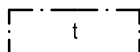
Ohjeellisen tontin numero.

2800+350

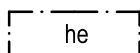
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku osoittaa YH-v/s- ja t-rakennusaloilla sijaitsevien autokatosten, autotallien ja talousrakennusten kerrosalan enimmäismäärän.



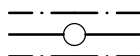
Rakennusala.



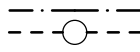
Talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa venevajan.



Helikopterin laskeutumispaikaksi varattu alueen osa.



Voimajohtoa varten varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

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.

Närrekreationsområde med kulturhistoriska och trädgårdskonstnärliga värden.

Vattenområde.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger maximivåningsytan för täckta bilplatser, garage och ekonomibygnader på byggnadsytorna YH-v/s och t.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för ekonomibygnad, där båthus får placeras.

För helikopterlandningsplats reserverad del av område.

Del av område reserverat för kraftledning.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristökohdetta (RKY 2009, Meilahden huvila-alue).

Mäntyniemen päärakennuksen osittain tai kokonaan maanalaiseen kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksiin saa sijoittaa Mäntyniemen toimintaan liittyviä asuntoja.

Autokatokset, autotalit ja talousrakennukset tulee sovittaa maastoon. Turhaa louhintaa ja mittavia täyttöjä tulee välttää. Venevajan enimmäiskoko on 50 k-m².

Ranta-aluetta on hoidettava siten, että sen maisema-historialliset arvot ja puutarhakulttuurin jäänteet säilyvät. Ranta-alueelle saa sijoittaa laitureita. Rantaviiva tulee säilyttää luonnonmukaisena.

Tontin saa aidata.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraisille pihan osille. Lämpöeristettyjä pintamateriaaleja tulee välttää.

Osalla kaava-aluetta sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Sellaisilla alueilla ei saa suorittaa liito-oravan elinympäristöä hävittäviä tai heikentäviä toimenpiteitä, vaan olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Rakennusalueelle YH-v/s saa sijoittaa Mäntyniemen toiminnalle tarpeelliset autopaikat.

Tällä kaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

Planområde hör till område som finns upptaget i Museiverkets förteckning över byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009, Mejls villområde).

I Talluddens huvudbyggnad får man i källare som är delvis eller helt under marknivå bygga utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

I byggnaderna får man placera bostäder som betjänar Talluddens verksamhet.

Bilplatser, garage och ekonomibyggnader ska anpassas till terrängen. Onödig schaktning och massiva utfyllnader ska undvikas. Båthusets maximivåningsyta är 50 m² vy.

Strandområdet ska skötas så att dess landskaps-historiska värden och trädgårdskulturens lämningar bevaras. Bryggor får placeras på strandområdet. Strandlinjen ska bevaras i naturligt tillstånd.

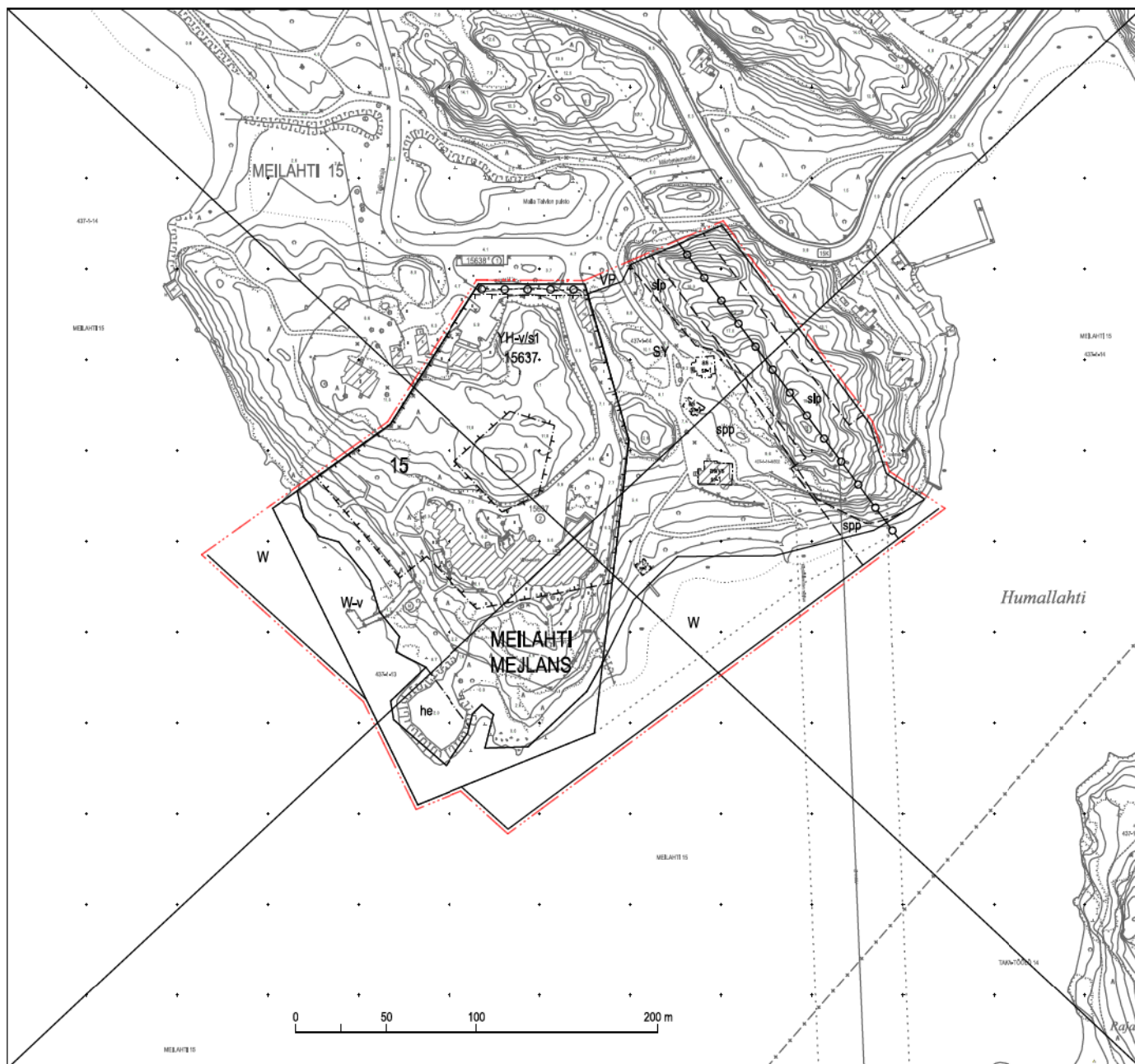
Tomten får omgärdas med staket.

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

På delar av detaljplaneområdet 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 trädbestånd ska bevaras och enbart åtgärder, som är nödvändiga för naturvård är tillåtna.

På byggnadsytan YH-v/s får placeras bilplatser som är nödvändiga för Talluddens verksamhet.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12838 voimaantullessaan kumoaa.
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12838 träder i kraft.
 Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

