

Asemakaavan selostus

LUONNOS, NÄHTÄVILLÄ 13.12.2020–19.1.2022

Päivätty

Diaarinumero HEL 2021-011296

Hankenumero 0740_68

Asemakaavakartta nro xxxxxx

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

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin

15. kaupunginosan (Meilahti)

maarekisterikiinteistöön 091-437-0001-0014 kuuluvaa kulttuurihistoriallista ympäristönsuojelualuetta (Sy) osoitteessa Tamminiementie 4, 6 ja 8.

Kaavan nimi:

Meilahden kartanon alue

Laatija:

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.12.2021

Kaupunkiympäristölautakunta:

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Meilahden huvila-alueen luoteisosassa. Alue rajautuu lännessä Saunalahteen, etelässä Tamminiemen museon alueeseen, idässä ja koillisessa Tamminiementiehen, Meilahden tien sekä Meilahden huvila-alueen kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävään lähivirkistys- ja asuinalueeseen (VLA/s).



Kuva 1. 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: Aino Leskinen, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri

Yleiskaavoitus: Saija Miettinen-Tuoma

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Ilkka Aaltonen

Vuorovaikutus: Annika Alén

Rakennetun omaisuuden hallinta: Ville Vuorio

Rakennusvalvontapalvelut: Leena Makkonen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, Jenni

Kuja-Aro, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo: Johanna Björkman, Jaana Perttilä

Kaupunginkanslia, yrityspalvelut: Jukka-Pekka Tolvanen

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	7
Palvelut	8
Esteettömyys	9
Maisema ja luonnonympäristö	9
Ekologinen kestävyys	11
Suojelukohteet	11
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	13
Ympäristöhäiriöt	14
Rakennetekniikka	14
Vaikutukset	14
Toteutus	16
Suunnittelun lähtökohdat	16
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	18

Liitteet

Selostuksen liitteet täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Meilahden kartanon aluetta, joka sijaitsee Meilahden huvila-alueen länsiosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen kehittämistä osana Meilahden huvila-alueen aktiivista ja yleisölle avointa länsiosaa.

Alueella sijaitsee kaksi asemakaavassa suojeltua rakennusta. Meilahden kartanon päärakennus on huvila-alueen vanhin rakennus 1800-luvun alusta ja kartanon vieressä sijaitseva ns. tanssipaviljonki on 1850-luvulta. Alueen kolmas rakennus on Helsingin kaupungin taidemuseo vuodelta 1976. Kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjiillään.

Kaupunki valmistelelee alueelle ensi vaiheessa kaavaluonnoksen, jossa määritellään reunaehdot alueen tuleville muutoksille. Kaavaluonnoksessa suojeltujen rakennusten ja ympäristön suojelumääräyksiä ajanmukaistetaan. Museorakennuksen voi joko säilyttää tai purkaa, jolloin sen tilalle voi rakentaa ympäristöön soveltuvan uudisrakennuksen. Sekä nykyisiin rakennuksiin että uudisrakennuksiin saa sijoittaa virkistys-, kulttuuri- tai vastaavaa toimintaa palvelevia tiloja.

Keväällä 2022 kaupunki järjestää yksityisille toimijoille suunnatun ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, jossa haetaan kaavaluonnoksen reunaehtojen pohjalta toteuttamiskelpoista alueen kehittämissuunnitelmaa. Sen oleellisena osana on myytäväksi määriteltyjen alueella sijaitsevien suojeltujen rakennusten uusi käyttö. Mikäli ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kautta saatujen ehdotuksien joukosta on valittavissa toteuttamiskelpoinen, kaavaluonnoksen reunaehdot täyttävä hyväksyttävä suunnitteluratkaisu, varataan tarvittava osa alueesta ehdotuksen tekijälle tarkempaa suunnittelua varten ja laaditaan ehdotuksen tekijän kanssa yhteistyössä alueelle ratkaisun mahdollistava kaavamuuos.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Meilahden huvila-alueen houkuttelevuus virkistys- ja kulttuurialueena kehittyy ja monipuolistuu, rantapuistoa ja rantareittiä kehitetään Helsingin merellisen strategian tavoitteiden mukaisesti sekä siten, että suojellut rakennukset ja kartanopuisto kehitetään niiden arvoonsa sopivaan käyttöön.

Helsingin kaupunki omistaa alueen ja rakennukset. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kehittää Meilahden kartanon aluetta siten, että alueen ympäristö, suojeltavat rakennukset sekä taidemuseo tai sen tilalle rakennettava uudisrakennus muodostavat uuden aktiivisen kokonaisuuden Meilahden huvila-alueelle, joka lisää Meilahden huvila-alueen houkuttelevuutta virkistys- ja vierailualueena. Meilahden huvila-alue on jo nyt kantakaupungin merkittävimpiä lähivirkistysalueita ja vapaa-ajanvietto kohteita. Seurasaari on lähellä ja kaava-alueen vieressä sijaitsevat Tammi niemen museoalue sekä huviloita, joissa asumisen lisäksi sallitaan kulttuuri- ja kahvilatoimintaa. Koko huvila-alueen rantoja kiertävä, suosittu yleinen jalankulkureitti kulkee kartanonpuiston läpi.

Kaavaluonnos antaa edellytykset erilaisten ennakkoluulottomien ideoiden kehittämiseksi; kartanon alueella voisi olla kulttuuri- ja virkistystoimintaa, tutkimus- ja koulutustiloja, lyhytaikaista majoittumista vieraileville tutkijoille ja taiteilijoille, kahvila-, ravintola- ja juhlatiloja, näyttelytiloja, työpajoja, pienimuotoista hotellitoimintaa, hyvinvointi- ja saunapalveluita jne. Alueella ei sallita pysyvää asumista.

Tavoitteena on liittää asemakaavassa suojellut rakennukset ja arvokas kartanonpuisto luontevaksi osaksi uutta toimintaa. Alueella sijaitsevan museorakennuksen voi joko säilyttää ja korjata tai korvata ympäristöön soveltuvalla uudisrakennuksella. Kartanonpuiston läpi kulkeva jalankulkureittiä kehitetään Seurasaarenselän opastettavana rantareittinä sekä vihersormen pääreittinä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot sekä luontoarvot ja maisemalliset arvot säilytetään ja vahvistetaan. Meilahden kartanon aluetta kehitetään kantakaupungin lähellä ja kaupunkilaisten helposti saavutettavissa olevaa virkistysalueena. Rantareittiä kehitetään merellisen Helsingin kehittämistavoitteiden mukaisesti.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 4,1 hehtaaria.

Suojeltavan kartanon kerrosala on 215 k-m², suojeltavan tanssipaviljongin kerrosala 390 k-m² ja taidemuseon kerrosala on n. 1 300 k-m². Taidemuseorakennusta voi peruskorjauksen yhteydessä uudistaa tai vaihtoehtoisesti rakennuksen voi purkaa ja korvata uudisrakennuksella, jonka enimmäiskoko on 2 500 k-m². Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa n. 1 200 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kartanon alue on Meilahden huvila-alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) vanhinta rakennettua ydinaluetta. Muutosalue rakennuksineen ja puistoineen on osa Meilahden kartanon, alkuperin paljon laajempaa, aluetta.

Muutosalue, joka avautuu Saunalahden suuntaan, on suurelta osin hyvin alavaa rantapuistoa. Alavaa aluetta reunustaa kaksi kaakko-luoteissuuntaista kallioselännettä, jotka nousevat lähes kymmeneen metriin. Pohjoisemmalle kallioselänteelle on sijoittunut Meilahden kartanon päärakennus ja tanssipaviljonki, eteläisemmällä on sijainnut sittemmin purettu Solhemin huvila. Kartanolta on avautunut näkymät sekä puistoon, Seurasaarenselälle että lahden toisella puolella sijaitsevan Munkkiniemen kartanon suuntaan. Solhemin huvilalta on avautunut näkymä Seurasaarenselälle. Kallioselänteiden väliseen painanteeseen on rakennettu Helsingin taidemuseon entinen näyttelyrakennus.

Kartano ja tanssipaviljonki ovat suojeltuja merkinnällä sr-1 voimassa olevassa asemakaavassa. Kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjiillään

Liikenne

Lähtökohdat

Meilahden kartano sijaitsee Meilahdentien, Tamminiementien ja Saunalahden rannan puistokäytävän rajaamalla alueella. Meilahdentie on tonttikatu ja sen nopeusrajoitus on 30 km/h, joten pyöräily on ohjattu ajoradalle. Jalkakäytävät ovat molemmin puolin katua. Liikennemäärä on 4 800 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta osa on Paciuksenkadulle ohjautuvaa läpiajtoa. Tamminiementien tonttikadun liikennemäärä koostuu asukkaiden ja muun muassa Seurasaaren ohjautuvasta liikenteestä ollen keskimäärin 2 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Jalkakäytävä on vain kadun itäpuolella, mutta liikennesuunnitelma nro 6825 sisältää varauksen länsipuolen jalkakäytävästä. Kadun eteläpäässä on turistibusseille omat pysäkkinsä ja kaupunkipyöräasema. Yleisiä pysäköintipaikkoja on kartanopuiston alueella 15 ap, Seurasaaren aukiolla 14 ap. ja viereisen kadun varrella noin 40 ap. Autoliikenteen viitoituskohteet Tamminiementiellä ovat Seurasaari ja Taidemuseo. Puistoreitti kulkee kartanolta etelään Tamminiemeen ja pohjoiseen Paciuksetien ali Pikku Huopalahden rantaan.

Meilahtea palvelee bussilinja 24 (Kamppi – Seurasaari), jonka päätepysäkki on sillan kupeessa Seurasaarentien länsipäässä. Sen lisäksi joukkoliikennetarjonta on erityisen vilkasta Paciuksen-

kadulla ja Ramsaynrannalla. Matkat lähimmille pysäkeille ovat kuitenkin 400 - 600 metriä. Pysäkkien kohdilla on myös kaupunkipyöräasemat, mutta kartanon välittömässä läheisyydessä ei ole asemaa, mikä lisää kysyntää sähköpotkulaudoille.

Kaavaratkaisu

Kartanon alueen uuden toiminnan edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa asemakaavan p-alueelle, joko arvokkaaseen ympäristöön sovitettuna maanpäällisenä paikoitusalueena tai maanalaisena paikoitushallina. Ajoliikenteen ja paikoituksen suunnittelussa pitää huomioida Meilahden huvila-alueen asemakaavan mahdollistama Tamminiementien levennys kartanon pihan kaakkoispuolella, ja lankulun järjestelyt nykyisen taidemuseon edustalla ja Tamminiementien varrella sekä Tamminiementien varrella olevat suojellut tammet.

Meilahden alueella on museoiden ja vastaavien kulttuuritoimintojen, majoitustilojen ja ravintoloiden autopaikkanormi enintään 1 ap/220 k-m². Polkupyöräpaikkoja pitää järjestää vähintään 1 pp / 100 k-m².

Palvelut

Lähtökohdat

Meilahden huvila-alueella on kulttuuriin, virkistykseen ja liikuntaan liittyviä palveluita, kuten UKK-museo, Meilahden arboretum ja Meilahden liikuntapuisto.

Alueella ei ole kaupallisia palveluita, paria satunnaisesti avoinna olevaa kahvilaa lukuun ottamatta. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Munkkiniemessä ja Pikku-Huopalahdessa Paciuksenkaaren varrella.

HUS:n Iho- ja allergiasairaala sekä rakenteilla oleva Tammissairaala sijaitsevat Meilahden huvila-alueella. Alueella toimii yksityinen, ruotsinkielinen päiväkot.

Seurasaaren ulkoilmamuseo palveluineen houkuttelee suuria kävijämääriä, jotka kulkevat Meilahden huvila-alueen kautta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen säilyttämisen yleisölle avoina alueena, joka tarjoaa kävijöille uusia palveluita ja mahdollisuuksia virkistäytyä, harrastaa kulttuuria ja nauttia ainutlaatuisesta ympäristöstä. Alueen tarkempi tuleva käyttö määritellään ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn sekä sitä seuraavien jatkoneuvotteluiden yhteydessä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on pääosin esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Suojeltujen rakennusten esteettömyyttä parannetaan mahdollisuuksien mukaan. Uudisrakentamisen ja uusien julkisten reittien suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Meilahden kartanon ja kaupungin taidemuseon ympäristö on vanhaa kartanopuistoa. Meilahden kartanopuiston ympäristöhistoriallinen selvitys ja kunnostussuunnitelma on laadittu vuonna 1995. Lisäksi kartanoaluetta on käsitelty vuonna 2013 laaditussa Meilahden huvila-alueen ympäristöhistoriallisessa selvityksessä ja 2018 laaditussa Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelmassa.

Suunnitelmissa esitettyjä toimenpiteitä on toteutettu hyvin vähän. Puistoalueen suurimpana ongelmana on vanhojen puiden kunnan huononeminen ja kasvillisuuden rehevöityminen, minkä johdosta arvokasvit sekä avoimet näkymät uhkaavat kadota. Esimerkiksi rantaruovikon joukkoon on kylväytynyt puustoa.

Meilahden kartanoalue rantapuistoinen on kokonaisuudessaan osa Läntistä vihersormea, Länsipuistoa. Ranta-alue kuuluu laajempaan, rantoja seurailevaan puistovyöhykkeeseen. Rantapuistossa sijaitsee taidemuseon kokoelmaan kuuluvat Bernard Kirshenbaumin Helsinki Arch-veistos. Rantapuistossa kulkee julkinen, suosittu virkistysreitti. Rantavyöhyke on luonnontilainen, avoin ja ruovikkoinen.

Kaava-aluetta luonnehtii kartanopuiston vehreys; runsas täysikasvuiseksi varttunut puusto, joista osa on puutarhasommitelmaan kuuluneita jaloja lehtipuita ja osa on luonnonpuustoa (mäntyjä, koivuja). Villa Solhemmin puutarhasta säilyneitä näkyviä osia ovat rannan laiturin jäänteet, etelärinteen jyhkeät graniittiportaot, laattakivipolku sekä alkuperäistä puutarhakasvillisuutta. Meilahden kartanon puutarhan tärkeitä arvoja ovat vanha puusto, säilyneet vanhat käytävälinjat ja merelle johtaneen lehmusakselin jäänteet sekä portaot.

Luonnonmuistomerkki

Tamminiementien varrella kasvaa 5 suojeltua tammea, jotka ovat rauhoitettu luonnonmuistomerkki. Nämä tammet ovat kuuluneet Meilahden kartanon puistosommitelmaan ja olleet ilmeisesti osa vanhaa puukujannetta. Suurimman tammen korkeus on yli 25 metriä ja rungonympäryys yli kolme metriä.

Liito-oravan ydinalue

Vähä-Meilahtea luonnehtivat vanhan huvila-asutuksen lisäksi kookkaiden puistopuiden muodostamat metsiköt ja pihat, rantojen suuret tervalepät sekä niemen keskellä oleva kallioharjanne, jonka rinteillä kasvaa paikoin vanhaa kuusimetsää. Alueelta on tiedossa neljä liito-oravan ydinaluetta, joista jokaisesta on löydetty ainakin yksi pesäpuu.

Meilahden kartanoalue rantapuistoinen on suurelta osin liito-oravan ydinaluetta. Liito-orava oli suosinut ruokailupuinaan mm. taidemuseon rantapuiston kookkaita tervaleppiä Liito-oravan jätöksiä on löytynyt runsaasti myös Tamminiemen aidan läheltä. Vähä-Meilahti on metsäinen ja puuttomat alueet ovat pieniä, joten liito-oravat pääsevät helposti liikkumaan ydinalueelta toiselle.

Lepakkokohteet

Rantapuiston eteläisin osa Villa Solhemin entisen huvilan edustalla kuuluu Seurasaaren arvokkaaseen lepakkoalueeseen (arvoluokka I).

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on osa yhtä Helsingin merkittävistä virkistysalueista ja vapaa-ajanviettokohteista. Suuri osa alueesta on kaavaluonnoksessa merkitty kulttuurihistoriallisesti, puistohistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi puistoksi (VP/s). Taidemuseon ja Meilahden kartanon lähialue on kaavaluonnoksessa merkitty KL-1-alueeksi. Sekä KL-1 että VP/s-alueilla tulee säilyttää kartanopuiston ja vanhan huvilakulttuurin jäänteet, kuten tukimuurit, portaikot, terrassoinnit ja muut vastaavat rakenteet. Alueet tulee ylläpitää luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Kaava-alueella kulkeva julkinen, suosittu virkistysreitti, joka on osa laajempaa rantareittiä, on kaavaluonnoksessa merkitty ohjeellisena yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuna alueen osana, jota ei saa asfaltoida. Tamminiementien varteen kaavaluonnoksessa on merkitty ohjeellinen jalankulun ja pyöräilynreitti, joka jatkaa aiemmin toteutettua kaava-alueelta etelään Seurasaarentielle johtavaa jalkakäytävää.

Rantareitin varteen on kaavaluonnoksessa varattu ohjeellinen sijainti laiturille ja uimahuoneelle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Villa Solhemin alueen ja rantareitin kehittämisen Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelman mukaisesti.

Luonnonympäristön ja maisemallisten arvojen säilyttäminen on kaavamuutoksen keskeinen tavoite. Osalla kaava-alueita sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan liisääntymis- 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. Alueelta tulee olla latvayhteys laajempiin viheralueisiin. Liito-oravakartoituksen perusteella rajattu ydinalue Meilahti 16 sijoittuu puistoon (VP/s) ja liikerakennusten korttelialueelle (KL-1) Meilahden kartanon pihapiiriin. Kaava-alueelle esitetty uusi rakentaminen sijoittuu pääosin liito-oravan ydinalueen ulkopuolelle.

Tamminiementien varrella kasvava rauhoitettu luonnonmuistomerkki: viiden tammen ryhmän kolme tammea, jotka sijaitsevat kaava-alueella on kaavaratkaisussa merkitty arvokkaiksi säilytettäväksi puiksi. Tamminiementien jalankulun ja pyöräilyn reitti on ohjattu siten, että tammet on mahdollista säilyttää.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Uudisrakennukset ja rakennelmat toteutetaan pääosin puurakenteisina ja viherkattoisina. Uudisrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla 20 % tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Suojelukohteet

Lähtökohdat



Meilahden kartano, joka on Meilahden huvila-alueen vanhin rakennus, on rakennettu noin vuonna 1800. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1 voimassa olevassa asemakaavassa.

Rakennuksessa on hirsirunko, puurakenteiset ala- ja yläpohjat ja puiset kattorakenteet. Vesikatteena on mustaksi, maalattu saumattu peltikatto. Ikkunoita on korjattu ja uusittu eri vaiheissa. Sisätiloissa on säilynyt vanhat hormiryhmät ja vanhat muuratut kaakeliuunit sekä paripeiliovia, puulattioita, listoituksia ja kipsikattolistoja. 1800-luvun asuntointeriöön on otettu

esille tai rekonstruoitu 1980-luvun korjauksen yhteydessä. Rakennuksessa on aikaisemmin ollut kahvilatoimintaa. Kahvilatoiminnan päättymisen jälkeen rakennus on ollut tyhjiällään.



Kartanon juhlatila, ns. Tanssipaviljonki, on rakennettu n. vuonna 1850. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1 voimassa olevassa asemakaavassa.

Alun perin yksikerrosta kivirakennusta on korotettu. Julkisivun nykyasu on pääosin 1900-luvun alkuvaiheesta. Ulkoseinät ja kantavat väliseinät on muurattu tiilestä. Välipohjat ovat 1920-luvun teräsbetonia. Vesikatteena on mustaksi, maalattu saumattu peltikatto. Sisätiloja on muutettu merkittävästi eri vaiheissa. Kaupunginmuseon konservointitilat sijaitsivat rakennuksessa vuoteen 2015 asti. Konservointitoiminnan siirryttyä muualle tiloja on ollut galleria- ja näyttelytilakäytössä. Vuoden 2019 lopusta lähtien rakennus on ollut tyhjiällään. Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto. Ullakolla on IV-konehuone ja varastotiloja.



Entinen Taidemuseo on valmistunut vuonna 1976. Rakennuksessa on yksi maanpäällinen kerros sekä pohjakerros, jossa on maanalaisia varasto- ja aputiloja, teknisiä tiloja ja asunto. Julkisivumateriaalina on kalkkihiekkakivi, katto on huopapohjainen ja singelillä päällystetty tasakatto. Rakennus on ollut tyhjiällään sen jälkeen, kun Helsingin kaupungin taidemuseo muutti pois rakennuksesta vuonna 2012.

Kaavaratkaisu

Kartano ja tanssipaviljonki suojellaan merkinnöillä sr-1-s ja sr-1. Suojelluille rakennuksille osoitetaan uusi käyttötarkoitus, jossa rakennusten suojeluarvot ja erityispiirteet otetaan huomioon.

Tavoitteena on ratkaisu, jossa kartanoa kunnostetaan ja rakennus sisätiloineen säilytetään ja palautetaan mahdollisimman lähelle

alkuperäisasuaan. Tanssipaviljongin julkisivut sekä alkuperäisasussaan säilyneitä porrashuoneita tulee säilyttää, mutta tanssipaviljongin sisätiloja voi muuttaa vapaammin, koska porrashuoneita luukuun ottamatta, alkuperäisiä interiöörejä ei ole säilynyt tähän päivää asti.

Uutta talotekniikka vaativat tilat ja toiminnot sijoitetaan museorakennukseen tai sen tilalle rakennettavaan uudisrakennukseen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on osittain yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaava-alue on liitettävissä ympäröiviin vesihuollon, sähkön ja tietoliikenteen verkostoihin. Alueella ei ole kaukolämpö- tai kaukokylmäverkkoja, lähin kaukolämpöverkko sijaitsee Munkkinielessä. Kiinteistön nykyinen lämmitys perustuu taidemuseorakennuksessa sijaitsevaan öljykattilaan, jonka avulla lämmitetään myös muut kaava-alueen rakennukset.

Kaava-alueella sijaitsee kunnallinen jätevedenpumppaamo sekä joitakin laajempaa aluetta palvelevia vesi- ja jätevesilinjoja.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa taidemuseorakennuksen kunnostamisen tai purkamisen sekä uudisrakentamisen. Alueellisen kaukolämpöverkon puuttuessa sekä nykyisen öljylämmityksen poistuksessa, rakennusten lämmitysmuoto ratkaistaan suunnittelun edetessä.

Kaavaratkaisussa esitetty uudisrakennusala ei muodosta merkittäviä johtosiirtotarpeita. Taidemuseorakennuksen eteläpuolitse nykyisellään kulkeva hulevesilinja voidaan siirtää kulkemaan esitetyn uuden rakennusalan pohjoispuolelta. Tämä edellyttää mahdollisesti muutoksia Tamminiementien tasaukseen ja kuivatusjärjestelyihin.

Tulvareitin toimivuus Tamminimentieltä kaava-alueen läpi kohti merta tulee varmistaa alueen tarkemmassa suunnittelussa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Taidemuseo sijoittuu kallioisten mäkien väliseen alavaan maas-

toon. Maasto taidemuseon tontilla laskee idästä Tamminiementieltä länteen merelle Saunalahteen päin. Rantapolku kulkee noin tasolla +1,3. Taidemuseon pohjois- ja eteläpuolella kallio on lähellä maanpintaa. Taidemuseon rakennuksen kohdalla löyhiä irtomaakerroksia on ollut noin 4-6 metriä. Löyhä irtomaakerros on pääosin silttiä ja silttistä hiekkaa, sen alapuolella on hiekkaa ja moreenia.

Pohjavesi on todettu alueen pohjoisosalla tasolla -0,2 ... +1,1 (maanpinta noin tasolla +3). Pohjavedenpinnan havaintoja on tehty vuosina 1979-1984.

Kallioiset alueet ovat rakennettavuudeltaan hyviä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella tulee huomioida alimmat turvalliset rakentamiskorkeudet huomioiden merivedenpinnan nousu sekä aaltoilu. Kaavan laatimisen aikaan alueen alin suositeltu rakentamiskorkeus on +3,7 (N2000).

Löyhä silttinen pohjamaa vaatii mahdollisesti massanvaihdon tai kantavaan kerrokseen ulottuvia perustusrakenteita. Rakennukset, rakenteet ja teknisen huollon verkostot voidaan perustaa kantavaan pohjamaahan ja kallioalueen osalta kallioon tai maanvaraisesti. Perustamistapa varmistetaan tarkemman hankekohtaisen pohjarakennussuunnittelun myötä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Ramsaynrannan liikenteestä aiheutuu kaava-alueelle melua, jonka vaikutukset tulee selvittää, mikäli alueelle sijoitetaan melulle herkkiä toimintoja.

Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaava-alueen rakennuksista on laadittu rakennusteknisiä kuntotutkimuksia, jotka käsittelevät mm. sisäilmaa, mikrobeja, rakenteita sekä kosteusteknisiä selvityksiä. Kuntotutkimusten yhteydessä on esitetty jatkotoimenpiteitä rakennusten ylläpidolle ja kunnostuksille.

Vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa, joka laaditaan yhdessä neuvottelumenettelyn kautta valitun alueen kehittäjän kanssa.

Yhteenveto 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).

Rakennuksista on laadittu rakennusteknisiä kuntotutkimuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla mahdollistetaan Meilahden huvila-alueelle ominaisen kulttuuri- ja virkistystoiminnan kehittäminen ja puiston julkisen käytön jatkuminen. Kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, eikä väestön tai työpaikkojen määrään.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisu mahdollistaa Villa Solhemmin ympäristön ja rantareitin kehittämisen Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelman mukaisesti sekä Meilahden kartanon puutarhan kehittämisen osana tulevaa yrityskäyttöä. Asemakaavassa varmistetaan puutarhakulttuuriin liittyvien rakenteiden sekä maisema- ja luontoarvojen säilyminen.

Osalla kaava-aluetta sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravakartoituksen perusteella rajattu ydinalue Meilahti 16 sijoittuu puistoon (VP/s) ja yritysalueelle (KL-1) Meilahden kartanon pihapiiriin. Nykyisen taidemuseon kohdalle sijoittuvan uudisrakennuksen lisäksi kaava ei mahdollista näillä alueilla sellaista rakentamista tai toimintaa, joka heikentäisi liito-oravan elinolosuhteita.

Suurimmat vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön on kaavaratkaisun mahdollistamalla uudisrakennuksella. Uudisrakennuksen sijainnissa on huomioitu alueen maisema- ja luontoarvot. Kaava mahdollistaa uudisrakentamisen nykyisen Helsingin kaupungin taidemuseon kohdalle siten, että uudisrakennus jää alisteiseksi suhteessa suojeltuihin rakennuksiin ja sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan. Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin liito-oravan ydinalueen ulkopuolelle ja tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan mahdollisesti tontille jäävien liito-oravapuiden säilyttäminen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavassa varmistetaan kartanon alueen suojeltujen rakennusten, rakennelmien, puutarhakulttuuriin liittyvien rakenteiden

sekä maisema- ja luontoarvojen säilyminen. Asemakaavassa ohjataan uudisrakentamista siten, että uudisrakentaminen jää alisteiseksi suhteessa suojeltuihin rakennuksiin ja sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan.

Toteutus

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- edistetään kävelyä ja pyöräilyä
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

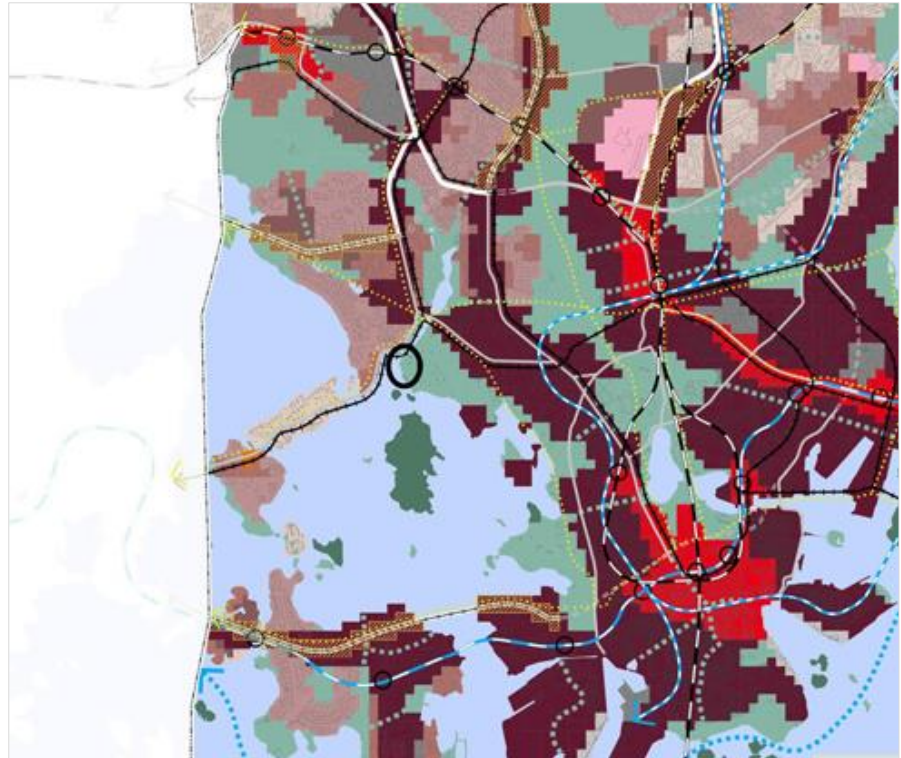
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

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

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on virkistys- ja viheraluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava 8910 vuodelta 1985. Alue on merkitty kulttuurihistorialliseksi suojelualueeksi (Sy), jossa suoje-



lumerkinnällä merkityt rakennukset ja rakennelmat sekä luonnon-ympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen ja rakennukset.

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 2021 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineistoa on nähtävillä 13.12.–19.1.2021

Tätä selostusta täydennetään OAS-suunnitelman, asemakaavan muutoslunnon nähtävilläolon sekä asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.
