



20.5.2014

Akp/1

1

Meilahden huvila-alueen suunnitteluperiaatteet (a-asia)

HEL 2012-007286 T 10 03 03

Ksv 3341_1, karttaruutu F4/G4/G3

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Meilahden huvila-alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen pohjaksi 20.5.2014 päivätyt Meilahden huvila-alueen suunnitteluperiaatteet (Liite 2). Suunnitteluperiaatteiden lähtökohtana on turvata alueen virkistyskäyttö, merkittävät luontoarvot sekä huvila-alueen kulttuurihistorialliset arvot ja ottaa ne huomioon alueen kehittämisessä. Alueelle suunnitellaan vähäistä lisärakentamista edellä mainitut arvot huomioon ottaen. Uudisrakentamismahdollisuuksia Paciuksenkadun varrella tutkitaan.

Samalla lautakunta päättää antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja suunnitteluperiaatteista esitettyihin kannanottoihin ja mielipiteisiin.

Suunnitteluperiaatteet koskevat Meilahden huvila-aluetta eli Paciuksenkadun lounaispuolista aluetta, joka rajautuu luoteessa Pikku Huopalahteen, lounaassa mereen ja kaakossa Merikannontien pohjoispäähän.

Tiivistelmä

Huvila-alueen kulttuurihistorialliset arvot ja merkittävät luontoarvot säilytetään ja otetaan huomioon alueen kehittämisessä. Alueen virkistyskäyttöä aktivoidaan, erityisesti ranta-alueiden käyttömahdollisuuksia selvitetään, kävely- ja pyöräily-yhteyksiä parannetaan.

Rakennuksille merkitään käyttötarkoitus ja kerrosala, määräalojen muuttamista tonteiksi tutkitaan. Selvitetään mahdollisia paikkoja siirrettäville huviloille ja kartoitetaan tarpeet talousrakennusten rakentamiseen. Tutkitaan Paciuksenkadun varren uudisrakentamismahdollisuuksia. Taidemuseon tontti lähiympäristöineen varataan kulttuuritoimintoja tai muuta alueelle soveltuvaa, ensisijaisesti yleishyödyllistä käyttöä varten.



Esittelijän perustelut

Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Paciuksenkadun lounaispuolella rajautuen luoteessa Pikku Huopalahteen, lounaassa mereen ja kaakossa Merikannontien pohjoispäähän.

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne ja maanomistus

Suurinta osaa suunnittelualueesta koskee asemakaava (v. 1985), jossa pääosa alueesta on merkitty kulttuurihistorialliseksi suojelualueeksi, jossa suojelumerkinöin 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 muun muassa valtion asuin-, hallinto- ja edustustiloja, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia sekä liikuntapuistoa koskevat asemakaavat.

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

Alueen yleiskuvaus

Lukuun ottamatta liikuntapuistoa, lho- ja allergiasairaalan tonttia sekä vyöhykettä Paciuksenkadun varrella suunnittelualue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009, Meilahden huvila-alue).

Rakennukset

Meilahden kylän historia ulottuu 1400-luvulle, jolloin alueella harjoitettiin maanviljelyä, karjanhoitoa ja kalastusta. Tuonaikaisen kylän jäänteet ovat tuhoutuneet Meilahden taidemuseon rakentamisen yhteydessä. 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 kokonaisuus. Huvila-alue rakentui pääpiirteittäin nykyiseen asuunsa 1800- ja 1900-luvun taitteessa.



Nykyisellään huvilapihapiirejä on noin kolmekymmentä, ne ovat pääosin asuinkäytössä. Alueella on 128 asukasta (v. 2013). Suurinta osaa aluetta koskevan asemakaavan vahvistumisen jälkeen (v. 1985) sinne on siirretty kaikkiaan 8 huvilaa ja 3 talousrakennusta. Uudisrakennuksia, joista valtaosa talousrakennuksia, on kaavan vahvistumisen jälkeen rakennettu 16. Pääosa huviloista on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa 11 rakennusta, joista 5 on tällä hetkellä tyhjiään tai tyhjentyneinä. Kaupungin pyrkimyksenä on myydä omistamansa rakennukset.

Suunnittelualueella sijaitsee myös Suomen valtion hallintoon liittyviä rakennuksia kuten tasavallan presidentin virka-asunto Mäntyniemi (1993 Raili ja Reima Pietilä), pääministerin virka-asunto Kesäranta (1873 F.L. Calonius) sekä Urho Kekkosen museo (1904 Sigurd Frosterus, Gustav Strengell). Sen naapurina on tällä hetkellä tyhjiään oleva Meilahden taidemuseo (1976 Tero Aaltonen). Iho- ja allergiasairaala (1962 Erkki Linnasalmi, 1991 Mikael Paatela) sijaitsee korkealla mäellä. Sen kaakkoispuolella on Meilahden liikuntapuisto, jossa on tenniskeskus (2002 Mikko Hormia) sekä kolme kesäisin purettavaa ylipainehallia. Liikuntapuiston kaakkoispuolella sijaitsevat Ronald McDonald Lastensäätiön talot (2002 Jukka Kokko).

Paciuksenkadun varressa on kaksi asuinkerrostaloryhmää 1980-luvulta ja 2000-luvun alusta (Kirsti ja Erkki Helamaa sekä arkkitehtitoimisto Gullichsen Vormala).

Meilahden sairaalan voimakeskus sijaitsee Paciuksenkadun varressa lähellä Seurasaarentien liittymää (1960 Veli ja Jaakko Paatela). Arboretumin pohjoispuolella on Helsingin Energian muuntamorakennus, jonka kautta kulkee alueen halkaiseva voimansiirtolinja.

Maisema ja luonto

Meilahden maiseman muodot ovat hyvin vaihtelevat. Luoteis-kaakkosuuntaiset kallioselänteet ovat reunoiltaan jyrkkiä, korkein kallio nousee +27 metriin meren pinnasta. Rannat ovat pääosin matalia. Jyrkkiä rantaosuuksia ovat Humallahdenpuiston graniittikallio kaakossa, eteläinen huvilaranta sekä Tamminiemen pieni rantakallio.

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 lyhyenä.



20.5.2014

Akp/1

Suunnittelualueella on kaksi laajahkoa lepakkokohdetta. Koko Seurasaarentien pohjoispuolinen alue lukuun ottamatta Paciuksenkadun varren vyöhykettä on linnustollisesti arvokasta. Arvokasta kasvillisuusaluetta on Paciuksenkadun varressa Tukholmankadun risteyksestä kaakkoon päin. Lisäksi alueella on useampia luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita metsäalueita sekä luonnonmuistomeriksi luokiteltuja tammia Seurasaarentien ja Tamminiementien varressa.

Suunnittelualueelta ja sen välittömästä läheisyydestä löydettiin keväällä 2014 tehdyssä Länsi-Helsingin liito-oravainventoinnissa kaksi liito-oravan elinpiiriä. Ympäristökeskuksen käsityksen mukaan ne ovat uusia. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulaissa kielletty, mutta koska kaava-alueelle ei suunnitella mittavaa rakentamista, liito-oravat kyetään ottamaan suunnittelussa huomioon. Kaavan laadinnan yhteydessä asiasta neuvotellaan ympäristökeskuksen ja ELY-keskuksen kanssa.

Muinaisjäännökset

Tuhoutuneen Hindernäs Mejlans -kylänpaikan lisäksi alueella on merkittäviä säilyneitä muinaisjäännöksiä. Näitä ovat viisi ensimmäisen maailmansodan aikaista varastoluolaa Seurasaarentien varressa sekä kolme pronssikautista hautaröykkiötä. Humallahdenpuiston avokalliolla oleva hauta kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin muinaisjäännöksiin. Muut kaksi sijaitsevat Meilahden urheilukentän länsipuolella olevalla kalliolla ja kerrostalon pihapiirissä lähellä Tukholmankadun ja Paciuksenkadun risteystä.

Virkistyskäyttö

Meilahti on ollut helsinkiläisten suosima virkistysalue ja suosittu huviretkien kohde jo paljon ennen kuin kaupungista tuli maanomistaja. Liikuntapuistoineen, kävely- ja pyöräilyteineen sekä rantareitteineen se on edelleen hyvin tärkeä virkistyskohde paitsi meilahtelaisille, myös lähikaupunginosien asukkaille ja kauempaa tuleville. Myös alueen museot ja kahvilat tuovat kävijöitä Meilahteen ja Seurasaari lähes miljoonan vuosittaisen kävijän myötä lisää huomattavasti Meilahden merkitystä.

Aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

Vuonna 2014 on valmistunut julkaisu Meilahden huvila-alue. Ympäristöhistoriallinen selvitys (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2014:1).



Aikaisemmin on laadittu selvitys Meilahden huvila-alue (Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto, yleiskaavaosasto, julkaisu YB: 20/76, 1977) sekä Meilahden huvilat. Rakennusten suojeluohjeet ja lähiympäristön hoito-ohjeet, osa 1 ja 2 (Kaupunginmuseo, Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto, 1988).

Rakennusvirastossa on piakkoin valmistumassa Vähä-Meilahden hoito- ja kehittämissuunnitelma.

Suunnitteluperiaatteet

Asemakaavan muutoksessa turvataan rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset arvot. Huviloita ja ympäristöä koskevat suojelumerkinnot säilyvät.

Nykyisten vuokrattujen määräalojen muuttamista tonteiksi tutkitaan niiden rajoja mahdollisesti tarkistaen. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty rakennusten käyttötarkoitusta eikä kerrosalaa, nämä merkitään tulevaan kaavaan. Siihen merkitään myös nykyisen asemakaavan voimaantulon jälkeen rakennetut uudisrakennukset ja paikalle siirretyt huvilat tarvittavine suojelumerkintöineen.

Lisärakentaminen tulee olemaan vähäistä. Uudisrakentaminen keskitetään Paciuksenkadun varteen tavoitteena alueen pääosan säilyttäminen huvilaympäristönä. Osoitetaan muutamia paikkoja muualta siirrettäviä huviloita varten paikoille, joissa on ennen ollut rakennuksia. Selvitetään tarpeet ja mahdollisuudet talousrakennusten rakentamiseen huviloiden pihapiiriin. Aukkaiden esittämät yksittäiset rakentamistarpeet tutkitaan suhteuttaen ne koko alueella sallittaviin toimenpiteisiin ja pihapiirien historiaan.

Entisen taidemuseon ja kartanon ympäristö varataan yleisölle avointa kulttuuritoimintaa tai muuta alueelle soveltuvaa, ensisijaisesti yleishyödyllistä käyttöä varten. Liikuntapuiston lisärakentamistarpeet otetaan ympäristön asettamien reunaehtojen puitteissa huomioon.

Asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon merkittävät luontoarvot. Alueen osittain kadonneita maisemallisia ominaispiirteitä ja puutarhakulttuuria palautetaan mahdollisuuksien mukaan.

Alueen virkistyskäyttöä aktivoidaan. Kävely- ja pyöräilyreitit lisätään, varataan yhteys baanalle. Avataan yhteyksiä rantaan ja mahdollistetaan ranta-alueiden nykyistä aktiivisempi käyttö. Maila Talvion puistoa laajennetaan.



Seurasaaren sillan edustan aukion kaupunkikuvallista ja toiminnallista laatua parannetaan, aukiolla sijaitseville pysäköintipaikoille osoitetaan korvaava paikka lähialueilta. Loiventamalla Seurasaarentien jyrkkää mutkaa saadaan tilaa yhtenäisenä jatkuvalla ulkoilureitille.

Iho- ja allergiasairaalan liikenneyhteyksien parantamista sekä liikuntapuiston pysäköintitarpeita selvitetään.

Asemakaavan tueksi laaditaan huviloiden korjaustapaohjeet ja kunnostusohje puutarhojen hoitoa varten, jotka korvaavat 1988 laaditun "Rakennusten suojeleohjeet ja lähiympäristön hoito-ohjeet", osa 1 ja 2.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitteluperiaatteet olivat nähtävänä 13.1.–7.2.2014. Asukastilaisuus pidettiin 20.1.2014. Lisäksi verkkosivuilla oli 13.1.–7.2.2014 verkkokeskustelu "Kerro mielipiteesi Meilahden huvila-alueen kehittämisestä".

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä ELY-keskuksen, Museoviraston sekä asianomaisten hallintokuntien kanssa. Suunnitteluperiaatteista on neuvoteltu myös Senaatti-kiinteistöjen, HUS-tilakeskuksen sekä Iho- ja allergiasairaalan edustajien kanssa.

Saapuneet mielipidekirjeet (21 kirjettä) ja viranomaiskannanotot ovat liitteenä. Niiden lisäksi osalliset ovat toimittaneet kannanottojaan sähköpostitse, puhelimitse ja tapaamisten yhteydessä.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistetysti viranomaiskannanottojen ja saatujen mielipiteiden sisältö sekä vastineet niihin. Myös yhteenveto asukastilaisuudesta on vuorovaikutusraportissa.

Saadun palautteen perusteella nähtävänä olleisiin suunnitteluperiaatteisiin tehdyt muutokset

Vuorovaikutuksessa saadun palautteen perusteella on tarkistettu uusien ulkoilupolkujen sijaintia ja määrää, luovuttu uusien viljelypalstojen perustamisajatuksista, lisätty yksi mahdollinen uusi siirrettävän huvilan sijaintipaikka sekä poistettu toinen esitetyistä uusista pysäköintipaikoista.



20.5.2014

Akp/1

Jatkosuunnittelu

Tavoitteena on asettaa asemakaavan muutosluonnos nähtäville vuoden 2014 lopussa. Saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, joka on tarkoitus esitellä kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2016. Tavoitteena on saattaa kaavaehdotus kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuonna 2016.

Esittelijä

asemakaava-arkkitehti
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Leena Makkonen, arkkitehti, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Mika Kaalikoski, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
mika.kaalikoski(a)hel.fi
Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ilmakuva
- 2 Meilahden huvila-alueen suunnitteluperiaatteet
- 3 Meilahden huvila-alue. Muinaisjäännökset, RKY
- 4 Meilahden huvila-alueen Helsingin luontotietojärjestelmän luontokohteet
- 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1136-00/14
- 6 Vuorovaikutusraportti 20.5.2014
- 7 Mieli-pidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 8 Mieli-pidekirjeet
- 9 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6