

MEILAHDEN TAIDEMUSEON JA KARTANOALUEEN HAKUOHJE (LUONNOS 5.12.2016)

Yleistä

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta on päättänyt x.x.2016 järjestää ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn Meilahden taidemuseon ja kartanoalueen kehittämiseksi ja rakennusten myymiseksi. Tavoitteena on löytää alueelle uusia palveluja.

Ilmoittautumismenettelyssä kohteesta kiinnostuneet voivat kertoa liiketoimintaideastaan ja esitellä suunnitelmansa alueen kehittämiseksi. Ilmoittautumismenettelyyn osallistuminen edellyttää kirjallista hakemusta, kaupunkikuvallista viitesuunnitelmaa ja liiketoimintasuunnitelmaa sekä selvitystä hakijan edellytyksistä toteuttaa hanke. Selvityksestä tulee käydä ilmi hakijan aikaisempi kokemus vastaavanlaisista hankkeista, teknisestä osaamisesta sekä hakijan taloudellisista resursseista ja muista rakentamisen edellytyksistä.

Hakemusten perusteella kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa valitsee neuvottelukumppanit, käy tarvittavat neuvottelut ja pyytää mahdollisia lisäselvityksiä ja -ehdotuksia. Neuvottelujen ja lisäselvitysten jälkeen tonttiosasto ja tilakeskus laativat esityksen kiinteistölautakunnalle hankkeiden toteuttajien valitsemiseksi. Neuvottelukumppaneiden ja lopullisen toteuttajan valinta tapahtuu hakuohjeessa mainituin perustein.

Valinnat pyritään tekemään huhtikuun 2017 loppuun mennessä. Hankkeen todennäköisesti tarvitsema asemakaavan muutos laaditaan yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston (kaupunkiympäristön toimiala/asemakaavapalvelu) kanssa valinnan jälkeen.

Hakualueen sijainti ja nykytilanne



Hakualue sijaitsee Meilahden huvila-alueen luoteisosassa. Alue rajautuu lännessä Saunalahteen, etelässä Tamminiemen museon alueeseen, idässä ja koillisessa Tamminiementiehen, Meilahden tiehen ja huvila-alueeseen.

Suurin osa Meilahden huvila-alueesta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Meilahden huvila-alue, RKY 2009). Alue on yksi kantakaupungin merkittävimmistä lähivirkistysalueista ja vapaa-ajanviettokohteista. Seurasaaren silta ja Seurasaari, jossa on n. 600 000 kävijää vuodessa, sijaitsevat aivan hakualueen läheisyydessä.

Meilahden huvila-alueella sijaitsee laajojen luonto- ja huvila-alueiden lisäksi Suomen valtion hallintoon ja historiaan liittyviä rakennuksia kuten tasavallan presidentin virka-asunto Mäntyniemi, pääministerin virka-asunto Kesäranta sekä Urho Kekkosen museo. Alueella on jo nykyisin paljon virkistys- ja liikuntamahdollisuuksia: aluetta kiertävät rantareitit, puisto ja luontoalueet polkuineen, alueen kahvilat, Helsingin kaupungin virkistyskeskus, Arboretum, Meilahden liikuntapuisto tennishalleineen ja pesäpallokenttineen. Virkistysmahdollisuuksia kehitetään jatkossa edelleen. Alueella on myös sairaalatoimintaa: iho- ja allergiasairaala Zaidankadun varressa lähellä, Ronald McDonald Lastentalosäätiön rakennukset ja Meilahden sairaalan entinen voimakeskus Paciuksenkadun varressa, joka muuttuu entistä selkeämmin sairaalakäyttöön.

Hakualue on helposti saavutettavissa, koska alue sijaitsee Seurasaaren aukion ja bussilinja 24:n päätepysäkin läheisyydessä. Aukion yhteyteen on hahmoteltu myös

vesibussilaituria. Hakualue on saavutettavissa kohtuullisen helposti Paciuksenkadulla tai Ramsaynrannan kautta kulkevilla busseilla ja Munkkiniemestä on lyhyt matka kävellen.

Hakualue on perinteisesti yleisölle avointa, julkista tilaa. Alueen taidepuisto ja rantareitti on osa koko Meilahden huvila-aluetta kiertävää rantareittiä. Hakualueella sijaitseva museorakennus ja kartanon päärakennus olivat aikaisemmin yleisölle avoimia, julkisia rakennuksia, joissa oli taidenäyttely- ja kahvilatoimintaa.

Asemakaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava 8910 vuodelta 1985. Meilahden huvila-alueen asemakaavan muutos on valmisteilla, mutta hakualue on rajattu pois nyt vireillä olevan asemakaavamuutoksesta. Hakualueelle laaditaan erillinen asemakaava nyt pidettävän menettelyn kautta saatujen kehittämisideoiden pohjalta.

Voimassa oleva asemakaava nro 8910

Hakualueella on merkintä Sy voimassa olevassa asemakaavassa (kulttuurihistoriallinen ympäristösuojelualue, jolla olevat sr-1 ja sr-2-merkinnällä merkityt rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden) sekä tarkentava määräys spp (tontin tai alueen osa, jolla olevat puutarhat on säilytettävä ja joka muilta osin on pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa). Rantaan on merkitty reitti ~ pp ~ (jalankululle ja polkupyöräilylle merkitty likimääräinen alueen osa).

Kartanon päärakennuksella, tanssipaviljongilla ja taidemuseolla on merkintä ym (rakennusala, jolle saa sijoittaa museotoimintaa palvelevia tiloja). Sekä päärakennus että tanssipaviljonki ovat suojeltu merkinnällä sr-1 (Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa rakennus-, kulttuuri- tai miljööhistoriallisesti arvokkaan purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla).

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa nykyisten, suojeltujen rakennusten kunnostus- ja muutostöitä rakennusten suojelutavoitteiden mukaisesti (ks. kohta Hakumenettelyn tavoitteet/rakennusten suojelutavoitteet), puisto- ja ranta-alueiden kehittämistä ja taidemuseon muuttamista tai purkamista osittain tai kokonaan. Uudisrakentaminen edellyttää asemakaavamuutoksen laatimista.

Meilahden huvila-alueen asemakaavan muutosehdotus

Vireillä olevassa asemakaavan muutosehdotuksessa Meilahden huvila-alueelle ei esitetä merkittäviä muutoksia, mutta kaavaehdotus mahdollistaa nykyisten toimintojen kehittämistä. Huvila-alueet, luonto-alueet ja virkistysalueet säilyvät laajuudeltaan suunnilleen entisellään. Rakennetun ympäristön ja luontoarvojen suojelumerkintöjä ja -määryksiä tarkennetaan ja alueelle mahdollistetaan maltillinen täyden-

nysrakentaminen. Asemakaavan muutosehdotuksessa on mm. seuraavia tavoitteita liittyen virkistyskäytön kehittämiseen:

- alueen savutettavuutta ja alueen sisäisiä yhteyksiä parannetaan. Koko aluetta kiertävää rantareittiä parannetaan, pyöräilyreitti "baana" suunnitellaan Meilahden huvila-alueen läpi ja metsäalueille suunnitellaan uusia kulkureittejä.
- ranta-alueiden kehittäminen siten, että vanhojen laitureiden ja uimahuoneiden paikoille saa rakentaa laitureita ja uimahuoneita sekä muita rannan käyttöön liittyviä, maisemallisesti ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvien rakennelmia.
- kulttuuri- ja kahvilatoimintojen sijoittaminen keskeisillä paikoilla sijaitseviin huviloihin
- Seurasaaren aukion kehittäminen mm. osoittamalla vesibussilaiturin paikka sillan viereen

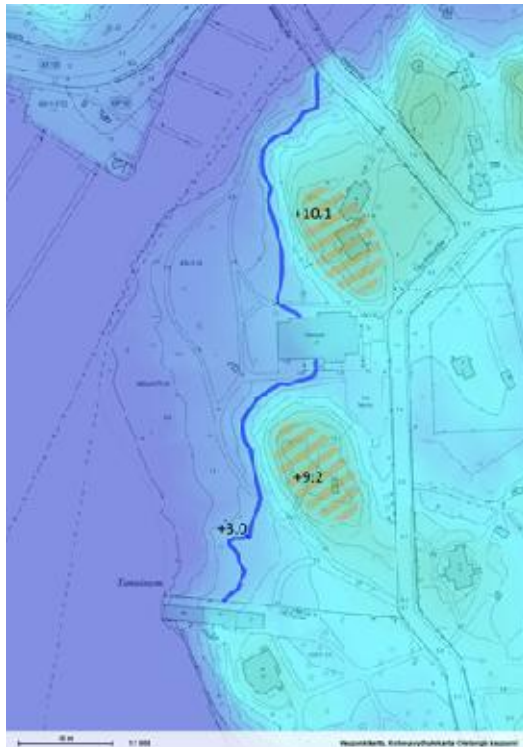


Maisema

Hakualue sijaitsee Meilahden kartanopuistossa, joka on Meilahden huvila-alueen RKY-alueen ydinaluetta.

Hakualue avautuu länteen, rajautuen Saunalahteen. Tontti on suurelta osin hyvin alava, vain kaksi kaakko-luoteissuuntaista kallioselännettä nousevat lähes kymmenen metriin. Pohjoisemmalle kallioselänteelle on sijoittunut Meilahden kartanon päärakennus ja tanssipaviljonki, eteläisemmällä sijaitsee purettu Solhemmin huvila. Kartanolta on avautunut tärkeä näkymäakseli lahden toisella puolella sijaitsevaan Munkkiniemen kartanoon. Kallioselänteiden väliseen painanteeseen on rakennettu

Helsingin taidemuseon entinen näyttelyrakennus. Alavalla ranta-alueella kulkee julkinen, suosittu virkistysreitti. Ranta on luonnontilainen, avoin ja ruovikkoinen.



Meilahden kartanoalueen maisemarakenne ja korkeussuhteet

Hakualuetta luonnehtii kartanopuiston vehreys; runsas täysikasvuiseksi varttunut puusto, joista osa on puutarhasommitelmaan kuuluneita jaloja lehtipuita ja osa on luonnonpuustoa (mäntyjä, koivuja). Erityisen arvokkaat ovat Tamminiementien varrella olevat 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 rungonympärys yli kolme metriä. Kaivuutöitä tai muuten puiden olosuhteita huonontavia toimia ei saa tehdä puiden läheisyydessä.

Keväällä 2016 Helsingin kaupungin liito-oravainventoinnissa todettiin, että liito-oravan elinpiiri osuu osittain Meilahden kartanon sisääntulopihalle. Tältä alueelta puustoa ei saa poistaa.

Rakennukset

Tarjouspyynnön hakualueella on Helsingin kaupungin omistamat kolme rakennusta

- Meilahden kartanon päärakennus osoitteessa Tamminiementie 8
- Meilahden kartanon juhlarakennus, ns. Tanssipaviljonki osoitteessa Tamminiementie 10
- entinen taidemuseon näyttelyhalli osoitteessa Tamminiementie 6

Kartanon päärakennus



Osoitteessa Tamminiementie 8 sijaitsee arviolta noin vuonna 1800 rakennettu Meilahden kartanon päärakennus, joka on Meilahden huvila-alueen vanhin rakennus. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1 voimassa olevassa asemakaavassa. Vuonna 1984 tehdyn mittavan korjauksen yhteydessä rakennus palautettiin 1800-luvun asuun. Päärakennus on aumakattoinen, hirsirakenteinen puurakennus, jossa on rappattu luonnonkivisokkeli. Rakennuksessa on hirsirunko, puurakenteiset ala- ja yläpohjat ja puiset kattorakenteet. Vesikatteena on mustaksi, maalattu saumattu peltikatto. Vaakalaudoitettu julkisivua kehystävät leveät, rustika-aiheiset nurkkapilasterit. Ikkunoita on korjattu ja uusittu eri vaiheissa. Sisätiloissa on säilynyt vanhat hormiryhmät ja vanhat muuratut kaakeliuunit sekä paripeiliovia, puulattioita, listoituksia ja kipsikattolistoja. 1800-luvun asuintoiminteriöön koristemaalauksia on otettu esille tai rekonstruoitu 1980-luvun korjauksen yhteydessä.

Rakennuksen laajuus on tilavuudeltaan noin 849 m³ ja hyötyalaltaan noin 157 hm². Rakennusta ei ole liitetty kaukolämpöön, vaan lämpöenergia tulee entisen taidehallin öljykattilasta. Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto. Rakennus on peruskorjauksen tarpeessa. Vuonna 2014 on tehty kuntoarvio, jonka mukaan rakennus on huonokuntoinen ja sen energiatehokkuus on heikko (ks. liite).

Tanssipaviljonki



Osoitteessa Tamminiementie 10 sijaitsee 1850-luvun puolivälissä valmistunut kartanon juhlatila, ns. Tanssipaviljonki. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1 voimassa olevassa asemakaavassa. Tanssipaviljonki on kaksikerroksinen, aumakattoinen kivirakennus. Julkisivun nykyasu on pääosin 1900-luvun alkuvaiheesta. Ulkoseinät ja kantavat väliseinät on muurattu tiilestä. Kapiteeleihin päättyvät muuratut pilasterit jäsentävät julkisivuja. Välipohjat ovat 1920-luvun teräsbetonia ja katto on mustaksi maalattua saumattua rullapeltiä. Sisätiloja on muutettu merkittävästi eri vaiheissa. Viime vuosikymmenten aikana tiloissa olleen konservointitoiminnan työ- ja aputilat sijaitsivat sekä ensimmäisessä että toisessa kerroksessa. Rakennuksessa on kon-

servointitoiminnan edellyttämä koneellinen ilmanvaihto. Ullakolla on IV-konehuone ja varastotiloja.

Rakennuksen laajuus on noin 975 m³, bruttoala noin 430 brm² ja huoneistoala noin 390 m². Rakennuksesta ei ole tehty kattavaa kuntotutkimusta, mutta kellarin kosteusongelmia ja ikkunoiden kuntoa on tutkittu (ks. liitteet).

Taidemuseo



Osoitteessa Tamminiementie 6 sijaitsee entinen kaupungin Taidemuseon taidehalli. Rakennus on valmistunut vuonna 1976. Rakennuksessa on yksi maanpäällinen kerros sekä pohjakerros, jossa on maanalaisia varasto- ja aputiloja ja teknisiä tiloja sekä rannan suuntaan avautuva asunto. Rakennus on kivrunkoinen. Julkisivumateriaalina on kalkkihiekkakivi, katto on huopapohjainen ja singelillä päällystetty tasakatto. Rakennusta ei ole liitetty kaukolämpöverkostoon, vaan lämmitys tapahtuu omalla kevytöljykattilalla. Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto. Rakennus oli pitkään tyhjiällä sen jälkeen kun Helsingin kaupungin taidemuseo muutti pois rakennuksesta vuonna 2012. Rakennus on tällä hetkellä väliaikaiskäytössä lajittelukeskuksena.

Rakennuksen tilavuus on noin 6939 m³, brm² noin 1 596 m² ja hyötyala noin 1 451 m². Sisäilma-, rakenne- ja kosteusteknisten kuntotutkimusten mukaan rakennuksen kunto on tyydyttävä (ks. liitteet).

Paikoitus

Paikotustilanne koko Meilahden huvila-alueella on haasteellinen. Nykyisten paikoitusalueiden koko ja määrä on riittämätön. Autoliikenne aiheuttaa ongelmia alueella varsinkin Seurasaaren vuosittain järjestettävien suurten tapahtumien yhteydessä.

Vireillä olevassa asemakaavassa Seurasaarentien varrella ja liikuntapuiston eteläpuolella olevaa paikoitusaluetta on ehdotettu laajennettavaksi. Paikoitusalueet sopivat huonosti alueen luonteeseen, sen vuoksi niiden koko ja määrä on pyritty pitämään maltillisena. Kadunvarsipysäköinti on sallittu Tamminiementien ja Seurasaarentiellä Seurasaaren aukiolta Heikinniementielle.

Kartanon alueen uuden toiminnan edellyttämät autopaikat tulee toteuttaa kartanon alueelle, joko maanpäällisenä paikoitusalueena, jonka sijoitusta ja kokoa tulee sovittaa arvokkaaseen ympäristöön tai maanalaisena paikoitushallina. Hakualueella on tällä hetkellä 15 ap:n paikoitusalue, joka sijaitsee taidemuseon eteläpuolella. Ajoliikenteen ja paikoituksen suunnittelussa pitää huomioida asemakaavan muu-

tosehdotuksessa ehdotettua Tamminiementien levennystä kartanon pihan kaakkoispuolella, jalankulun järjestelyt nykyisen taidemuseon edustalla sekä Tamminiementien varrella olevat suojeltavat tammet.

Meilahden alueella majoitustilojen, ravintoloiden, museoiden tai näyttelytilojen autopaikkainormi on vähintään 1 ap/280 k-m² ja enintään 1 ap/220 k-m².

Kunnallistekniikka, maaperä ja rakennettavuus

Hakualueella taidehallirakennuksen läheisyydessä sijaitsee Seurasaarta ja Tamminiemeä palvelevat kunnallinen jätevesiviemäri ja kunnallinen vesijohto. Nämä putket on sijoitettu pääsääntöisesti puistopolkujen varsille. Taidehallin eteläpuolella sijaitsee kunnallinen hulevesiviemäri, joka purkaa vetensä mereen alueen länsiosassa. Lisäksi taidehallirakennuksen länsipuolella on kunnallinen jätevesipumppaamo. Tietoliikenne- ja sähköverkostot sijaitsevat Tamminiementiellä ja Meilahdentiellä. Lähimmät kaukolämpöjohdot ovat Munkkiniemen puolella.

Hankkeen toteuttaja vastaa kustannuksellaan kunnallisteknisten liittymien lupien hakemisesta ja rakentamisesta. Suunnitelmassa on huomioitava alueella sijaitsevat nykyiset kunnallistekniset järjestelmät ja hankkeen toteuttaja vastaa niiden siirtokustannuksista.

Alueella ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus korkealta merenpinnalta suojautumista varten on +3,3 (N2000). Tämän alapuoliset tilat on rakennettava vesitiiviinä ja estettävä rakenteellisin ratkaisuin veden pääsy tiloihin esim. ajoluiskien ja muiden pysty-yhteyksien kautta.

Taidemuseo sijoittuu kallioisten mäkien väliseen alavaan maastoon. Maasto taidemuseon tontilla laskee idästä Tamminiementieltä länteen merelle Saunalahteen päin. Nykyinen maanpinta alueella vaihtelee noin tasovälillä +6 ... +1,6. 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).

Kallioiset alueet ovat rakennettavuudeltaan hyviä. Löyhä silttinen pohjamaa vaatii mahdollisesti massanvaihdon tai kantavaan kerrokseen ulottuvia perustusrakenteita. Rakennukset, rakenteet ja teknisen huollon verkostot voidaan perustaa kantan pohjamaan ja kallioalueen osalla kallion tai maanvaraisesti, perustamistapa varmistuu tarkemman hankekohtaisen pohjarakennussuunnittelun myötä.

Silttinen pohjamaa on erittäin routiva ja vesi imeytyy siinä huonosti. Kuivatuksen ja salaojituksen suunnittelu ja ylläpito vaatii erityistä huomiota.

Alueella on maanvaraisia rakennuksia. Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa työn- aikaisesta pohjavedenalennuksesta.

Kartanon alueen historia

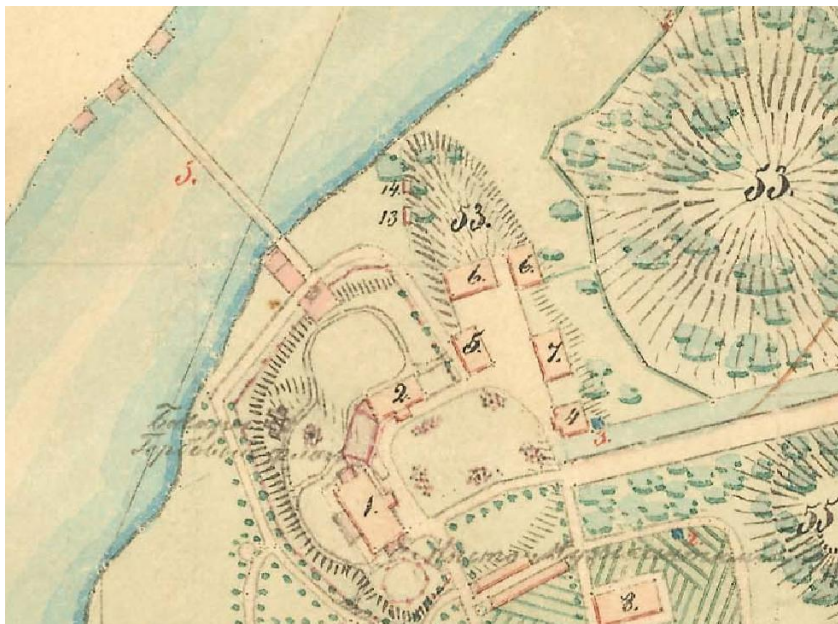
Meilahden kylän historia ulottuu 1400-luvulle, jolloin alueella harjoitettiin maanviljelyä, karjanhoitoa ja kalastusta. Vanhimmat säilyneet rakennukset arvellaan olevan Meilahden tilan 1800-luvun alun vaiheilta. Huvila-asutuksen synty sijoittuu 1870-luvulle, jolloin kaupunki osti Meilahden tilan ja palstoitti 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.

Ruotsin vallan aika

Nykyinen Meilahden huvila-alue tunnettiin jo 1400-luvulla Hindernäsin kylänä. Aikaisimmista vaiheista tiedetään, että alue oli Ruotsin kruunun ja kirkon maita. Kustaa Vaasan julistuksen mukaisesti kirkon maat siirrettiin kruunulle uskonpuhdistuksen aikana vuonna 1542. Vuonna 1627 kuningas Kustaa II Adolf läänitti Meilahden, Munkkiniemen, Lauttasaaren ja Talin maat alitallimestarilleen Gert Skyttelle. Skytten suku hallitsi Munkkiniemen kartanomaita yli sata vuotta. Skytten suvun aikakauden jälkeen kuningatar Kristiina lahjoitti Meilahden tilan Helsingin kaupungille "ikuisiksi ajoiksi". Lahjoitus peruttiin 1860-luvulla ison reduktion aikana ja tila liitettiin Munkkiniemen säterin aputilaksi. Munkkiniemen kartanon seuraava omistaja Johan Gripenbergin luopui tilasta melko pian. Tila siirtyi jälleen kaupungille ja säilyi kaupungin omistuksessa vuoteen 1775 asti, jolloin tilaa hallinnut Jöran Mårtensson myi kaupungin maat Munkkiniemen kartanon omistajan veljelle Thomas Mattheiszenille. Myynnistä seurasi oikeusprosessi, jonka kaupunki hävisi. Tila pysyi Mattheiszenin suvun omistuksessa ja suku hallitsi tilaa 1800-luvun alkuun asti.

Venäjän vallan aika ja huvilakauden alkuvaiheet

Suomen siirryttyä Venäjän valtaan kreivi Fabian Steinheil nimitettiin Suomen kenraalikuvernööriksi. Hän piti Meilahden kartanon päärakennusta kesähuvilanaan vuodesta 1810 alkaen. Kreivi osti tilan vuonna 1823 ja muutti sinne pysyvästi asumaan vuonna 1930.



Kartanonpiha/ote kartasta vuodelta 1847.

Helsingissä 1830–40 -luvuilla vallinnut seuraelämän kukoistusaika heijastui myös Meilahteen. Kreivi Vladimir Musin-Pûskin ja kreivitär Emilie muuttivat Meilahteen vuonna 1840. Heidän aikanaan Meilahden puistosta tuli ylistetty porvariston vierailukohde ja kartanon alueella järjestettiin loistokkaita juhlia mm. kuuluisa venetsialainen ilta kesällä 1840.

Kreivi Alexandr Kušelev-Bezborosko omisti tilan vuodesta 1847–1855. Kreivi halusi avata promenadipuiston yleiseen käyttöön venäläisen esikuvan mukaan. Meilahden tilan puistosta ja rantamaisemista tuli kaupunkilaisten suosittu kesäviikonloppujen retkikohde. Kreivi Alexandrin kuoleman jälkeen tila siirtyi kreivin pojalle Grigori Kušelev-Bezboroskonille. Krimin sodan jälkeen venäläisten kiinnostus Helsingin huvilaelämää kohtaan hiipui ja Meilahti vuokrattiin viljelytilaksi. Puisto ja rannat olivat edelleen kaupunkilaisten käytössä, kunnes tila myytiin kapteeni Jägerskiöldille vuonna 1865. Jägerskiöldin kautena kartanon tilan talous, puutarhaa ja rakennuksia kohennettiin.

Helsingin kaupunki osti Meilahden tilan vuonna 1871 ja alueen palstoittaminen alkoi välittömästi. Palstoja tarjottiin vuokralle, mutta kysyntä jäi vähäiseksi. Ainostaan Villa Bjälbon palsta (nykyinen Kesäranta) saatiin aluksi vuokratuksi. Muut palstoitetut vuokratontit vuokrattiin lehtori Gaddille, joka jatkoi tilan viljelyä. Gadd ehdotti Seura-saaren erottamista hänen vuokratilastaan. Kaupunki vuokrasi Seura-saaren Anniskeluyhtiölle, joka perusti saarelle kansanpuiston. Puisto avattiin yleisölle vuonna 1889. Meilahden eteläniemen palstoittamista jatkettiin 1880-luvulla ja vuonna 1892 jatkettiin palstoitusta alueen länsiosassa. Uusi Tamminiementie rakennettiin 1800-luvun loppupuolella, jolloin noin puolet kartanon huvimajalle johtavasta puistoakselista hyödynnettiin uuden tien rakentamisessa. Samoihin aikoihin rakennettiin myös uusi suora tieyhteys kalliroleikkauksineen Munkkiniemen sillalle ja siinä yhteydessä purettiin osa entisistä sivupiha rakennuksista. Pikku Huopalahden rannat palstoitettiin vuonna 1900 ja ns. Källarbacken nimiselle mäelle (nykyisen Heikinniementien alue) palstoitettiin viimeiset huvilapalstat vuonna 1909.



Signe Branderin valokuva vuodelta 1908. Taustalla tanssipaviljonki ja kartanon päärakennus

Helsingin kaupungin 1800-luvun loppupuolen palstoituksen myötä kartanon alueesta tuli 1,54 hehtaarin kokoinen huvilapalsta no 21 ja kartanon päärakennuksesta tuli yksi huvila muiden joukossa. Ensimmäiseksi vuokraajaksi tuli kauppias Johan Adolph vuonna 1899. Kauppias Salin omisti huvilan vuosina 1903–1908 ja viimeistään hänen aikanaan huvila sai nimen Villa Bredablick. Vuokra-alueen rakennukset olivat yksityisessä omistuksessa vuoteen 1967 asti, jolloin kaupunki lunasti rakennukset.

Entisestä laajasta kartanonpuistosta muodostettiin useita huvilapalstoja, mm. Solhem, Tamminiemi, Viola, Waaranto ja Tomtebo. Osa kartanon entisistä peltoalueista vuokrattiin Finska trädgårdsföreningenille ja osa liitettiin huvilapalstoihin. Puutarhuri Sundsten vuokrasi Huopalahden rantaniittyjä ja peltoja sekä nykyisen Heikiniementien ja Tamminiementien välisiä peltoalueita. Sundstenin viljelyksien keskus ja kauppapuutarha sijoittuivat Meilahden tilan vanhojen kasvihuoneiden ympäristöön.

Puisto ja maisema

Meilahden kartanonpuutarhan historian voi jakaa neljään vaiheeseen: maatilaksi, kartanopuistoksi, huvilapuutarhaksi ja julkiseksi, avoimeksi puistoksi.

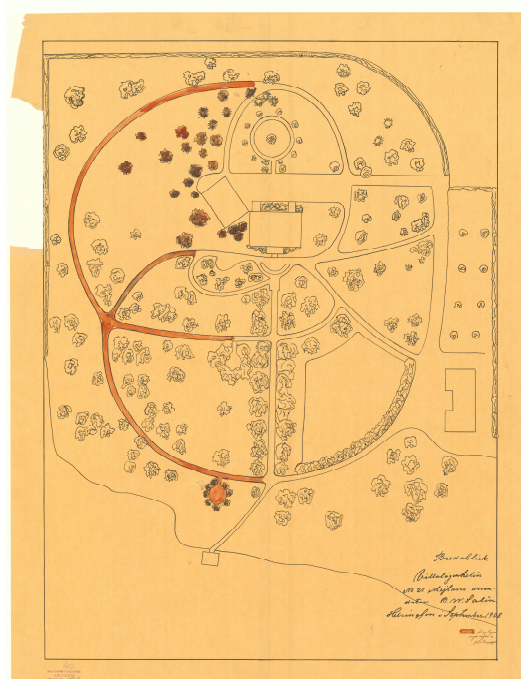
Meilahden tila (silloinen Hindernäs) on toiminut maatilana jo ainakin vuodesta 1476, jolloin se esiintyy ensimmäisen kerran asiakirjoissa. Maatilavaiheessa alavat maat olivat peltoja ja niittyjä ja mm. nykyinen Tamminiemen alue oli viljelyksessä.

1800-luvun alussa Meilahden tilaa isännöivät venäläiset kenraalikuvernöörit. Meilahden kartanon kukoistuskauti osui 1840-luvulle, jolloin kartanon päärakennusta pidettiin kesäasuntona ja loisteliiden juhlien pitopaikkana. Vuodelta 1847 olevasta kartasta näkyy kartanopuiston sommitelma. Kartanolle saavuttiin Meilahdentietä pitkin. Päärakennuksen edessä oli sisääntulopiha. Sisääntulopihalta johti akseli etelään päin, jonka päätteenä oli kallionyppylällä sijaitseva huvimaja `Viola`, joka nykyisin kuuluu Tamminiemen piha-alueeseen. Tamminiementien suojellut tammet ovat kuuluneet tähän akselisommitelmaan. Englantilaistyylinen kartanopuisto oli laajempi kuin nykyinen puistoalue. Puukujanteiden kehystämät polut kaartelivat ranta-alueilla, mutta polut eivät poikenneet rantaan. Pääpihan puutarhasommitelmasta ei ole tarkempaa suunnitelmaa tältä ajalta. Kreivi Kušelev-Bezborosko päätti avata Meilahden kartanopuiston yleiseksi kävelypuutarhaksi kaupunkilaisille vuoden 1847 jälkeen.



Meilahden kartano, ote vuoden 1847 kartasta.

Meilahden kartano siirtyi kaupungin omistukseen vuonna 1871 ja kartanon maat jaettiin 1870-90 luvuilla huvilatonteiksi, jolloin syntyi Meilahden huvila-alue. Tässä vaiheessa Villa Solhem erotettiin omaksi tontikseen. Meilahden kartanosta tuli yksi huvila muiden joukossa ja alkuperäinen puisto pienentyi murto-osaan alkuperäisestä. Puutarha muokattiin laajasta kartanopuistosommitelmasta huvilapuutarhaksi, jonka sommittelu vaihteli omistajien mukana. Vuoden 1907 asemapiirroksesta näkyy, että kartanon päärakennukselta on muodostettu akseli rantaan, rannassa on sijainnut uimahuone. Säilyneet kiviportaajat ja niitä reunustava puukujanne kuuluvat tähän sommitelmaan.



Kartanon pihapiirros vuodelta 1908, uudet tiet ja istutukset merkitty ruskealla värillä.

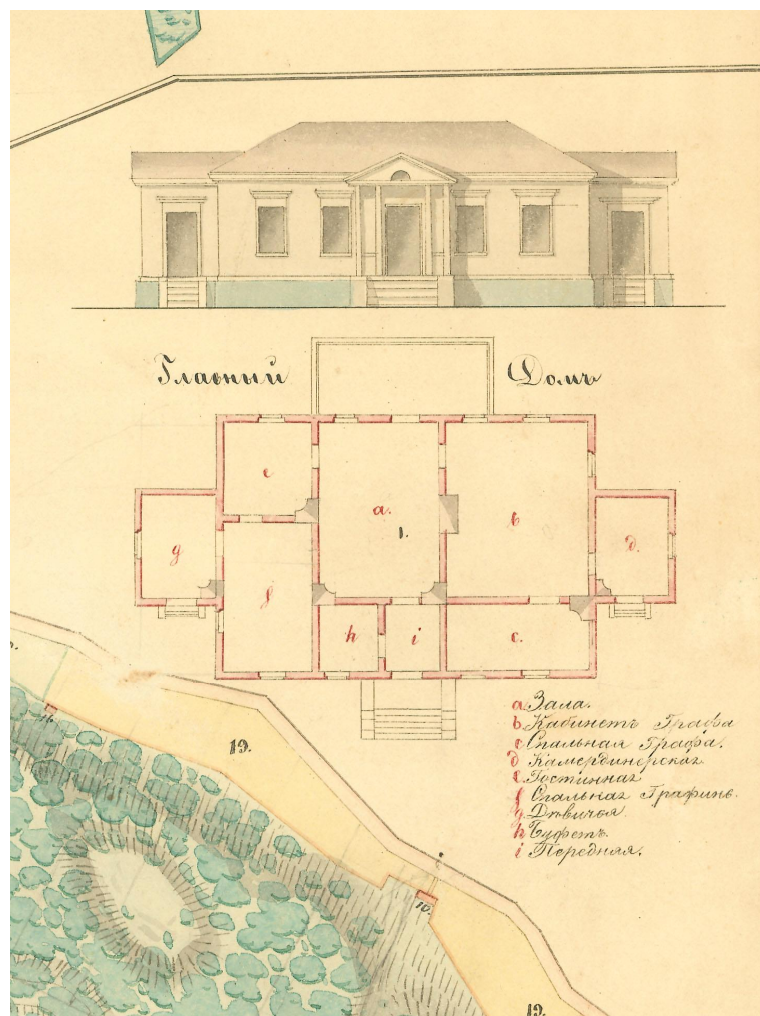
Vuonna 1967 Meilahden kartano siirtyi Helsingin kaupungin hallintaan. Kaupunki päätti rakentaa taidemuseon kallioselänteiden väliseen notkelmaan. Vuonna 1972

kaupunki osti Villa Solhemmin ja rakennus purettiin huonokuntoisuuden vuoksi paria vuotta myöhemmin, jonka jälkeen Solhemmin tontti palasi osaksi Meilahden kartanopuistoa. Kartanopuistosta tuli avoin puisto ja varsinkin rannassa kulkeva kävelyreitti on ollut suosittu virkistysyhteys.

Kartanopuiston tärkeitä arvoja ovat vanha puusto ja säilyneet vanhat käytävälinjaukset, joiden kautta hahmottuu kartanopuiston perinteinen luonne. Säilyneitä piirteitä ovat mm. rannan puoleinen kaareva terassi rantaan laskeutuvine portaineen, suojellut tammets, kartanon etupihan vanha kasvillisuus sekä Villa Solhemmin kiviporaaat ja terassimuurit.

Kartanon päärakennus

Päärakennuksen varhaisimmat tunnetut piirustukset ovat 1840-luvulta, mutta rakennuksen oletetaan olevan tätä vanhempi. Kartassa vuodelta 1847 rakennus on esitetty vaatimattomana, yksikerroksisena hirsirakennuksena, johon on merkitty kreivin ja kreivittären huoneet sivutiloihin, vieraiden vastaanottohuone ja sali.



Arkkitetoimisto Grahn, Hedman & Wasastjerna laati Villa Bredablickin muutossuunnitelmat 1800-luvun loppupuolella, jolloin yksinkertaiseen rakennusmassaan liitettiin kaksi koristeellista, katettua avokuistia. Ruotsalainen arkkitehti Karl Fredrik Andersson laati seuraavan suuren korjaus-, korotus- ja ulkoasun muutossuunnitel-

mat vuonna 1913. Muutoksen yhteydessä rakennettiin mm. ullakkohuoneita, joita valaistiin uusilla päätyaiheisilla kattolyhdyillä.

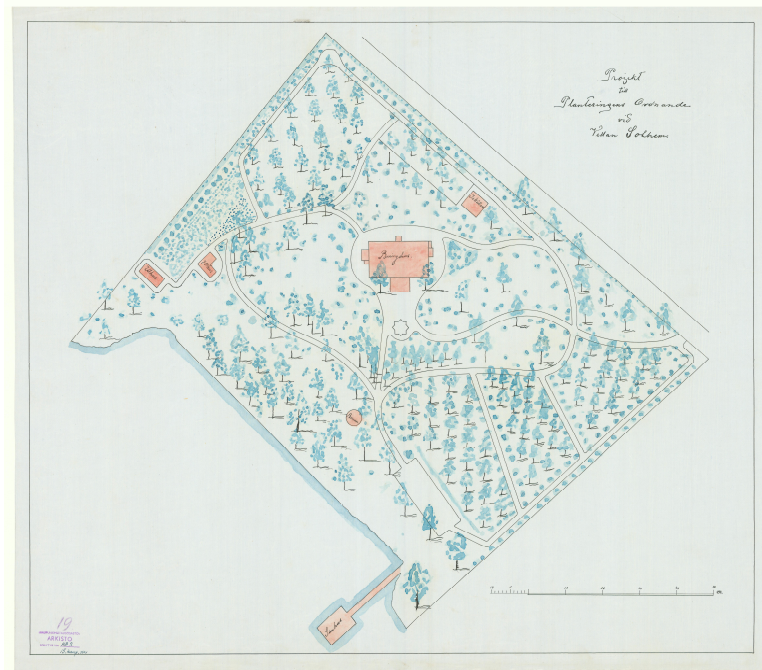
Rakennus siirtyi Helsingin kaupungin omistukseen vuonna 1967. 1970- ja 1980-luvuilla tehtiin rakennuksen historiallinen tutkimus, inventointi ja suojelutasoselvitys. Rakennus korjattiin perusteellisesti vuonna 1984, jolloin rakennus palautettiin 1800-luvun asuun.

Tanssipaviljonki

Tanssipaviljonki on esitetty ensimmäistä kertaa karttapiirroksessa vuodelta 1947. Signe Branderin valokuvassa vuodelta 1908 rakennus on yksikerroksinen, vaaleasävyinen aumakattoinen kivirakennus. Arkkitehti Karl Fredrik Andersson suunnittelei myös Tanssipaviljongin muutokset vuonna 1913. Tanssipaviljonkia korotettiin, pohjakerrosta muutettiin, porrashuoneita ja kuisti lisättiin rakennuksen päämasaaniin. 1960-luvun seuraavassa suuressa muutosvaiheessa havaittiin, että vuonna 1913 tehty muutos oli ollut hyvin perusteellinen, mm. ala- ja välipohjat oli muutettu betonirakenteisiksi. Vuosina 1969–71 arkkitehdit Aino ja Pekka Laurila laativat suunnitelmia kivirakennuksen muuttamiseksi Nuorisomuseoksi. Nuorisomuseohanke ei toteutunut, mutta rakennus liitettiin osaksi Meilahden taidemuseota ja siihen sijoitettiin mm. Bäcksbäckan taidekokoelma. Myöhemmin rakennus otettiin kokonaisuudessaan konservaattoreiden käyttöön.

Villa Solhem

Villa Solhemin päärakennus rakennettiin vuonna 1883. Päärakennuksen suunnitteli jasta ei ole tietoa. Kaksikerroksinen huvila sijaitsi kartanon puistoalueen eteläisemmän mäen korkeimmassa kohdassa ja huvilalta oli näkymät jokaiseen ilmansuuntaan. Albert Nyberg suunnitteli sivurakennukset vuonna 1910. Huvilatontilla oli pitkä oma rantaviiva ja vuokra-alan eteläosaan rakennettiin laituri ja uimahuone. Huvilapalstan rakennukset olivat yksityisomistuksessa 1970-luvulle asti, jolloin kaupunki lunasti rakennukset. Rakennukset purettiin vuonna 1974. Entisen pihapiirin jäänteitä, mm. pihapuita ja monumentaaliset graniittiportaavat ovat säilyneet.



Taidemuseo

Helsingin kaupungin taidemuseon kalkkihiekkatiilinen tasakattoinen rakennus on vuodelta 1975. Rakennuksen suunnitteli Helsingin kaupungin rakennusviraston arkkitehti Sakari Siitonen. Helsingin kaupungin taidemuseo toimi talossa vuoteen 2012 asti.

Hakumenettelyn tavoitteet

Yleisperiaatteet ja tavoitteet

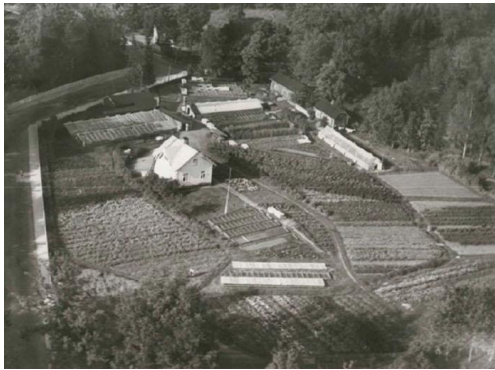
Koko Meilahden huvila-aluetta koskeva tavoite on turvata kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen arvot ja kehittää sitä entistä paremmin yleistä virkistyskäyttöä palvelevaksi. Alueen perinteeseen kuuluu kartanon pitkä historia loistokkaine vaiheineen, huvila- ja puutarhakulttuuri, rantaelämä ja rantarakentaminen, rantapromenadit, luontoalueet, puistot ja virkistysalueet, kauppapuutarhat ja viljelymaiset, kahvilat, ravintolat, taide ja kulttuuri.



Huvila- ja puutarhaelämää 1900-luvun alussa



Humallahden uimala 1950-luvulla ja uimahuoneita Seurasaarentien eteläpuolella 1930-luvulla



Sundellin kauppapuutarha vuonna 1936 ja Meilahden huvila-alueen nykyinen palstaviljelyalue



Humallahden purettu ravintola Mississippi (valokuva vuodelta 1969) ja kahvila Angelika Tamminiementien varrella



UKK-museo ja kartanon puiston taidetta

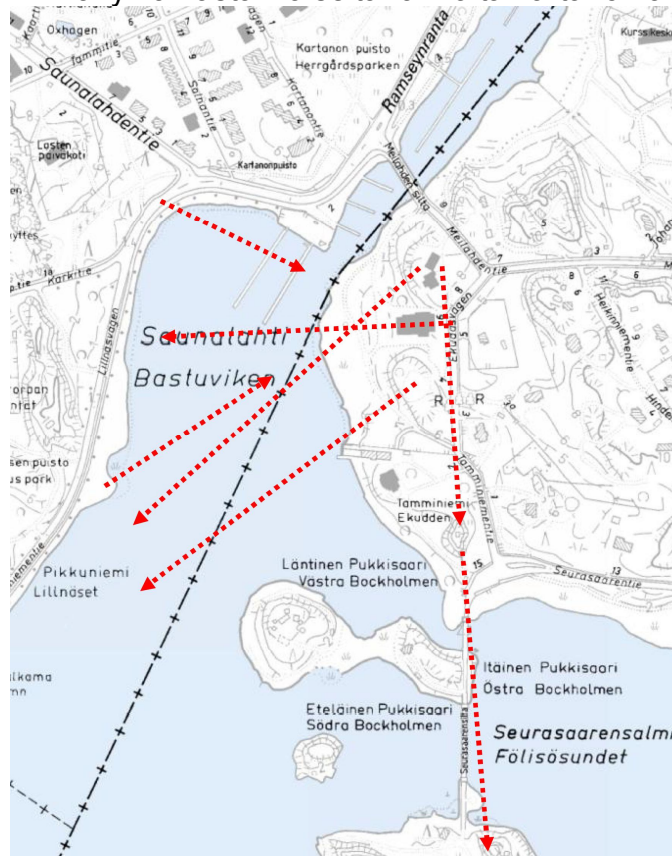
Meilahden huvila-alue on monin tavoin ainutlaatuinen alue. Sen historia nivoutuu vahvasti Helsingin ja miksei Suomenkin kehitykseen. Maisema vaihtelee karuista

kallioisista mäistä, viljaviin vehreisiin laaksoihin ja merenrantoihin. Ympäristö on osin viimeisen päälle hoidettua puistoa, osin hieman villiintynyttä luontoa. Alueella on mahdollisuus tarjota puitteet elämän kohokohtiin.

Hakualueella on tärkeä merkitys julkisena, yleisölle avoimena tilana kaikkine toimintoinen ja mahdollisuuksineen. Hakualueen kulttuuri-, virkistys- ja vapaa-ajantoimintaa tulisi edelleen kehittää osana Meilahden huvila-alueen aktiivista ja yleisölle avointa länsiosaa. Tärkeitä tavoitteita on säilyttää alueen julkinen ja avoin luonne sekä löytää alueelle uusi toimintakonsepti, johon myös olemassa olevat arvokkaat, asemakaavassa suojellut rakennukset liittyvät luontevana osana kokonaisuutta.

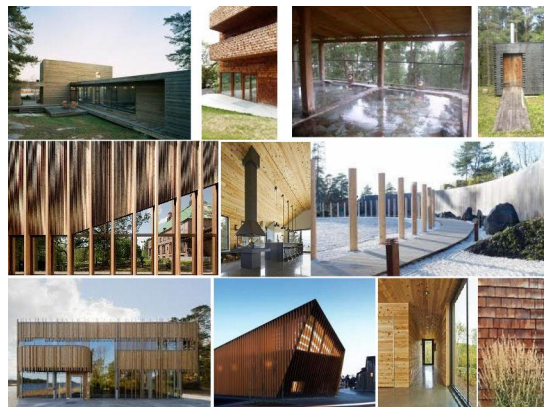
Alueen houkuttelevuutta virkistysalueena tulisi täydentää ja kehittää. Tärkeitä periaatteita, joita tulee huomioida suunnittelussa ovat:

- Hakualueen säilyttäminen julkisena ja yleisölle avoimena alueena. Aluetta tai alueen osia ei saa aidata
- Rantareitin säilyttäminen luontevasti jatkuvana osana koko Meilahden huvila-aluetta kiertävää virkistysreittiä
- Maisemallisten ja puutarhahistoriallisten arvojen huomioiminen
- Tärkeiden näkymien säilyttäminen ja avaaminen
 - näkymät kartanon päärakennuksen ja tanssipaviljongin mäeltä sekä entisen Villa Solhemin mäeltä merelle
 - näkymä kartanon mäeltä Tamminiemen huvimajalle ja Seurasaaren suuntaan (kartanon aikaisempien vaiheiden tärkeä puukuja ja näkymäakseli)
 - näkymät Tamminiementieltä merelle
 - näkymä vastakkaiselta rannalta kartanon alueen suuntaan



Tärkeät näkymät

- Huvila-alueen rakentamisperinteen ja ominaispiirteiden kunnioittaminen
- Huvila-alueen nykyisten palveluiden monipuolistaminen ja täydentäminen
- Suojeltujen rakennusten tarkoituksenmukainen ja sopiva käyttö ja rakennusten liittäminen osaksi uutta toiminnallista kokonaiskonseptia. Alueelle ei saa sijoittaa yksityisiä asuntoja tai piha-alueita
- Isojen yleisötapahtumien järjestäminen tai meluisat toiminnot eivät sovi arvokkaalle ja rauhalliselle alueelle.
- Kartanon päärakennuksen ja tanssipaviljongin tärkeän kaupunkikuvallisen aseman säilyttäminen. Mahdollisten uudisrakennusten harjakorkeus ei saa ylittää suojeltujen rakennusten harjakorkeutta
- Uutta rakentamista ei tule sijoittaa kartanon päärakennuksen ja Tanssipaviljongin mäelle tai Solhemin huvilan mäelle
- Huvila-alueen puurakentamisperinteen jatkaminen siten, että mahdollinen uudisrakentaminen tuo uuden, modernin puurakentamisen kerrostuman alueelle



Moderni puurakentaminen jatkaa Meilahden huvila-alueen puurakentamisperiaatetta

Maisemalliset tavoitteet

Meilahden kartanomiljöön on kulttuurihistoriallisesti arvokas alue ja uusi rakentaminen tulee sovittaa siihen hienovaraisesti.

Kartanopuiston miljöön säilymiseksi puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon; etenkin alla olevassa kartassa esitettyjen merkittävimpien puuryhmien ja yksittäispuiden kaatamista tulee välttää. Rauhoitettujen tammien luo ei saa esittää rakentamista tai muuta niiden elinoloja heikentävää maankäyttöä (eivät näy kartassa).



Meilahden kartanon merkittävimmät puuryhmät ja yksittäispuut.
Luokitus 2012, karttapohjalle selvityksestä HKK

Historialliset puutarharakenteet, kuten kiviportaatt ja terassoinnit, tulee säästää.

Tonttia ei saa aidata. Julkinen virkistysyhteys rannassa tulee säilyä ja ranta säilyttää pääosin luonnonmukaisena. Maankäyttö ei saa estää uuden kevyenliikenteen reitin perustamista Tamminiementien länsilaidassa. Villa Solhemin kukkulan näköalapaikka tulee olla julkisessa käytössä. Näkymiä rantaan tai näkymäakseleita voi avata mm. Villa Solhemin mäeltä.

Kallioselänteiden louhimista tulee välttää.

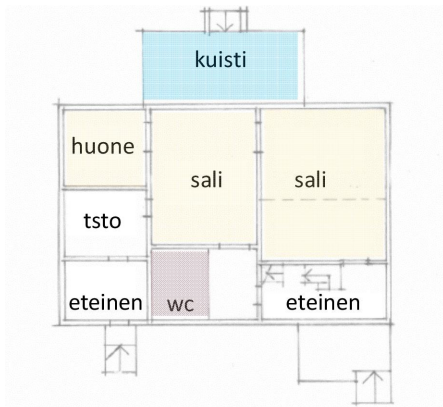
Tavoitteet liittyen olemassa oleviin rakennuksiin

Kartanon päärakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus niin julkisivuiltaan kuin interiööreiltäänkin ja myös sisätilojen pintoja, materiaaleja ja detaljeja tulee säilyttää ja varjella. Voimassa oleva asemakaavan suojelumerkintä ei ole ajan tasalla kartanon päärakennuksen osalta.



Meilahden kartanon päärakennuksen käyttö on mahdollista vain vähäisin muutostöin. Rakennukseen ei voida sijoittaa asumista eikä raskasta ravintolatoimintaa tai toimintaa, joka edellyttää huoneiden ääneneristämistä. Tavoite on, että päärakennuksen nykyiset salitilat säilytetään, kunnostetaan ja pintoja konservoidaan. Tiloissa voi mahdollisesti hyödyntää nykyistä koneellista IV-järjestelmää. Tavoitteena on kuitenkin uusi käyttötarkoitus, joka mahdollistaa painovoimaisen ilmastoinnin palauttamisen, joka on ollut alkuperäinen tilanne. Muutostyöt tulee suunnitella yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

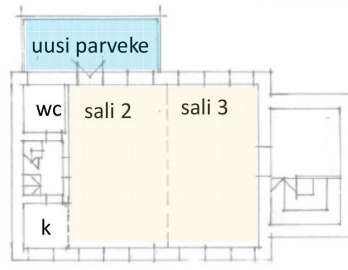
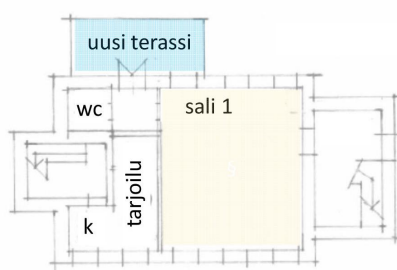
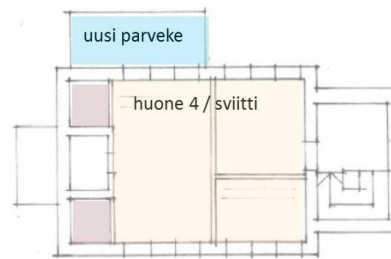
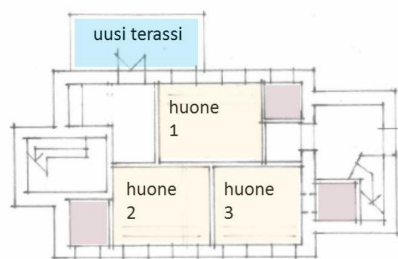
Päärakennuksesta on tehty kuntotutkimus (ks. liite) sekä hankesuunnitelma (Arkkitehti Mona Schalin), jossa selvitettiin rakennuksen säilyttämistä kahvilana.



Ehdotuksia kartanon päärakennuksen uudeksi käyttötarkoitukseksi

- Kahvila
- Kokous-, seminaaritala
- Juhlatila
- Hyvinvointipalvelutiloja

Tanssipaviljonki, joka on viimeksi ollut taidemuseon konservointikäytössä, voidaan peruskorjata sisätiloiltaan raskaammin, koska se on jo läpikäynyt suuria muutoksia jo aikaisemmin. Rakennukseen voisi olla mahdollista sijoittaa esim. majoitustoimintaa ja ravintolatiloja keittiöineen. Tällöin viereinen puinen päärakennus voisi toimia ainoastaan juhlatilana.



Ehdotuksia Tanssipaviljongin uudeksi käyttötarkoitukseksi

- Majoitustiloja
- Kokous-, seminaaritiloja
- Juhltiloja
- Hyvinvointipalveluita, liikuntatiloja

Taidemuseon tilat on ollut tyhjillään tai vuokrattuna väliaikaiskäyttöön siitä lähtien kun Helsingin kaupungin taidemuseo lopetti toimintansa rakennuksessa vuonna 2012. Taidemuseon tiloja ja käyttötarkoitusta on mahdollista kehittää vapaasti. Rakennusta on myös mahdollista muuttaa, laajentaa tai purkaa kokonaan tai osittain. Taidemuseon tilalle on mahdollista suunnitella arvokkaaseen ympäristöön sopiva uudisrakennus tai palauttaa museon alue puistoalueeksi.

Ehdotuksia taidemuseon tai mahdollisen uudisrakennuksen käyttötarkoitukseksi

- Ravintola
- Kahvila
- Hyvinvointipalveluita majoitustiloineen

- Saunakeskus
- Kulttuuri- ja taidekeskus

Hakualueen täydennysrakentaminen ja uusi käyttötarkoitus, idealuonnoksia

1. Pienimuotoinen uudisrakentaminen puistomaisessa ympäristössä.
Kallioselänteiden väliin sijoitetaan uusia puu- ja lasirakenteisia paviljonkeja terasseineen, jotka porrastuvat rinteeseen mukaan kohti rantaa. Paviljonkeihin voidaan sijoittaa esim. ravintola- ja kahvilatiloja sekä rauhallisia oleskelutiloja. Rantaan rakennetaan uimaranta, laitureita ja saunarakennuksia. Myös kartanon päärakennusta palvelevat keittiöt ja aputilat sijoitetaan uudisrakennusten yhteyteen.



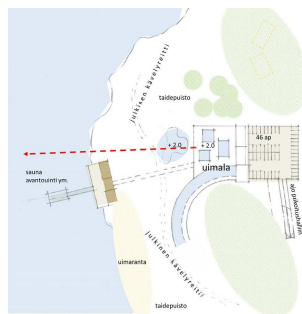
Leikkaus A-A

2. Juhlahuoneisto ja ravintola näköalaterasseineen.
Kallioselänteiden väliin sijoitetaan uudisrakentamista kahteen tasoon siten, että kevyt lasi- ja puurakenteinen rakennus aputiloineen ja näköalaterasseineen ovat Tamminiementien tasossa, jossa voisi olla esim. vastaanotto, juhlahuoneisto ja ravintolatiloja. Alakerrokseen voidaan sijoittaa esim. hyvinvointipalvelutiloja, jotka avautuvat puiston ja rannan suuntaan ja paikoitus.



Näkymä Tamminiementien suunnalta

3. Ravintola ja juhlahuoneisto sekä niihin liittyvää majoitustilaa Kallioselänteiden väliin sijoitetaan kevyt puu- ja lasirakenteinen ravintolapaviljonki ja näköalaterassi. Matalat puurakenteiset hotellisiivet, jotka pysyvät alisteisina suhteessa suojeltuihin rakennuksiin kiertävät Villa Solheimin mäkeä. Aputilat sijoitetaan Tamminiementien suuntaisen siiven alakertaan. Pohjakerroksessa on sauna ja hyvinvointikeskus, joka avautuu rannan ja rantasauunan suuntaan. Kevyet kulkusillat yhdistävät rakennuksia toisiinsa. Paikoitus on maanalaisessa paikoitushallissa.



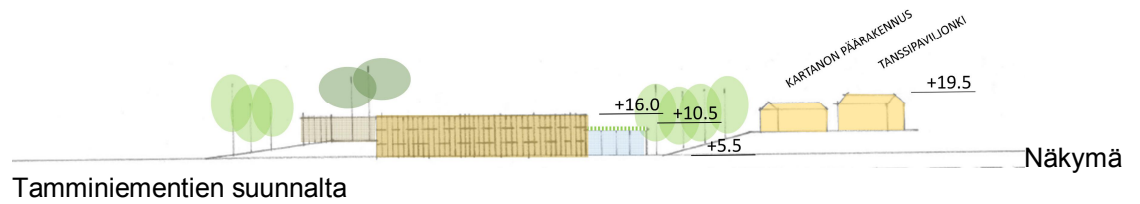
POHJAKERROS/RANTAPUISTON TASO



1. KERROS/TAMMINIEMENTIEN TASO



2. KERROS



Maanvuokrasopimus

Alueelle kaavoitettava tontti esitetään vuokrattavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valitulle hankkeen toteuttajalle pitkäaikaisella, kuitenkin enintään 50 vuoden pituisella, maanvuokrasopimuksella. Vuokrasopimukseen tulee ehto, jonka mukaan vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen. Vuokra-aika riippuu toteutettavan rakennuksen luonteesta.

Vuokrasopimukseen otetaan kaupungin tarpeelliseksi katsomat ehdot, jotka voivat perustua mm. tässä hakuohjeessa esitettyihin alueen toteutukselle asetettuihin tavoitteisiin ja toteuttajan velvoitteisiin. Ehtojen tavoitteena on muun ohella turvata valitussa suunnitelmassa esitetyn hankkeen toteutuminen suunnitelman mukaisena sekä säilyminen tässä käytössä. Ehdot voivat koskea esim. vuokra-alueen ja sillä olevien rakennusten käyttötarkoitusta, kaupungin hyväksi perutettavia rasitteita ja muita vastaavia seikkoja. Lisäksi noudatetaan kaupungin harkinnan mukaan kaupungin vastaavissa vuokrauksissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä muita kaupungin maanvuokraustoiminnassa tavanomaisesti noudattamia ehtoja. Kaupunki päättää myös vuokra-alueen tarkoituksenmukaisesta rajauksesta.

Tontin vuosivuokra tulee perustumaan käytettyyn rakennusoikeuteen ja käyttötarkoitukseen ja 5%:n vuotuisen tuottoon. Vuokran pääoma-arvo määritetään suunnitellun konseptin perusteella ulkopuolisen kiinteistöarvioijan avustuksella.

Maanvuokrasopimuksen ehdoista neuvotellaan neuvotteluihin valittujen suunnitelmien toteuttajien kanssa ja ne hyväksyy lopullisesti kiinteistölautakunta tai muu kaupungin toimivaltainen toimielin.

Rakennusten hinnoittelu

Neuvottelumenettelyn pohjaksi toimijalta pyydetään indikatiivista hintaa seuraavista rakennuksista

- Tamminiementie 6 (mahdollisesti ostaja purkaa rakennuksen)
- Tamminiementie 8
- Tamminiementie 10

Edellisten indikatiivinen hinta yhteensä (€:a)

Rakennusten pohjapiirustukset ovat hakuohjeen liitteenä.

Hakemusten arvosteluperusteet

Kiinteistövirasto valitsee yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kokonaisuutena arvostellen parhaat hakijat jatkoneuvotteluihin.

Hakemuksia arvostellaan seuraavien kriteerien pohjalta:

- hakijan taloudelliset resurssit
- hakijan aikaisempi kokemus vastaavasta liiketoiminnasta
- esitetyn suunnitelman kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset ominaisuudet (hankkeen sisältö) ja näiden vastaavuus kaupungin kyseiselle alueelle asetettuihin tässä hakuohjeessa kuvattuihin tavoitteisiin
- esitetyn liiketoimintasuunnitelman toiminnallinen sisältö ja toteuttamiskelpoisuus

Valittavalla yrityksellä tai yhteenliittymällä tulee olla taloudelliset resurssit suunnittelemansa hankkeen toteuttamiseen. Hakijoiden eduksi katsotaan aikaisempi kokemus vastaavasta liiketoiminnasta yrityksen vakaa taloudellinen tilanne. Lisäksi arvioidaan esitettyjen suunnitelmien kaupunkikuvallisia ominaisuuksia ja liiketoimintasuunnitelmaa. Suunnitelman perustana olevien teknisten suunnitteluratkaisujen tulee olla toimivia ja toteutuskelpoisia.

Hakemuksissa esitettyjen hankkeiden kaupunkikuvallisia ominaisuuksia arvioidaan kiinnittämällä huomiota esteettisten, toiminnallisten ja teknisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun. Kaupunkikuvallisten ominaisuuksien arvostelussa kiinnitetään erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:

- ratkaisun tulee esittää kokonaiskonsepti koko kartanopuiston osalta ja suunnittelutyöryhmässä tulee olla maisema-arkkitehti
- ratkaisun arkkitehtoninen kokonaisuus
- rakennuksen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- rakennuksen ulkoarkkitehtuurin ja -miljöön laatu, toimivuus ja kestävyys
- rakennuksen viihtyisyys, toimivuus, kalustettavuus ja materiaalien laatutaso
- elämyksellisyyttä ja yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut
- energiataloudellisuus ja ekologiset ratkaisut

Hakemuksissa esitettyjä liiketoimintasuunnitelmia arvioidaan niiden elämystarjonnan laadun kannalta. Liiketoimintasuunnitelman arvostelussa kiinnitetään erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:

- kaupunkilaisille ja matkailijoille tarjottavat elämykselliset palvelut ja tuotteet
- paikallisuus, paikalla valmistus ja ekologisuus
- ainutlaatuisuus, palvelujen käytön helppous ja houkuttelevuus

Hakemuksen sisältö, liitteet ja toimittaminen tonttiosastolle

Hakijan tulee hakemuksessaan esittää riittävä selvitys taloudellisista resursseistaan toteuttaa suunnittelemansa hanke (esim. alustava arvio hankkeen kustannuksista ja rahoitusuunnitelma) sekä kertoa aikaisemmasta kokemuksestaan vastaavasta liiketoiminnasta (yrittäjän tausta).

Hakemukseen tulee liittää suunnitellun kohteen liiketoimintasuunnitelma sekä kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma.

Piirustuksissa on esitettävä:

1. Asemapiirros esim. 1:1000, jossa on esitettävä nykyiset ja uudet rakennukset, pihasuunnittelun periaatteet sekä huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet.
2. Nykyisten ja mahdollisen uudisrakennuksen pohjapiirroksiset esim. 1:200 ja 1:500, jossa on esitettävä rakennusten pohjaratkaisun pääperiaatteet sekä liittyminen piha-alueisiin ja puistoon.
3. Julkisivut ja leikkaukset 1:200 sekä julkisivuote esim. 1:50. Julkisivupiirustuksista on käytävä selville ratkaisussa esitetyt pintamateriaalit ja värit.
4. Havainnollistavia kuvia min. 5 kpl.

Hakijalla on oikeus liittää ehdotukseensa myös muita, laadun arvioimisen kannalta tarpeelliseksi katsomiaan suunnitelmia.

Suunnitelma-asiakirjat tulee toimittaa pdf-muodossa A3-kokoon tulostuvana sarjana. Piirustuksissa tulee esittää niiden mittakaava sekä mittajana ja niiden tulee tulostua mainitussa mittakaavassa. Asiakirjojen resoluution tulee olla vähintään 300 dpi.

Ilmoittautumisasiakirjat (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat sekä edellä mainitut selvitykset) liitteineen osoitetaan Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle. Niiden on oltava perillä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalvelussa osoitteessa Fabianinkatu 31 D, 4 krs suljetussa kuoressa xx.xx.2017 klo 15.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Meilahden kartanon ilmoittautumis - ja neuvottelumenettely”.

Kaupunki pidättää oikeuden pidentää asiakirjojen jättämiselle varattua aikaa. Mikäli ilmoittautumisaikaa päätetään pidentää, ilmoitetaan siitä tonttiosaston internet-sivuilla viimeistään xx.xx.2017.

Kohteen näytöt

Kohteen esittelyt ovat xx.xx.2017 klo 14.00 alkaen ja yy.yy.2017 klo 14.00 alkaen. Kiinteistökierrros aloitetaan Tamminiementie 6 pääovelta.

Jatkoneuvottelut

Kaupunki valitsee suunnitelmien perusteella jatkoneuvotteluihin 1-3 ehdotusta, joista valitaan lopullinen kumppani. Kaupungilla on oikeus hylätä kaikki ehdotukset.

Hakemuksen tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

Yhteyshenkilöt:

Marina Fogdell, arkkitehti, Kaupunkisuunnitteluvirasto/asemakaavaosasto, puh. 09 310 64271

Anu Kuutti, arkkitehti, Meilahti-Munkkiniemiprojektin projektipäällikkö, Kaupunkisuunnitteluvirasto/asemakaavaosasto, puh. 09 310 37154,

Niina Strengell, maisema-arkkitehti, Kaupunkisuunnitteluvirasto/ympäristötoimisto, puh. 09 310 37458,

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, Kaupunkisuunnitteluvirasto/teknistaloudellinen toimisto, puh. 310 37482

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puh. 09 310 39857, Rakennusvirasto, puistot ja viheralueet

Jaana Perttilä, rakennuskonservaattori, Kaupunginmuseum, puh. 09-310 36503

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, Kiinteistövirasto, maanvuokrasopimukset, puh. 09 310 36441,

Risto Heikkinen, vuokrauspäällikkö, Kiinteistövirasto rakennusten myynti ja esittely, puh 09 310 23101,

Sähköpostit: etunimi.sukunimi@hel.fi

LIITTEET

- 1) Sijaintikartta
- 2) Ilmakuva
- 3) Ote asemakaavasta nro 8910 (v.1985)
- 4) Asemakaavan muutosehdotus nro 12372
- 5) Johtokartta
- 6) Maisemallinen tarkastelu
- 7) Kuntotutkimukset ja sisäilmaselvitykset
 - a. Kartanon päärakennuksen kuntoarvio ja PTS, Wise Group 2014
 - b. Tanssipaviljongin (konservointirakennus) kosteusteknisen kuntotutkimuksen tutkimusselostus, Vahanen yhtiöt 2002
 - c. Tanssipaviljongin (konservointirakennus) ikkunaselvitys, Vahanen yhtiöt 2005
 - d. Tanssipaviljongin (konservointirakennus) kellarin kosteus- ja mikrobivauriot, HKR-rakennuttajat 2011
 - e. Taidemuseon kosteus- ja mikrobitutkimuksen tutkimusselostus HKR-rakennuttaja 2010
 - f. Taidemuseon sisäilma-, rakenne- ja kosteusteknisen kuntotutkimuksen tutkimusraportti, Wise Group 2016
- 8) Rakennusten piirustuksia
 - a. Kartanon päärakennus, pohjat 2010
 - b. Kartanon päärakennus, laikkaukset 2010
 - c. Kartanon päärakennus, julkisivut 2010
 - d. Tanssipaviljonki, pohjat, leikkaus, julkisivut 2003
 - e. Taidemuseo, pohjat, leikkaukset, julkisivut 1976
- 9) Valokuvia
- 10) Esimerkkikohteita
- 11) Kartta vuokrattavasta alueesta