



11

Meilahden Mäntytie 14 asemakaavan muutos (nro 12840)

HEL 2022-013404 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 15618 tontin 1 asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12840 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Meilahden kerrostaloalueella Kuusitien ja Mäntytien lounaiskulmauksessa, Kuusipuiston vieressä. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen ja uudisrakennusten rakentamisen tontilla nykyisin sijaitsevan 1950-luvun koulurakennuksen tilalle. Kaavaratkaisu on tehty, koska tontilla tällä hetkellä toimiva Englantilainen koulu muuttaa uusiin tiloihin Etelä-Haagaan ja tämän myötä koulu-toiminta tontilla päättyy ja koulurakennus jää tyhjilleen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten täydennysrakentaminen sovitetaan arkkitehtoniselta ilmeeltään hyvin yhtenäiselle, rakennustaiteellisesti arvokkaalle Meilahden kerrostaloalueelle. Tontille on suunniteltu kaksi asuinrakennusta: Mäntytien puolelle vanhan koulurakennuksen hahmoa mukaileva harjakattoinen kerrostalo, ja Kuusipuiston ja Paciuksenkadun puolelle 3-kerroksinen kaupunkirivitalo. Kaupunkirivitalo suojaa myös rakennusten väliin jäävää sisäpihaa Paciuksenkadun liikenteen melulta. Sisäpihan alla on pysäköintihalli. Uutta asuntokerrosalaa on 3 760 k-m², minkä lisäksi tontille saa rakentaa 220 k-m² asuntoihin liittyviä työtiloja. Tontin tehokkuusluku on noin $e=1,94$. Asukasmäärän lisäys on noin 100.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tontin käyttötarkoitus muuttuu asuinkäyttöön, kun koulutoiminta päättyy.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunkialuetta (C2). Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kauppan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena. Helsingin maanlaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan



alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaan rakennettua ympäristöä kestävästi ja alueen erityispiirteet huomioiden.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Meilahden 1940 - 1950-luvuilla rakennetun kerrostaloalueen pohjoispäässä. Kerrostaloalue on edustava esimerkki aikansa kaupunkisuunnittelun ihanteista. Avoin korttelirakenne huomioi ilmansuunnat ja paikalla olleen metsäisen, kallioisen luonnonympäristön. Korkeimmat, 7 - 8 -kerroksiset asuinrakennukset sijaitsevat Kuusitiellä. Mäntytien rakennuskanta on 3 - 4 -kerroksista.

Suunnittelualue sijaitsee Mäntytien ja Kuusitien lounaiskulmassa. Tontti rajautuu lounaassa ja luoteessa puustoiseen, kallioiseen Kuusipuistoon. Kuusipuisto ja Mäntytien kortteleiden puustoiset osat muodostavat yhdessä vehreän julkisivun vilkasliikenteisen Paciuksenkadun varteen. Tontin ja sen ympäristön korkeusvaihtelut ovat suuret (Mäntytie n. +18, Paciuksenkatu n. +3,5).

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä 1950-luvulla rakennettu koulurakennus, jota on laajennettu 1970-luvulla Mäntytien suuntaisesti ja 1990-luvulla Paciuksenkadun suuntaan kahteen kerrokseen kansipihan alle. Rakennuksen koillisnurkassa sijaitsee Helen Sähköverkon hallinnoima muuntamo ja viereisen sähköaseman poistumistie. Tilat on integroitu osaksi koulurakennusta 1970-luvulla tehdyn laajennuksen yhteydessä. Tontti on lähes kokonaan rakennettu. Tontin lounaisosassa on kapeahko istutusvyöhyke tukimuureineen.

Tehtyjen selvitysten perusteella koulurakennus olisi korjattavissa mittavien toimenpitein, mutta korjausten ja konversion jälkeen vanhasta rakenteesta olisi säilytettävissä lähinnä runko. Purkavan uudisrakentamisen mahdollistava kaavaratkaisu perustuu laadittujen selvitysten ja suunnitelmien (mm. luonnossuunnittelu koulun asuinkäyttöön muuttamisen edellytyksistä, ympäristö- ja rakennushistoriaselvitys, kaupunginmuseon laatima muistio viitesuunnittelun ja kaavoitustyön tueksi, runkoselvitys, rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, palotekninen tarkastelu) pohjalta tehtyyn kokonaisharkintaan.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1991.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.



Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia alustavan arvion mukaan noin 280 000 euroa, lähinnä tontilla sijaitsevaan muuntamoon liittyvistä toimenpiteistä uudisrakentamisen yhteydessä.

Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia vesiliittymämuutoksista.

Kaavaratkaisu nostaa tontin arvoa. Maankäyttösopimus on kaupungin puolesta hyväksytty tonttipäällikön päätöksellä 27.3.2024 § 22 ja sopimus on allekirjoitettu 17.9.2024.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan rakennuksen rakenus- ja kulttuurihistorialliseen arvoon, uudisrakentamisen toivottuihin ominaispiirteisiin sekä sähköverkon tarpeisiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksillä on ohjattu uudisrakentamisen sopeutumista rakennettuun ympäristöön. Muuntamolle on merkitty tilavaraus kaavakarttaan nykyiselle paikalleen, mutta yhteistyössä hankkeen sekä verkostonhaltijan kanssa selvitetään mahdollisuutta sijoittaa muuntamo poistumisteineen lähiympäristöön.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen päiväkotien tilanteeseen, Englantilaisen koulun tulevaisuuteen, uudisrakentamisen määrään, nykyisen koulura-



kennuksen kulttuurihistorialliseen arvoon sekä Meilahden ja Mäntytien kaupunkikuvaan, uudisrakennusten ulkonäköön sekä niiden sijoitteluun tontilla, rakentamisen toteuttamiseen, kerrostalon pohjakerroksen Mäntytien suuntaan avautuvien huoneistojen suhteeseen katuun ja siellä liikkuviin ihmisiin, asuntojen lukumäärään ja keskipinta-aloihin sekä yhteistiloihin, liikenneturvallisuuteen, kaavamuutoksesta tiedottamiseen, maankäytösopimukseen, tontilla sijaitsevaan puustoon sekä lintujen elinolosuhteiden turvaamiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusten ulkoasua on ohjattu useilla kaavamääräyksillä soveltumaan arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Tontin puustosta on laadittu silmämääräinen kuntokartoitus. Lintujen törmäysriskiä on pyritty vähentämään kaavamääräyksellä lasipinnoista.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl. Yksi mielipiteistä oli etukäteen lähetetty kysymyslista asukasilta varten. Asukasillassa käsiteltiin osa listan kysymyksistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.8. - 26.9.2023, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen elinolosuhteiden turvaamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- HSY
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muuntamoon ja sähköaseman poistumistiehen, vesi- ja jätehuoltoon, pelastautumiseen, meluntorjuntaan, tärinään ja runkomeluun, ilmastovaikutuksiin sekä uudisrakentamisen kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin.

Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisien lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu hakijan kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12840 kartta, päivätty 21.11.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12840 selostus, päivätty 21.11.2023, päivitetty Kylk:n 21.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.8.2023, täydennetty 21.11.2023 ja asukastilaisuuden 15.2.2023 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 9.11.2022
- 5 Maankäyttösopimus.allekirj. Englantilaisen koulun säätiö sr ED4351

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet



Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä HSY
Kymp/Talouden tuki
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kaavamuutoksen haki-
ja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunginmuseo

Asemakaavoitus

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala