



23.05.2023

Asia/15

## § 291

### Mäntyniementie 2 ja 4, asemakaavan muuttaminen (nro 12838)

HEL 2022-008794 T 10 03 03

Hankenumero 0740\_81

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 23.5.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12838 (liite nro 3) mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 15637 tonttia 2 sekä kulttuurihistoriallista ympäristönsuojelu-, puisto- ja vesialueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Tasavallan presidentin kanslia: 6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271  
marina.fogdell(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12838 kartta, päivätty 23.5.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12838 selostus, päivätty 23.5.2023, päivitetty Kylk:n 23.5.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 6.3.2023, täydennetty 23.5.2023
- 8 Osa päätöshistoriaa



23.05.2023

Asia/15

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu

KYMP Myyntilaskut

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Mäntyniemen kiinteistöä 15637/2, joka sijaitsee osoitteessa Mäntyniementie 4 sekä Vähä-Meilahden kylän (437) tilan RN:o 1:14 määräalaa M502 (Päiväranta), joka sijaitsee osoitteessa Mäntyniementie 2. Helsingin kaupunki on lahjoittanut Päivärannan n. 2,7 ha:n määräalan tasavallan presidentin kanslialle vuonna 2020. Kaavan tavoitteena on muuttaa alueen kaavaratkaisu vastaamaan valtion ja tasavallan presidentin kanslian nykyisiä tarpeita.

Päivärannan alue sekä alueiden edessä olevaa vesialuetta liitetään Mäntyniemen kiinteistöön, jolloin muodostuu yksi asuin-, edustus- ja hallintorakennusten tontti. Mäntyniemen tontin rakennusala laajennetaan Päivärannan alueen puolelle, joka mahdollistaa mm. Mäntyniemen nykyisen porttirakennuksen laajentamisen sekä Mäntyniemen huoltoa ja turvallisuutta palvelevien autokatosten, autotallien ja talousrakennusten sijoittamisen rakennusalueelle. Rannassa oleva venevaja ja alueen eteläosan historialliset puutarharakenteet säilyvät. Koko alue tullaan aiuttamaan.

Uuden tontin asuin-, edustus- ja hallintorakennusten kerrosalan enimmäismäärä on 2 800 k-m<sup>2</sup>. Autokatosten, autotallien ja talousrakennusten kerrosalan enimmäismäärä on 350 k-m<sup>2</sup>. Tulevan tontin 15637/3 maa-alue on 51 765 m<sup>2</sup>, jolloin tontin tehokkuus on e= 0,06.

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

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

Mäntyniemi on vuonna 1993 valmistunut Suomen tasavallan presidentin virka-asunto. Raili ja Reima Pietilän suunnittelemat rakennukset sekä maisema-arkkitehti Maj-Lis Rosenbröjjerin suunnittelema lähiympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä YH-v/s1.

Kaupunki on lahjoittanut Päivärannan n. 2,7 ha alueen tasavallan presidentin kanslialle vuonna 2020. Lahjoituksen ajankohtana alueella si-



jaitsi kaksi tyhjillään olevaa suojeltua asuinrakennusta sekä venevaja. Venevaja kuuluu lahjan kohteeseen. Asuinrakennukset jäivät Helsingin kaupungin omistukseen. Helsingin kaupunki on poikkeamis- ja purkamislupien nojalla purkanut toisen asuinrakennuksen ja suunnittelee toisen asuinrakennuksen siirtämistä pois Päivärannan alueelta.

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

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

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

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



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

### Mielipiteet

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.3.–4.4.2023

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen kulttuurihistorialliseen arvoon, suojelumääräyksiin ja alueella sijaitsevaan johtokujaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.



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. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271  
marina.fogdell(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12838 kartta, päivätty 23.5.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12838 selostus, päivätty 23.5.2023
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 6.3.2023, täydennetty 23.5.2023
- 8 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mieliä
- 2 Helen Sähköverkko Oy:n kannanoto 5.12.2022 liite: Lunastuslupapäätös MML/2/35/2008

#### Muutoksenhaku



23.05.2023

Asia/15

Kustannusten osalta

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu

KYMP Myyntilaskut

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

## Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 28.3.2023

### Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

### Käyntiosoite

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Y-tunnus

0201256-6