



§ 607

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meilahti, Mäntytie 14 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12840)

HEL 2022-013404 T 10 03 03

Hankennumero 0740_86

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 21.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12840 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 15618 tonttia 1.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Englantilaisen koulun säätiö sr: 10 000 euroa

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Leena Paavilainen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



21.11.2023

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 09 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12840 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12840 selostus, päivätty 21.11.2023, päivitetty Kylk:n 21.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 28.8.2023, täydennetty 21.11.2023 ja asukastilaisuuden 15.2.2023 muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

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

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaan rakennettua ympäristöä kestävästi ja alueen erityispiirteet huomioiden. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

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 var-



teen. 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 viitteesuunnittelun 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 hakuksen 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. Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

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
- 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 rakennus- 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. Selvitystyö on kesken (tilanne elokuussa 2023 kaavaehdotuksen mennessä nähtäville).

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen päiväkotien tilanteeseen, Englantilaisen koulun tulevaisuuteen, uudisrakentamisen määrään, nykyisen koulurakennuksen 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 §) 28.8. - 26.9.2023

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

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

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muuntamoon ja sähköaseman poistumistiehen, vesi- ja jätehuoltoon, pelastautumiseen, meluntorjuntaan, tärinään ja runkomeluun, ilmasto-vaikutuksiin sekä uudisrakentamisen kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten 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 yksityiskohtaisesti 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.

Jatkotoimenpiteet



Kaava-alueeseen liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saat-
taa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 09 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12840 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12840 selostus, päivätty 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 28.8.2023, täydennetty 21.11.2023 ja asukastilaisuuden 15.2.2023 muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutus
- 3 Ympäristö- ja rakennushistoriaselvitys (JKMM Arkkitehdit)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



21.11.2023

Asia/11

Ne muistutuksen esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 8

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 26.9.2023

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.3.2023