



§ 473

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meilahden huvila-alueen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12372) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2012-007286 T 10 03 03

Hankenumbero 3341_1, 3341_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Marina Fogdell, liikenneinsinööri Taneli Nissinen ja yksikön päällikkö Tuomas Eskola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271

marina.fogdell(a)hel.fi

Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37447

taneli.nissinen(a)hel.fi

Aino Leskinen, aluesuunnittelija, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 20825

aino.leskinen(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 19.1.2016 päivätyn ja 9.10.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 hyväksymistä. Asemakaavan muutos kos-



kee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelia 14489 ja katu-, puisto- ja vesialueita sekä 15. kaupunginosan (Meilahti) kortteleita 15633, 15635, 15637–15639, korttelin 15642 tonttia 3 ja kulttuurihistoriallisia ympäristönsuojelualueita, puisto-, lähivirkistys-, palstaviljely-, vesi-, venesatama-, liikenne-, katu- ja pysäköintialueita sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueita (muodostuu uusi kortteli 15636).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, 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.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Meilahden huvila-alueita, joka sijaitsee Paciuksenkadun ja meren väliin jäävällä alueella. Alueelta on yhteys Seurasaareen.

Suurin osa kaava-alueesta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Meilahden huvila-alue, RKY 2009). Luonnonympäristön ja maiseman arvot ovat huomattavat. Lisäksi alue on yksi kantakaupungin merkittävimmistä lähivirkistysalueista ja vapaa-ajanviettokohteista.

Asemakaavan tavoitteena on säilyttää ja suojella alueen kulttuurihistorialliset ja puutarhataiteelliset arvot ja ottaa ne ja alueen erityispiirteet huomioon alueen kehittämisessä. Alueen monipuolinen virkistyskäyttö ja huviloiden asuinkäyttö säilyvät. Kaava selkiyttää huviloiden vuokra-alueiden täydennysrakentamisen periaatteita lähinnä talousrakentamista koskien. Virkistyskäyttöä kehitetään parantamalla kävely- ja pyöräilyti verkostoa sekä liikuntapuiston palveluita. Lisäksi mahdollistetaan keskeisillä paikoilla olevien rakennusten monipuolinen kulttuuri- ja kahvilakäyttö ja pienimuotoinen, ympäristöhäiriötä aiheuttamaton, liiketoiminta kaikilla asuinkäytössä olevilla vuokra-aloilla ja tonteilla.



Kaava-alue on kooltaan noin 89 hehtaaria. Kaava-alueella on uutta kerrosalaa yhteensä n. 7 400 k-m². VLA/s ja A/s-alueiden uusi kerrosala on n. 1 640 k-m² (huvilat ja talousrakennukset). Voimakeskuksen käyttötarkoitus muuttuu sairaalakäyttöön ja tontin rakennusoikeus kasvaa n. 4 400 k-m²:llä. Muuntamon tontin rakennusoikeus kasvaa n. 1 200 k-m²:llä. Liikuntapuiston rakennusoikeus kasvaa 180 k-m²:llä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nrot 6825 ja 6826), jonka mukaan Zaidankadun ja Merikannontien välille linjataan pyöräilyn laatukäytävä baana. Seurasaarentien linjausta on oikaistu bussireitin ja ulkoilutien parantamiseksi. Johannesbergintien liittymä Paciuksenkadulla katkaistaan autoliikenteeltä. Tamminiementien uusi jalankulkuyhteys edellyttää katulinjauksen siirtoa noin 70 metrin matkalla. Liikennesuunnitelmassa pysäköintialueiden rajauksia, kaava-alueen bussipysäkkien ja suojateiden sijainteja ja tonttien ajoyhteyksiä on tarkistettu.

Päivärannan alue, osoitteessa Mäntyniementie 2, on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle sen jälkeen, kun kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi ehdotuksen hyväksymistä 2.2.2016. Kyseisen alueen kehittämismahdollisuuksia tutkitaan edelleen.

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen tai väestön ja työpaikkojen määrään.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista.

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaava 2002:n mukainen.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1985, jossa pääosa nykyisistä rakennuksista sekä ympäristö on suojeltu.

Asemakaava-alueella on laajoja lähivirkistys ja -puistoalueita. Lähivirkistysalueella on 30 pihapiiriä, joista 26 ovat asuinkäytössä. Asuinkäytössä olevat huvilat ovat yksityisomistuksessa. Alueella on n. 140 asukasta. Kaupunki omistaa edelleen Waarannon huvilan osoitteessa Tamminiementie 3, joka on kahvila- ja asuinkäytössä. Ronald McDonald Lastentalosäätiö omistaa rakennukset osoitteessa Oksakoskenpolku 6, Barnavårdsföreningen i Finland rf omistaa päiväkotina toimivat



rakennukset osoitteessa Tallbonkuja 3 ja Fastighets Ab Johannesbergsvägen 8 i Helsingfors omistaa Finska läkarsällskapetin käytössä olevat rakennukset. Kaava-alueella sijaitsee myös Suomen valtion hallintoon ja historiaan liittyviä rakennuksia kuten tasavallan presidentin virka-asunto Mäntyniemi, pääministerin virka-asunto Kesäranta sekä Urho Kekkosen museo. Iho- ja allergiasairaala sijaitsee Paciuksenkadun varressa korkealla mäellä. Sen kaakkoispuolella on Meilahden liikuntapuisto. Meilahden sairaalan entinen voimakeskus on muutettu sairaalakäyttöön. Arboretumin pohjoispuolella on Helenin muuntamora-kennus, jonka kautta kulkee alueen halkaiseva voimansiirtolinja.

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja vuosilta 1958–2008. Suurinta osaa suunnittelualueesta koskee asemakaava 8910, joka on vahvistettu 1985. Asemakaavan mukaan pääosa alueesta on merkitty kulttuurihistorialliseksi suojelualueeksi, jossa suojelumerkinnöin osoitetut rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden (Sy). Muut alueet on osoitettu lähivirkistystä, urheilu- ja virkistyspalveluja sekä palstaviljelyä varten. Lisäksi alueella on voimassa mm. valtion asuin-, hallinto- ja edustustiloja, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia sekä liikuntapuistoa koskevia asemakaavoja.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan lukuun ottamatta valtion omistamaa Kesärantaa (tontti 14489/1), Mäntyniemeä ja siihen liittyvää paikoitusaluetta (tontit 15637/2 ja 15638/1) ja Tamminiemeä (tontti 15636/1) sekä HUS:n omistamaa Iho- ja allergiasairaalan aluetta (tontti 15635/2).

Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen on arvioitu aiheuttavan kustannuksia yhteensä noin 3-4 miljoonaa euroa:

- Katulinjausten muutostöistä ja siitä aiheutuvista johtosiirroista Seurasaaarentiellä sekä uusien pysäköintialueiden toteuttamisesta Heikkiniementielle ja Oksakoskenpolulle pohjanvahvistuksineen on arvioitu aiheuttavan kustannuksia noin 800 000 euroa.
- Puistopolkujen, Tallbonkujan puistoalueen laajennuksen sekä Tamminiementien päätteen katuaukion kustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 3 miljoonaa euroa.

Mikäli ranta-alueilla suoritetaan ruoppaustöitä, tulee edellä mainittujen kustannusten lisäksi varautua pohjasedimenttien mahdollisen pilaantuneisuuden aiheuttamiin lisäkustannuksiin.



Asemakaavan muutos mahdollistaa vesibussilaiturin rakentamisen alueelle. Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan Liikunnan palvelukokonaisuus suunnittelee, rakentaa ja kustantaa laiturin sekä vesibussiliikenteen edellyttämän väylän tutkimisen, harauksen ja merkitsemisen.

Uuden pyöräreitti baanin linjaus alueen läpi aiheuttaisi myös kustannuksia. Munkkiniemenbaanan alustavan yleissuunnitelman mukainen kustannusarvio on 8 miljoonaa euroa osuudella Taivallahti-Ramsaynranta. Osa suunnitelmasta (osuus 4) on kaava-alueen ulkopuolella. Kustannukset jakaantuvat neljälle osuudelle seuraavasti

1. Merikannontie-Kesärannantie, kustannusarvio on n. 0,2 miljoonaa €
2. Kesärannantie-Seurasaarentie, kustannusarvio n. 3,7 miljoonaa €, josta penkereiden pohjavahvistusten ja pengerrakenteiden osuus on n. 1,8 miljoonaa €
3. Mississipinraitti-Seurasaarentie (sisältäen Seurasaarentien alikulkutunnelin), kustannusarvio n. 1,3 miljoonaa €
4. Paciuksenkadun nykyinen kevyen liikenteen alikulkutunneli-Ramsaynranta, kustannusarvio n. 2,8 miljoonaa €

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.2.–1.4.2016

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.1.2016 ja lautakunta päätti 2.2.2016 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 11 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat talousrakennuksiin ja asuinrakennusten lisärakennusoikeuteen, rakennusten suojelumääräyksiin, rakennusten käyttötarkoitukseen, ulkoilureitteihin, baanaan, luontoarvoihin, liikenteeseen sekä yhdystekniseen huoltoon. Muistutuksissa katsotaan, että MRL:n 9 §:n edellyttämiä selvityksiä ei ole tehty riittävällä tavalla. Katsotaan myös, että asemakaava ei täytä MRL:n 54 § sisältövaatimusta rakennetusta ympäristöstä ja sen erityisarvoista. Katsotaan, että täydennysrakentamista on osoitettu tasavertaisen kohtelun vaatimusta loukaten. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat kallioalueisiin ja niiden käyttöön kiipeilypaikkoina.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sr-3-suojelumääräyksen sekä puisto- ja lähivirkistysalueiden määräysten sisältöön, Kesärannan uudisrakennusalaan sekä alueen lisärakentamisen määrään ja vuokra-alojen kokoon. Lausunnoissa huomautettiin



myös liito-oravista ja lepakoista sekä jalopuumetsien arvoista. Lisäksi huomautettiin asemakaavan ääneneristysvaatimuksista, sammutusvesiverkostosta, rakentamisrajoituksesta sähkölinjan suojavaikykkeellä ja ET-tontin tulevista hankkeista.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- pelastuslautakunta
- kaupunginmuseon johtokunta
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus
- Tasavallan presidentin kanslia

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä 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 yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa, mm. keväällä 2017 järjestetyssä keskustelutilaisuudessa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.4.–7.5.2018

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ensimmäisen kerran 26.2.–1.4.2016. Koska nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset katsottiin olennaisiksi, päätettiin asettaa ehdotus uudelleen julkisesti nähtäville. Muutettu kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muutetusta kaavaehdotuksesta tehtiin 85 muistutusta, joista 1 oli adressi (yhteensä 19 asutun palstan asukkaan allekirjoitus). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 5 asemakaavaehdotusta koskevaa kirjettä, joista yksi oli luonteeltaan asiantuntijalausunto.



64 muistutuksessa otetaan kantaa Kaurilan saunan toimintaan. Muissa muistutuksissa, joista 15 on adressin allekirjoittaneiden erillisiä muistutuksia, toistuvat pääosin kaavavalmistelun aikaisemmissa vaiheissa esitetyt huomautukset, joiden aiheita ovat kaavaehdotuksen peruseriaate ja tasavertainen kohtelu, täydennysrakentaminen, rakennusten suojelumääräykset, rakennusten käyttötarkoitukset, luontoarvot, ulkoilureitit, baana, liikenne sekä yhdystekninen huolto. Muistutuksissa katsotaan edelleen, että MRL:n 9 §:n edellyttämiä selvityksiä ei ole tehty riittävällä tavalla. Katsotaan myös edelleen, että asemakaava ei täytä MRL:n 54 §:n ehtoja asemakaavan sisältövaatimuksista.

Kirjeiden aiheet olivat hyvin saman sisältöisiä kuin muistutuksetkin (4 koski Kaurilan saunaa). Alueen asukkaat olivat muistutusajan jälkeen pyytäneet myös kannanottoa kaavoitukseen perehtyneeltä asiantuntijalta. Ko. asiantuntija tapasi kaavoituksen edustajat kaksi kertaa. Kommentaarissaan ko. asiantuntija pohtii kaavoituksen yleistarkastelun ohella (kaavan tarkkuus ja rooli useiden ohjausvälineiden joukossa, vuorovaikutuksen mallit ym.) myös kyseisen kaava-alueen erityishaasteita, vuokra-alojen haltijoiden näkemyksiä ja odotuksia sekä kaavaprosessin vaihtoehtoisia etenemispolkuja jatkossa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaava-alueen läpi kulkevaan sähköjohtolinjaan ja sen vaatimaan suojavyöhykkeeseen, sähköverkon jakeluasemaan ja sen kuljetusreitteihin ja meluselvityskarttaan. Tasavallan presidentin kanslian lausunnossa ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta, mutta lausunnossa pyydetään huomioimaan tasavallan presidentin virka-asunnon turvallisuuteen liittyvät näkökohdat, nyt kaava-alueesta pois rajatun, Päivärannan alueen tulevassa suunnittelussa. Kaupunginmuseolla ja Senaatti-kiinteistöillä ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- Senaatti-kiinteistöt
- Tasavallan presidentin kanslia

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä 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 yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi
Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi
Aino Leskinen, aluesuunnittelija, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 20825
aino.leskinen(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 9.10.2018
- 2 Ilmakuva 9.10.2018
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 kartta, päivätty 19.1.2016, muutettu 9.10.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 selostus, päivätty 19.1.2016, muutettu 9.10.2018
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nrot 6825, 6826 / 9.10.2018)
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Tilastotiedot 9.10.2018
- 8 Vuorovaikutusraportti 20.5.2014, täydennetty 19.1.2016, 23.3.2018 ja 9.10.2018 sekä muistio 20.1.2014
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset 2016 ja kirje 2017
- 2 Muistutukset liittyen Kaurilan saunaan 2018
- 3 Muistutukset (sis. adressin) liittyen muihin aiheisiin 2018
- 4 Kirjeet 2018
- 5 Munkkiniemenbaana, alustava yleissuunnitelma, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2017:01



09.10.2018

Asia/4

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén