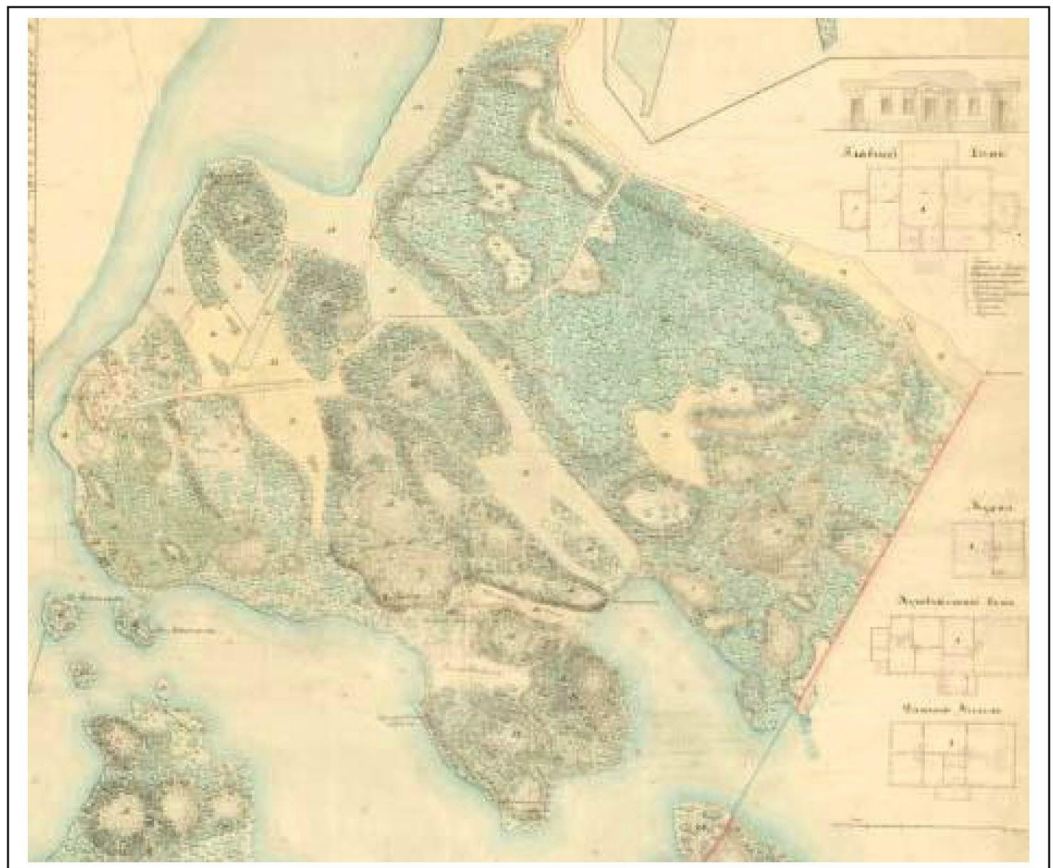




## MEILAHDEN HUVILA-ALUE

KAUPUNGINOSAT 14 JA 15

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12372  
PÄIVÄTTY 19.1.2016

Asemakaavan muutos koskee:

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

Kaavan nimi:  
Meilahden huvila-alue

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.1.2014  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 2.2.2016  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 26.2.–1.4.2016  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 6.4.–7.5.2018  
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 23.10.2018  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Paciuksenkadun ja meren väliin jäävälle alueelle. Alueelta lähtee silta Seurasaareen.





## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Marina Fogdell, arkkitehti,

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

**Kaavapiirtäminen:** Jaana Forsman, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Taneli Nissinen, tiimipäällikkö

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:**

Jere Saarikko, maisema-arkkitehti,

Aino Leskinen, maisema-arkkitehti

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistoloudelliset asiat:** Raila Hoivanen, diplomi-insinööri

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:** Risto Lehtonen

**Vuorovaikutus:** Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennusvalvontapalvelut: Leena Makkonen, arkkitehti

Ympäristönpalvelut: Raimo Pakarinen

Pelastuslaitos: Markku Holopainen

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Helen Sähköverkko Oy: Mika Hinkkanen

Museovirasto: Elisa El Harouny

Senaatti-kiinteistöt: Simo Kariluoma

Tasavallan presidentin kanslia: Anne Puonti

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

Brita Dahlqvist-Solin

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ .....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	9
Tavoitteet .....	9
Mitoitus .....	10
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	12
Liikenne .....	20
Palvelut .....	23
Esteettömyys .....	23
Luonnonympäristö .....	24
Ekologinen kestävyys .....	28
Suojelukohteet .....	28
Yhdyskuntatekninen huolto .....	31
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	31
Ympäristöhäiriöt .....	31
Rakennetekniikka .....	32
Nimistö .....	32
Vaikutukset .....	32
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	36
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	39

---

## LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta
- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Maanomistuskartta
- Liikennesuunnitelma (piir.nrot 6825 ja 6826)
- RKY-alue, Meilahden huvila-alue
- Kuvaliite suojelukohteista
- Arvokkaat luontokohteet
- Vuokra-alueiden perinteiset nimet ja numerot
- Talousrakennusten sijoitusperiaate
- Talousrakennusten rakentamistapaohje
- Melukartta

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
  - Meilahden huvila-alue. Ympäristöhistoriallinen selvitys. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja, 2014:1.
  - Meilahden huvila-alue. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto, yleiskaavaosasto, julkaisu YB: 20/76, 1977.
  - Meilahden huvilat. Rakennusten suojeluohjeet ja lähiympäristön hoito-ohjeet, osa 1 ja 2. Kaupunginmuseo, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 1988.
  - Helsingin keskustan baanahankkeet, esisuunnitelma. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2014.
  - Munkkiniemenbaana, alustava yleissuunnitelma, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2017:01.
  - Helsingin Vähä-Meilahti, jalopuukohteet. Lausunto jalopuumetsiköiden luonnontilaisuudesta vuonna 2017, Luontotieto Keiron Oy.
  - Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelma Kaupunkiympäristön julkaisuja 2018/10, luonnos.
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos 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 pyöräilytiEVERKOSTOA 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. Alueiden käyttö ja luonne eivät oleellisesti kaavan myötä muutu, mutta nykyistä asemakaavaa vuodelta 1985 on tarkistettu vastaamaan nykytilannetta ja tulevia tarpeita:

- Olemassa olevien huviloiden ja pihapiirien suojelumääräykset ja ohjeelliset vuokra-alueet on tarkistettu
  - Vuokra-alueiden lisärakentamismahdollisuudet on määritelty
  - Kaavassa on osoitettu kuusi uutta siirrettävien huviloiden rakennusala ohjeellisine vuokra-alueineen
  - Kaavasta on poistettu liikennemelun vuoksi mahdoton siirrettävän huvilan rakennusala Paciuksenkadun varresta
  - Iho- ja allergiasairaalan huoltoajo ja asiakasliikenteen parempi järjestäminen on tutkittu ja tehty mahdolliseksi. Sairaalalle on osoitettu maanalaisen huoltopihan rakentamismahdollisuus
  - Meilahden sairaalan entisen lämpökeskuksen tontin käyttötarkoitus on muutettu tulevaa käyttöä vastaavaksi (YS) sekä rakennusoikeus ja muut rakentamista ohjaavat määräykset tontin nykyisen rakennuskannan mukaisiksi
  - Muuntamotontin rakennusoikeutta on nostettu, niin että muuntamon laajentaminen tulevaisuudessa on mahdollista
  - Liikuntapuistossa toimivan tenniskeskuksen uusien kuplahallien ja sen huoltorakennuksen sijainnit on tarkistettu
  - Maila Talvion puistoa on suurennettu, jolloin näkymät merelle on mahdollista avata paremmin
  - Ulkoilureitit on tarkistettu
-

- Pyöräilyn laatukäytävä baana, on ohjeellisena osoitettu kaavassa
- Zaidankadun varren jo rakennetut liikennejärjestelyt on päivitetty asemakaavaan
- Pysäköintialueita on maltillisesti kasvatettu ja osoitettu ne ympäristön kannalta parempiin paikkoihin
- Seurasaarentien linjausta Humallahden pohjukassa on oikaistu bussireitin ja ulkoilutien parantamiseksi
- Tamminiementien pohjoisosaa on levennetty siten, että myös kartanonpuiston puolelle voidaan rakentaa liikenneturvallisuutta parantava jalkakäytävä
- Vesibussilaiturille on osoitettu paikka Seurasaareen vievän silan läheltä.

Kaava-alueen ulkopuolelle on periaatteiden hyväksymisen jälkeen jätetty Paciuksenkadun varteen suunniteltu uuden asuinkorttelin alue ja entisen taidemuseon ja Meilahden kartanon alueelle. Kaavaehdotuksen hyväksymisen jälkeen 2.2.2016 myös Päivärannan alue, osoitteessa Mäntyniementie 2, on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Kyseisten alueiden kehittämismahdollisuuksia tutkitaan edelleen.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nrot 6825 ja 6826), jonka mukaan Zaidankadun ja Merikannontien välille linjataan pyöräilyn laatukäytävä, baana. Liikennesuunnitelmassa tarkistetaan Seurasaarentien, Johannesbergintien ja Tamminiementien linjauksia ja liittymiä. Kaava-alueen bussipysäkkien ja suojateiden sijainteja tarkastellaan. Tonttien ajoyhteyksiä ja pysäköintialueiden rajauksia tarkistetaan.

Helsingin kaupunki omistaa Meilahden huvila-alueen alueet 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.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 26.2.–1.4.2016 ja 6.4.–7.5.2018.

26.2.–1.4.2016 nähtävilläolleesta 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 yhdystekniiseen huoltoon. Muistutuksissa katsotaan, että MRL:n 9 §:n edellyttämiä selvityksiä ei ole tehty riittävällä tavalla. Katsotaan myös,

että asemakaava ei täytä MRL:n 54 § 2 momentin 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 ääneristysvaatimuksista, sammutusvesiverkostosta, rakentamisrajoi- tuksesta sähkölinjan suojavyöhykkeellä ja ET-tontin tulevista hankkeista.

6.4.–7.5.2018 nähtävilläolleesta 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 peruserä 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 § 2 ja 3 momentin 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 vaati- maan suojavyöhykkeeseen, sähköverkon jakeluasemaan ja sen kuljetusreitteihin ja meluselvityskarttaan. Tasavallan presidentin kanslian lausunnossa ei ole huomautettavaa asemakaavaehdo- tuksesta, mutta lausunnossa pyydetään huomioimaan tasavallan presidentin virka-asunnon turvallisuuteen liittyvät näkökohdat, nyt kaava-alueesta pois rajatun, Päivärannan alueen tulevassa suun- nittelussa. Kaupunginmuseolla ja Senaattikiinteistöillä ei ollut huo- mautettavaa.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityis- kohtaisesti kaavaselistuksen viimeisessä luvussa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Suurin osa kaava-alueesta on valtakunnallisesti merkittävää ra- kennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Meilahden huvila-alue).

Meilahden huvila-alue on kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteel- lisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuinalue, jolla jo voimassa ole- vassa kaavassa suojelumerkinnällä merkityt huvilat, rakennukset, rakennelmat, puutarhakulttuurin jäänteet sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden.

Kaavan tavoitteena on turvata kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen arvot ja kehittää sitä entistä paremmin yleistä virkistyskäyt- töä palvelevaksi. Huvila-alueen sekä luontoarvojen suojelumerkin- töt ja -määräyksiä tarkennetaan ja ajanmukaistetaan ja asuin- käytön laajentamista ohjataan kaavalla siten, että muutokset eivät tarvele alueen arvoja eivätkä estä alueen virkistyskäyttöä. Huvilo- den asuinkäyttö säilyy. Virkistyskäyttöä kehitetään parantamalla kävely- ja pyöräilytiEVERKOSTO ja liikuntapuiston palveluita sekä mahdollistamalla monipuolinen kulttuuri- ja kahvilakäyttö keskei- sillä paikoilla olevissa huviloissa ja pienimuotoinen, ympäristöhäi- riötä aiheuttamaton, liiketoiminta kaikilla asuinkäytössä olevilla vuokra-aloilla ja tonteilla.

Kaavaehdotuksessa, joka hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulauta- kunnassa 2.2.2016, oli seuraavat kaupungin strategiset tavoitteet:

- Helsingin erityispiirteitä ja Helsingille tyypillistä kulttuuriympä- ristöä ylläpidetään, vahvistetaan ja kehitetään osana tiivisty- vää kaupunkia.
  - Merellistä Helsinkiä vahvistetaan. Meri-Helsinki tarjoaa elä- myksiä kaupunkilaisille ja matkailijoille.
-

- Kaavoissa varataan riittävästi tilaa kulttuuritoiminnoille ja taiteen näkymistä kaupunkiympäristössä vahvistetaan.
- Edistetään liikkumisen tarjoamista palveluna. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, reitit ja verkostot suunnitellaan sujuviksi, jatkuviksi ja houkutteleviksi.
- Kaavoissa varataan riittävästi tilaa virkistysalueille ja liikuntaan. Virkistysreitistöt ja viherverkostot suunnitellaan jatkuviksi ja hyvin saavutettaviksi.

Helsingin kaupunginvaltuusto on 27.9.2017 päättänyt uudesta kaupunkistrategiasta vuosille 2017–2021. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot sekä luontoarvot ja maisemalliset arvot säilytetään ja vahvistetaan. Kantakaupungin lähellä ja kaupunkilaisten helposti saavutettavissa olevaa virkistysaluetta kehitetään parantamalla pyöräily- ja kävelyreittejä, liikuntapuiston palveluita sekä mahdollistamalla kulttuuri- ja kahvila-toimintaa ja pienimuotoista liiketoimintaa alueella. Meilahden huvila-alueella kehitetään matkailukohteena ja osana kehittyvää merellistä Helsinkiä mm. parantamalla koko aluetta kiertävää rantareittiä ja osoittamalla venebussilaiturin paikka Seurasaaren sillan viereen.

## Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 89,0 ha.

Liikennealuetta on n. 4,2 ha.

Vesialuetta W on n. 13,8 ha.

Asuinrakennusten korttelialueella (A/s) ja lähivirkistys- ja asuinalueella (VLA/s), jolla luonnonympäristö, huvilakulttuuri, maisemalliset arvot ja pihapiirien arvokkaat ominaispiireet tulee säilyttää, on n. 20,8 ha.

Valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialuetta (YH-v/s1 ja YH-v/s2) on n. 6,0 ha.

Sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS on n. 2,7 ha.

Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten aluetta ET on n. 0,3 ha.

Puistoaluetta VP on n. 7,5 ha, virkistysaluetta VL on n. 27,1 ha ja palstaviljelyaluetta RP on n. 2,2 ha. Puistoalue on laajentunut rannan suuntaan Maila Talvion puiston kohdalla. Rantaviivaa on tarkennettu verrattuna edelliseen asemakaavaan ja ranta-alueet on merkitty VL- alueiksi.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU on n. 4,4 ha.

Kaavaratkaisun myötä kaava-alueen kerrosala kasvaa n. 7 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus jakaantuu alueille seuraavasti:

- A/s- ja VLA/s-alueiden rakennusoikeus on 13 400 k-m<sup>2</sup>, josta n. 1 640 k-m<sup>2</sup> on kaavaehdotuksen mahdollistamaa uutta kerrosalaa. Alueelle siirrettävien huviloiden uusia rakennusaloja (as/u-s) on kuusi. Kerrosalalaskelmassa yhden siirrettävän huvilan rakennusoikeus on mukana käytetyssä rakennusoikeudessa, koska rakennuksella on poikkeamispäätöksen nojalla myönnetty rakennuslupa. Muiden siirrettävien huviloiden kooksi on arvioitu 200 k-m<sup>2</sup>/rakennusala, yhteensä 1 000 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennuksia saa rakentaa täydennysrakentamisperiaatteen mukaisesti, yhteensä n. 600 k-m<sup>2</sup>.
  - YS-kortteleiden rakennusoikeus on 22 900 k-m<sup>2</sup>. YS-rakennusoikeus kasvaa yhteensä n. 9 000 k-m<sup>2</sup>:llä Meilahden sairaalaan entisen voimakeskuksen käyttötarkoituksen muutoksen myötä.
  - Mäntyniemen tontille (YH-v/s1, entinen YE-v) ei ole merkitty enimmäiskerrosalaa, koska rakennuksilla lähiympäristöineen on erityisen huomattava kulttuurihistoriallinen merkitys ja Museovirasto ohjaa ja valvoo rakennusten ja lähiympäristön kaikkia rakennus-, korjaus- ja muutostöitä. Kerrosalalaskelmissa on käytetty nykyisen asemakaavan rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup>. Mäntyniemen korttelin käytetty kerrosala on 2 300 k-m<sup>2</sup>.
  - Kesärannan korttelin (YH-v/s2, entinen YHV) rakennusoikeus on 2 920 k-m<sup>2</sup>. Käytetty kerrosala on n. 1 100 k-m<sup>2</sup>.
  - Tamminiemen uuden korttelin (YH-v/s2) rakennusoikeus on nykyisissä suojelluissa rakennuksissa käytetty kerrosala 1 083 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osa kulttuurihistoriallista ympäristönsuojelualetta Sy, ja Tamminiemen rakennusten kerrosala on mukana Sy-alueen huvila- ja talousrakennusoikeudessa.
  - VU-alueen rakennusoikeus on 6 630 k-m<sup>2</sup>, josta 180 k-m<sup>2</sup> on kaavaehdotuksen mahdollistamaa uutta kerrosalaa. Kolmelle kesäkuukasien ajaksi purettavalle ylipainehallille (te2) ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Hallien pinta-ala on yhteensä n. 3 900 k-m<sup>2</sup>.
  - ET-korttelialueen (entinen YT) rakennusoikeus on 1 500 k-m<sup>2</sup>, josta n. 1 200 k-m<sup>2</sup> on kaavaehdotuksen mahdollistamaa uutta kerrosalaa. Voimakeskuksen käyttötarkoituksen muutos sairaalakäyttöön vähentää yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kerrosalaa (YT) n. 4 600 k-m<sup>2</sup>:llä.
-

- VL-alueelle osoitetaan allergiasairaalan sisäänkäyntirakennuksen rakennusala, jonka myötä rakennusoikeus kasvaa 80 k-m<sup>2</sup>:lla.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Meilahden kylän historia ulottuu 1400-luvulle, jolloin alueella harjoitettiin maanviljelyä, karjanhoitoa ja kalastusta. Säilyneistä rakennuksista vanhimpien 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.



Opaskartta vuodelta 1918.

Nykyisen rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön alueet noudattavat alkuperäistä periaatetta.

Alueella pääosin edelleen voimassa oleva asemakaava vuodelta 1985 suojelee ympäristöä ja pääosaa arvokkaista rakennuksista. Asemakaavassa oli kaava-alueelle varattu vain kolmen muualta siirrettävän huvilan sekä muutaman talousrakennuksen rakennus- alat. Nämä huvilat toteutettiin jo 1980- ja 1990-luvuilla. Huvila-alueelle on sen jälkeen rakennettu lukuisia huviloita ja talousrakennuksia poikkeamispäätöksen nojalla. Poikkeamismenettely ei ole kestävä tapa hoitaa rakentamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla RKY-alueella.

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 Heleenin muuntamorakennus, jonka kautta kulkee alueen halkaiseva voimansiirtolinja.

### Kaavaratkaisu

Meilahden kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä huvila-alue ja luontoarvot säilytetään ja huomioidaan alueen täydennysrakentamisessa, alueen kehittämässä kulttuuripalvelu-, virkistys- ja urheilualueena sekä alueen jalankulku- ja pyöräilyverkoston ja liikennealueiden kehittämässä. Erityisesti ranta-alueiden reittejä kehitetään ja alueelle suunnitellaan pyöräilyn laatuikävä, baana.

Arvokkaat huvilat pihapiireineen sijoittuvat A/s- ja VLA/s-alueille eli kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävälle lähivirkistys- ja asuinalueelle. Näiden alueiden suojelumerkinnot ja -määräykset on ajanmukaistettu ja huviloiden vuokra-alueiden täydennysrakentamisperiaatteet on määritelty. Valtion omistamat rakennukset YH-v/s1 ja YH-v/s2-alueilla on suojeltu erityismerkinnöillä ja -määräyksillä. Muiden kortteleiden rakennuksiin on esitetty vaan vähäisiä muutoksia, mm. sairaalakorttelin uudet huolto-tunnelit- ja sisäänkäyntirakennus.

Valtaosa puistoalueista (VP) ja lähivirkistysalueista (VL) on säilytetty puistoina ja luonnontilaisina metsä-, lehto- ja ranta-alueina. Palstaviljelyalue (RP) säilyy. VP-, VL-, VLA/s- ja RP-alueiden luontoarvot, liito-oravat ja lepakot on huomioitu suunnittelussa. VLA/s-, VP-, VL- ja RP-alueille on suunniteltu uusia jalankulku- ja pyöräilyreittejä. Meilahden perinteen mukaista ranta-rakentamista on sallittu ranta-alueiden tietyillä osilla.

Eri osa-alueiden laajuutta ei ole muutettu merkittävästi verrattuna voimassa oleviin asemakaavoihin. Virkistys- ja puistoalueita on laajennettu Maila Talvion puiston kohdalla ja vesijättöaluetta Pikku Huopalahden rannalla on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Julkiset ja yksityiset alueet on määritelty selvemmin.

Julkisen liikenteen reittiä on parannettu Seurasaaarentien hankalan jyrkkää mutkaa loiventamalla. Pysäköintipaikat on poistettu Seurasaaaren sisääntuloalueelta ja paikoitusalueen tilalle on suunniteltu katuaukio. Aukiolle on jatkossakin mahdollista sijoittaa esteettä autopaikkoja ilman erillistä asemakaavamerkintää. Korvaavat pysäköintipaikat on sijoitettu Heikinniementien laajennettavalle pysäköintialueelle.

Arvokkaan kulttuuriympäristön ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen virkistys- ja liikunta-alueena on kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista.

Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä asuinrakennusten korttelialue (A/s) ja kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuinalue (VLA/s)

A/s- ja VLA/s-alueet ovat kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittäviä huvila-alueita, joilla ovat suojelumerkinnällä merkityt rakennukset, rakennelmat, puutarhakulttuurin jäänteet sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokoaisuuden. Huvilapuutarhakulttuuri, pihapiirien arvokkaat ominaispiirteet sekä maisemalliset arvot tulee säilyttää. Suojelumerkintöjen sisältö on selostettu kohdassa Suojelukohteet/kaavaratkaisu.

Kaava-alueella on viime vuosikymmenien aikana muualta sekä alueen sisällä siirrettyjä huviloita. Rakennusaloilla, joilla on merkintä as1 tai as1/y on uusia tai alkuperäisen mallin mukaan uudelleen rakennettuja huviloita, jotka ovat aluekokonaisuuden kannalta merkittäviä. Rakennusaloille as1 ja as1/y voidaan siirtää kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopiva huvilarakennus, mikäli olemassa oleva, ei suojeltu huvila joudutaan purkamaan.

VLA/s-alueilla on osoitettu kuusi uutta päärakennuksen rakennus-alaa merkinnällä as/u-s. Myös siirrettävien huviloiden arvo varmistetaan suojelumääräyksellä, jonka mukaan uudelleen rakennettaessa ei rakennuksessa saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Kaikki asuinkäytössä olevat vuokra-alat ja tontit tulee aidata alueen tyyliin sopivalla tavalla, esim. aikaisemmin alueelle laadittua ohjetta noudattaen (Meilahden huvilat, rakennusten suojeluohjeet ja lähiympäristön hoito-ohje, KSV ja kaupunginmuseo 1984).

---

## Rakennusten käyttötarkoitus

A/s- ja VLA/s-kortteleiden rakennuksilla on rakennuskohtaiset, tarkennetut käyttötarkoitusmerkinnät. Useimmat huvilat on tarkoitettu yksinomaan asumiseen ja osoitettu merkinnällä as. Keskeisillä paikoilla sijaitsevissa huviloissa sekä huviloissa, joissa on pitkään ollut yleisölle suunnattua toimintaa (Aikala) voi asuntojen lisäksi olla kulttuuritoimintaa sekä kahviloita (as/yy). Tallbon huvilassa voi olla asuntoja, kulttuuritoimintaa, opetusta tai sosiaalitoimintaa ja terveydenhoitoa palvelevia tiloja (as/ys). Ronald McDonald Lastentalosäätien omistamissa rakennuksissa voi olla asuntoja, sosiaalitoimintaa tai terveydenhuoltoa palvelevia tiloja (as1/ys).

Olemassa olevat talousrakennukset on merkitty merkinnällä t-1 (suojellut talousrakennukset) ja t. Muutamalla vuokra-alueella on asuin-/talousrakennuksen rakennusala as/t. Tamminiemen huvilassa toimii Urho Kekkosen museo ja se on osoitettu merkinnällä ym, ja museoon liittyvä talousrakennus on osoitettu merkinnällä t/yy, joka mahdollistaa kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja ja kahvilan.

Kaikilla vuokra-aloilla ja tonteilla saa asuin- ja talousrakennuksissa harjoittaa pienimuotoista, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta ja alueen arvot huomioon ottavaa liiketoimintaa. Vaikka kaavamääräys mahdollistaa liiketoiminnan harjoittamista, tulee liiketoiminnalle aina hakea myös rakennuslupa. Käyttötarkoituksen muutoslupaan yhteydessä arvioidaan toiminnan vaikutukset ympäristöön ja naapureihin. Ilman käyttötarkoituksen muutoslupaa saa ainoastaan harjoittaa omaa ammattia asunmassaan asunnossa edellyttäen, että toiminta ei aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

## Täydennysrakentaminen

Meilahden 1800-luvun loppupuolella ja 1900-luvun alkupuolella syntyneen huvila-alueen perinteinen rakentamistapa on keskellä laajaa puutarhaa sijaitseva arvokas päärakennus ja päärakennuksen lisäksi yleensä ainoastaan puutarhahoitoon liittyviä pienempiä varastorakennuksia. Huvila-alue on yleisilmeeltään yhtenäinen, avoin ja puistomainen. Alueella on siitä huolimatta erikokoisia, eri tyylejä edustavia sekä eri tarpeita ja vaatimuksia varten rakennettuja huviloita.

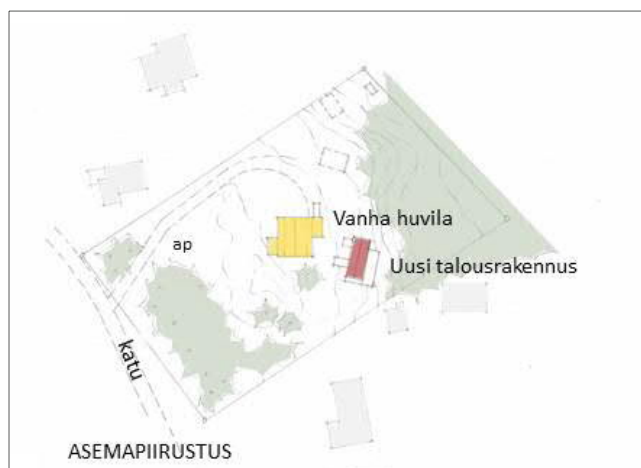
---



Tomtebo. Gustaf Nyströmin alkuperäinen asemapiirustus 1900-luvun alusta

Alueen rikkaus on sen monikerroksellisuudessa, luonnonmukaisuudessa ja jonkinasteisessa epäjärjestelmällisyydessä. Kaavaehdotuksella pyritään säilyttämään näitä sattumalta syntyviä ja vaikeasti mittavia arvoja. Kaikkia huvilanomistajia täydellisen tasapuolisesti kohtelevan kaavan laatiminen olisi ollut alueen arvojen kannalta tuhoisa.

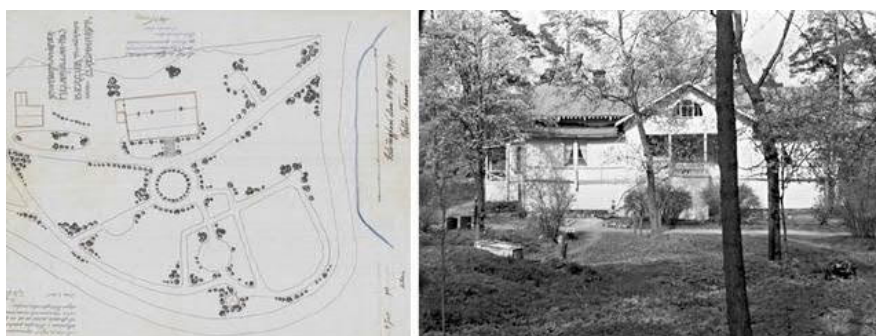
Täydennysrakentamisessa noudatetaan Meilahden huvila-alueen perinteistä rakentamistapaa, jota suojellaan ja vahvistetaan. Myöhempien vaiheiden muu käyttö, kuten esim. kauppapuutarhatoiminta ja siihen liittyvät talousrakennukset, eivät ole täydennysrakentamisen lähtökohtana. Vuokra-alojen erikokoiset huvilat suojellaan ja säilytetään pääosin vanhassa asussaan. Pihapiirien perinteinen hierarkia säilytetään. Myös uusia rakennuspaikkoja tulee hallitsemaan siirretty, kulttuurihistoriallisesti merkittävä huvilarakennus. Talousrakennukset voivat muotokieleltään olla moderneja puurakennuksia, jotka kuitenkin mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutuvat olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen.



Ote uuden talousrakennuksen rakentamistapaohjeesta

A/s- ja VLA/s-alueiden vanhojen huviloiden rakennusoikeutta ei ole lukuna merkitty asemakaavaan. Rakennusoikeus on määritelty nykyisen huvilan ulkomittoja tarkasti noudattavalla rakennus-alueella, joka tarkoittaa, että suojellun huvilan (sr-1, sr-1-s, sr-1b, sr-2, sr-2b, sr-3) ja aluekokonaisuuden kannalta arvokkaan huvilan (as1) sallittu rakennusoikeus on tarkalleen olemassa olevassa huvilassa käytetty kerrosala. Rakennusoikeuden lisäksi on mahdollista laajentaa asuintiloja kellariin ja/tai ullakolle olemassa olevan rakennusvaipan sisällä, mikäli laajennukset noudattavat asemakaavan suojelumääräyksiä ja mikäli tilat täyttävät asuintiloille asetetut vaatimukset ja määräykset.

Huvila-alueita tiivistetään harkitusti siten, että alueelle osoitetaan kuusi uutta rakennuspaikkaa. Viiden uuden vuokra-alan sekä yhden olemassa olevan vuokra-alan rakennusaluealle (as/u-s) saa siirtämällä sijoittaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilan. Rakennusalue as/u-s sijaitsevat vanhojen pihapiirien ja purettujen huviloiden paikoilla. Siirrettävien huviloiden rakennusoikeutta ei ole määritelty kaavassa. Rakennuspaikat kilpailutetaan niille siirrettävien huviloiden alueelle soveltuvuuden perusteella.



Seurasaaarentien mutkassa sijainnut huvila Villa Fiskarviken (1907-1967)

Talousrakennuksiin saa sijoittaa varastoja, teknistä tilaa, saunatiloja, autotallin, asunnon tai vastaavia tiloja. Vuokra-alojen ja tonttien talousrakentamisperiaatteessa huomioidaan olemassa olevat talousrakennukset ja mahdollistetaan uusien talousrakennusten

rakentamisen. Suojellut talousrakennukset tulee säilyttää. Myös ei suojeltuja vanhoja talousrakennuksia saa säilyttää. Uusi talousrakennusoikeus on enintään 40 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 10 k-m<sup>2</sup> tulee varata varastokäyttöön, mikäli riittäviä varastotiloja ei pysty osoittamaan vuokra-alan tai tontin muista rakennuksista. Talousrakennusoikeus voidaan jakaa enintään kahteen rakennusmassaan. Talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 3 metriä. Korkeuden laskentaperiaate on esitetty liitteessä ”Talousrakennusten rakentamistapaohje”.

Talousrakennusten täydennysrakentamisperiaatteiden tarkastelussa vuokra-alat on jaettu neljään kategoriaan

- 1) Vuokra-alalla on suojeltuja talousrakennuksia (t-1) ja rakennelmia (r). Suojellut talousrakennukset ja rakennelmat tulee säilyttää. Näiden lisäksi ei saa rakentaa uusia talousrakennuksia.
- 2) Vuokra-alalla on nykyinen, ei suojeltu, talousrakennus (t). Nykyisen talousrakennuksen saa säilyttää. Sen lisäksi on mahdollista rakentaa uusi talousrakennus tai korvata vanha talousrakennus kokonaan uudisrakentamisella sillä ehdolla, että talousrakennuksia on enintään 2 kpl/vuokra-ala ja niiden yhteenlaskettu enimmäiskoko on 40 k-m<sup>2</sup>.
- 3) Vuokra-aloilla, joilla ei ole talousrakennuksia sallitaan enintään kahden uuden talousrakennuksen rakentaminen, joiden yhteenlaskettu enimmäiskoko on 40 k-m<sup>2</sup>.
- 4) Vuokra-aloilla, joilla huvilan lisäksi on asuin- tai talousrakennus (as/t) saa sijoittaa enintään 10 k-m<sup>2</sup>:n kokoisen varaston.

Vuokra-aloja, joille asemakaavan muutosehdotus ei mahdollista uuden 40 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen rakentamista, ovat siis ne 12 vuokra-alaa, joilla ennestään on poikkeamispäätöksen nojalla rakennettu asuin-/talousrakennus (as/t) tai yksi tai useampi suojeltu talousrakennus. Kyseisten vuokra-alojen nykyisten talousrakennusten kerrosala on suurempi kuin 40 k-m<sup>2</sup>.

Osa uuden talousrakennuksen rakennusoikeudesta voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa sr-2-, sr-2b-, sr-3-huviloiden ja ei suojeltujen huviloiden laajennuksena, mikäli laajennus voidaan toteuttaa rakennuksen ominaispiirteisiin ja kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla, ja vuokra-alalla on riittävät varastotilat. Asuinrakennusten laajennukset saavat poiketa rakennusalaasta vähäisessä määrin.

Kaikille huviloiden vuokra-aloille ja -tonteille saa talousrakennusten lisäksi sijoittaa yhden, enintään 10 m<sup>2</sup>:n kokoisen, ympäristöönsä sopivan kasvihuoneen tai huvimajan.

Useimpien huviloiden pihapiireissä on tällä hetkellä talousrakennuksia ja rakennelmia. Ainoastaan suojeltujen talousrakennusten (t-1) sekä rakennusluvalla myönnettyjen talousrakennusten rakennusalat ja käyttötarkoitukset (t, as/t) on merkitty asemakaavakarttaan. Vanhoille rakennelmille, joille ei ole haettu rakennuslupaa



(esim. maakellarit, pienet vajat, autokatokset) tai toimenpideluvilla myönnettyille rakennelmille ei ole merkitty rakennusaloja.

Uudisrakentamisen yhteydessä rakennusvalvonta arvioi pihapiirejä kokonaisuuksina. Uuden talousrakennuksen sijainti voi poiketa nykyisen talousrakennusten paikasta. Ympäristöön sopimattomia rakennelmia tulee poistaa tai rakennelmille tulee mahdollisesti hakea rakennuslupa, jolloin uuden talousrakennuksen rakennusoikeutta vähennetään vastaavasti.

Talousrakennusten sijoitusperiaatteet ja talousrakennusten rakentamistapaohje on esitetty tarkemmin selostuksen kuvaliitteissä.

#### Valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue (YH-v/s1 ja YH-v/s2)

Tasavallan presidentin virka-asunnon korttelin suojelumerkintä on YH-v/s1 ja Urho Kekkosen museon ja pääministerin virka-asunto Kesärannan kortteleiden suojelumerkintä on YH-v/s2. Suojelumerkinnät koskevat valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten kortteleiden rakennuksia lähiympäristöineen. Suojelumerkintöjen sisältö on selostettu kohdassa Suojelukohteet/kaavaratkaisu.

#### Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS)

HUS:n Iho- ja allergiasairaalan tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Kaavaprosessin kuluessa HUS on yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa selvittänyt sairaalan auto- ja henkilöliikenteen järjestelyjen parantamismahdollisuuksia. Kaavaehdotuksessa esitetään kulku-yhteyksiä parannettavan nykyistä maanalaista huoltotunnelia laajentamalla ja varaamalla yhteys sairaalaan jalan saapuvia asiakkaita varten. Tunnelin suuaukon kohdalle on mahdollista rakentaa uusi, enintään 80 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen sisäänkäyntirakennus (sis). Huoltoliikenteelle varataan yhteys Zaidankadulta maan alle rakennettaviin uusiin tiloihin (ma), jonne voidaan sijoittaa myös uusia autopaikkoja ja huoltotiloja. Asiakkaiden autoliikenne jää olemassa olevalle kadulle rinteeseen, jota voidaan loiventaa huoltoliikenteen siirtyessä pois tunnelista. Iho- ja allergiasairaalan tontti laajenee siten, että tontti on kiinni katualueessa. Nykyisin ajoyhteys kulkee puistoalueen kautta.

Meilahden sairaalan voimakeskuksen tontin käyttötarkoitus muutetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Voimakeskuksen tontin rakennusoikeus 9 000 k-m<sup>2</sup> mahdollistaa uusien välipohjien ja tilojen rakentamisen olemassa oleviin rakennuksiin.

---

### Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

ET-tontille 15633/2 tutkitaan sähköasematoimintojen keskittämistä ja uuden jakelusähköaseman rakentamista: Tontin rakennusalan ja rakennusoikeuden muutos mahdollistavat uuden rakennuksen rakentamisen.

### Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Liikuntapuiston alueella saa liikuntahallin lisäksi olla kolme ylipainehallia, jotka puretaan kesäkaudeksi. Ylipainehalleja on tarkoitus uusia. VU-alueen länsiosan rinteeseen saa sijoittaa uuden, rinteeseen upotetun huoltorakennuksen. Ylipainehallien ja huoltorakennuksen rakennusaloja on tarkennettu uusien suunnitelmien mukaan. VU-aluetta laajennetaan kaakkoon siten, että yleisen pysäköintialueen (LP) viereen on mahdollista sijoittaa liikuntapuiston käyttöön varattu pysäköimispaikka.

### Yleinen pysäköintialue (LP, LP-1) ja autopaikkojen korttelialue (LPA)

Seurasaaren sillan viereisen aukion autopaikat, lukuun ottamatta esteettömiä autopaikkoja, poistuvat ja ne korvataan Heikinniementien eteläpään pysäköimispaikkaa laajentamalla (LP-1). Heikinniementien eteläosan linjausta muutetaan ja koko paikoitusalue keskitetään Heikinniementien itäpuolelle. Zaidankadun varren yleinen pysäköintialue (LP) säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Oksakoskenpolun varressa sijaitseva yleinen pysäköintialue (LP) siirtyy hieman luoteissuuntaan paikkaan, joka on tasattu Meilahden pysäköintiluolan rakennusaikana. Maila Talvion puistossa on oleva LPA-alue, johon saa sijoittaa Mäntyniemen korttelin autopaikkoja.

### Vesialue (W), vesialue, joka on varattu valtion käyttöön (W-v) ja venesatama (LV)

Seurasaaren sillan ja uuden aukion viereen esitetään vl-alue, joka mahdollistaa vesibussilaiturin rakentamisen.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Asemakaava-alueen katuverkko muodostuu tonttikaduista: Seurasaarentiestä, Meilahdentiestä ja Tamminiementiestä, joilla nopeusrajoitus on 40 km/h. Meilahdentiellä on pistemäinen 30 km/h nopeusrajoitus arboretumin kohdalla. Bussilinja 24 Ullanlinnasta Tamminiemeen liikennöi Seurasaarentiellä, ja sen päätepysäkki

sijaitsee Seurasaarentien ja Tamminiementien risteyksessä Seurasaaren sillan päässä. Meilahdentiellä on läpiajoliikennettä Kuusisaaren suunnasta Paciuksenkadulle, mutta muualla katuverkossa liikenne on pääosin asukkaiden itsensä tai virkistysalueilla vierailevien tuottamaa. Heikinniementie ja Johannesbergintie ovat jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja, joilla huoltoliikenne ja pihoille ajo on sallittua. Kaava-alueella muu liikenneverkko muodostuu ulkoiluraiteista, joissa pääsääntöisesti vain jalankulku on sallittu. Tonttikatuverkolla pyöräilijät käyttävät ajorataa ja jalankulkijat Seurasaarentien ja Meilahdentien paikoin kapeita 2,0 metrisiä jalkakäytäviä. Meilahdentiellä ajonopeuksia ja läpiajooa on pyritty hillitsemään rakenteellisilla hidastetöyssyillä.

Kaava-alueen paikoitusalueet sijaitsevat liikuntapuiston läheisyydessä, Meilahdentien ja Johannesbergintien risteyksessä, Seurasaarentien ja Heikinniementien risteyksessä sekä Maila Talvion puistossa. Nämä asiointipaikat sijaitsevat joko puistossa tai tontilla. Pysäköinti on sallittu myös Seurasaarentien ja Meilahdentien yksittäisillä osuuksilla, Tamminiementien itäreunassa sekä Seurasaaren sillan viereisellä aukiolla. Alueella kulkee tärkeä kaupunginosien välinen etelä-pohjoissuuntainen pyöräyhteys. Yhteys kulkee Kesärannantien, Seurasaarentien, Mississipinraitin ja Zaidan kadun kautta. Yhteys on nykyisellään epäjohdonmukainen ja laatusoltaan heikko.

### Kaavaratkaisu

Liikennesuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä. Meilahden huvila-alueen asemakaavaehdotuksessa esitetään Seurasaarentien jyrkän mutkan loiventamista 160 metrin matkalla siten, että kadun ja sen eteläpuolisen kallion väliin jää tilaa uudelle ulkoilureittiyhteydelle. Mutkan oikaisulla parannetaan mutkan nykyisiä heikkoja näkemiä ja bussien liikennöintiä.

Urho Kekkonen museon edustalle muodostetaan katuaukio, joka toimii Seurasaaren ulkomuseon sisäänkäyntiaukiona. Tämä edellyttää muutoksia katurakenteisiin, mutta tarjoaa mahdollisuuden esimerkiksi kaupunkipyöräaseman sijoittamiseksi aukiolle. Katuaukiolle on mahdollista sijoittaa esteettömiä autopaikkoja ilman erillistä kaavamerkintää. Aukiota ei suljeta kokonaan moottoriajoneuvoliikenteeltä vaan muun muassa Seurasaareen suuntautuva välttämätön huoltoliikenne aukion läpi sallitaan.

Asemakaavaehdotuksessa esitetään pyöräliikenteen laatukäytävän eli baanalinjaus kaava-alueella. Pyöräliikenteen laatukäytävien (baanojen) verkkosuunnitelmassa, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 19.2.2013, pyörätie kulkee koko matkan Paciuksenkadun suuntaisesti sen länsipuolella Merikannon tieltä Pikku Huopalahteen saakka. Pyörätien tarkempi sijoittaminen ja toteuttamiskelpoisuus Pikku Huopalahden ja Humallahden

kohdalla on tutkittu teknistaloudellisesta, liikenteellisestä ja maisemallisesta näkökulmasta yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Munkkiniemenbaanasta on laadittu alustava yleissuunnitelma (Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2017:1). Humallahden rantakallioiden kohdalla baana toteutetaan pengerretyn rantareitin ja siltarakenteen yhdistelmänä. Tavoitteena on säilyttää kalliomaiseman yhteys rantaan ja mahdollistaa rannan monipuolista virkistyskäyttöä yhdistämällä kävelyteitä, terassoituja oleskelutasoja ja laitureita baanan rakenteeseen. Humallahden pohjoisosassa baana jatkuu uuden alikulkutunnelin kautta Mississipinraitille ja edelleen Zaidankadulle. Kaava-alueen pohjoisosassa baana kulkee Paciuksenkadun varressa ja jatkuu edelleen Munkkiniemen siltaa pitkin Helsingin länsiosaan ja Espooseen.



Baanan linjaus Humallahden kallioiden kohdalla, alustava yleissuunnitelma 2017

Liikennesuunnitelmassa on tarkistettu jalankulunyhteyksiä yleisillä alueilla siten, ettei jalankulunyhteyksiin muodostu katkoja ja ne toimivat turvallisina kävelyreiteinä yhdessä nykyisten ja uusien puisto- ja virkistysalueilla sijaitsevien ulkoilureittien kanssa. Tamminiementien länsipuolella uusi jalankuluyhteys edellyttää katulinjauksen siirtoa noin 70 metrin matkalla. Bussipysäkkejä ja suojateitä järjestellään paikoin uudelleen liikenneturvallisuuden ja joukkoliikenteen palvelutason parantamiseksi.

Olemassa olevat pysäköintialueet Zaidankadun, Heikinniementien ja Johannesbergintien varrella muutetaan yleisiksi pysäköintialueiksi, mikä ei käytännössä poikkea niiden nykyisestä käyttötarkoituksesta. Heikinniementien ja Oksakoskenpolun pysäköintialueita laajennetaan ja niiden liikennejärjestelyjä selkiytetään.

Johannesbergintien liittymä Paciuksenkadulla katkaistaan autoliikenteeltä. Yksittäisille tonteille ajo tapahtuu jatkossa Meilahdentien suunnasta jalankulun, pyöräilyn ja tontille ajon sallivaa sekä kaduksi muutettavaa Johannesbergintietä pitkin. Kadun päätyyn rakennetaan kääntöpaikka, joka on mitoitettu kunnossapitokaluston vaatimusten mukaan. Johannesbergintielle varataan tilaa kuorma-auton ja henkilöauton kohtaamistilanteille.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Alueella toimii yksityinen, ruotsinkielinen päiväkotikoti. Välittömästi Meilahdessa Paciuksenkadun koillispuolella, Pikku-Huopalahdessa ja Munkkiniemessä sijaitsee useita päiväkotiteja sekä eriasteisia kouluja. Meilahden liikuntakeskuksessa on monenlaisia liikuntapalveluja. Seurasaaari monine nähtävyyksineen ja kulttuuripalveluineen liittyy sillan välityksellä kaava-alueeseen. Seurasaaaren ulkoilmamuseossa ja sen tapahtumissa on vuosittain noin 600 000 kävijää, joten se on merkittävä turismikohte.

Lisäksi alueella sijaitsee HUS:n Iho- ja allergiasairaala. Kaava-alueen välittömästä läheisyydestä Meilahden sairaala-alueelta löytyvät erittäin kattavat sairaalapalvelut.

Kaupallisia palveluita ei useita kahviloita lukuun ottamatta alueella ole, vaan esimerkiksi lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Munkkiniemessä ja Pikku-Huopalahdessa Paciuksenkaaren varrella.

### Kaavaratkaisu

Kaavamuuotosalueen nykyisten palveluiden säilyminen mahdollistetaan kaavamääräyksin. Keskeisillä paikoilla sijaitsevilla vuokraaloilla ja/tai vuokraaloilla, joilla on vakiintunutta kulttuuri- ja/tai kahvilatoimintaa, on merkintä as/yy ja t/yy, jonka mukaan näissä rakennuksissa saa harjoittaa kulttuuri- tai kahvilatoimintaa jatkossakin.

Tämän lisäksi kaikilla vuokraaloilla ja tonteilla saa asuin- ja talousrakennuksissa harjoittaa pienimuotoista, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta ja alueen arvot huomioon ottavaa liiketoimintaa.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on pääosin esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Keskeisillä alueilla olevien julkisten reittien kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Asemakaava-alueen korkeilla kallio- ja metsäalueilla on vaativia maaston tasoeroja, joille ei ole mahdollista järjestää esteettömiä reittejä.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Maiseman muodot ovat kaava-alueella hyvin vaihtelevat. Luoteiskaakkoissuuntaiset kallioselänteet ovat reunoiltaan jyrkkiä, korkein kallio nousee +27 metriin meren pinnasta. Rannat ovat pääosin matalia. Jyrkkiä rantaosuuksia ovat Humallahdenpuiston graaniittikallio kaakossa sekä eteläinen huvilaranta.

Metsäisten kallioselänteiden väliin jäävät laaksot ovat olleet viljelyksessä vuosisatoja, minkä ansiosta maisema on ollut hyvin avoin. Viljely jatkui aina 1950-luvulle asti. Maiseman nykyinen ilme on seurausta 1950-luvun jälkeisestä umpeenkasvusta ja metsittymisestä. Lehtipuiden osuus on kasvanut. Myös rannat ovat muuttuneet tuntuvasti Meilahden tilan ajoilta, jolloin kasvillisuus pysyi laiduntamisen johdosta niukkana ja matalana.

Alueen pohjoisosassa sijaitsee Meilahden arboretum eli puulajipuisto, joka sijaitsee Meilahden kartanon vanhoilla peltoalueilla. Alue on ollut peltoaluetta Meilahden kartanon perustamisesta lähtien. Se on Helsingin ainoa puistoarboretum. Arboretumin eteläpuolella sijaitsee palstaviljelyalue.

### Luontokohteet

Kaava-alueella on Luontotietojärjestelmän (LTJ) mukaan 15 arvokasta luontokohdetta. Suojeltuja luonnonmuistomerkkejä on alueella kaksi kohdetta, toinen on komea, vanha mänty Seurasaa-rentien varrella ja toinen on viiden tammen ryhmä, josta kaksi tammea sijaitsevat kaava-alueella.

Alueella on kolme arvokasta kasvikohtetta. Humallahden perukassa sijaitsevalla Meilahden kalliojaksolla (II lk/ LTJ), kasvaa kallioalustan rehevää lehtomaista kasvillisuutta ja kallioalueiden rikkasta kalliokasvistoa. Kesärannan tontin pohjoispuolella sijaitsevassa Humallahden puiston eteläosassa (I lk/ LTJ) kasvaa lehtomaista muuntunutta rinnemetsää, jossa sekä luontaisia metsälajeja että tulokas- ja viljelyperäisiä lajeja. Heikinniementie 6:n (III lk /LTJ) molemmin puolin kasvaa vanhaa koristekasvia jalokiurunkannusta. Kaava-alueella on suoritettu metso-kartoitus eli Helsingin metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävien kohteiden inventointi vuonna 2013. Alueella on arvokas metsäkohde, jonka pinta-ala on 14,5 hehtaaria; kohde on jakaantunut useampaan, toisistaan erillään olevaan osaan. Kohde sisältää kalliometsää rehevine alusmetsineen sekä pienialaisia merenrantalehtoja. Alueen metsät ovat arvoltaan metsoluokituksen II–III luokan metsiä. Metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä löytyy kaksi, jotka ovat reheviä lehtolaikkuja.

---

Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyypppejä on myös kaksi, jotka ovat jalopuumetsiä.

#### Lintukohteet

Kaava-alueella on neljä arvokasta lintukohdetta. Meilahden arborium (III lk/ LTJ), Meilahden urheilupuiston metsä (III lk/ LTJ) ja Tamminiemen metsä- ja kartanoalue (III lk/ LTJ). Arvokkain näistä lintukohteista on urheilupuiston metsä, jossa on runsas metsän peruslajisto. Muut lintukohteet ovat painottuneet lehtimetsien peruslinnustoon ja osittain myös pihojen peruslajistoon.

#### Lepakot

Kaava-alueella on lepakkoalue Meilahden puisto–Maila Talvion puiston paikkeilla (III lk/ LTJ) sekä aluetta sivuaa Seurasaaren lepakkoalue (I lk/ LTJ), joka kuuluu Helsingin parhaisiin lepakkoalueisiin. Suomen kaikki lepakkolajit ovat luonnonsuojelulain (LSL 49 §) nojalla rauhoitettuja. Ne kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden levähdys- ja lisääntymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Meilahden puiston–Maila Talvion puiston lepakkoalue alkaa Meilahdentieltä, kulkee siirtolapuutarhan läpi kohti etelää ja sieltä Seurasaarentien tuntumassa rantaa pitkin Maila Talvion puistoon.

Alueella on ollut mm. pohjanlepakoita, vesisiippoja, korvayökköjä ja paikalta on tavattu myös harvinainen kimolepakko.

Korvayökkö saalistaa alueen vanhoissa puutarhoissa ja pihapiireissä. Pohjanlepakot saalistavat siirtolapuutarhan, teiden ja rantojen yllä sekä Maila Talvion puiston aukko- ja aukkopaikoissa. Vesisiipat saalistavat ajoittain Maila Talvion puiston keinolammikoilla. Alueen vanhat huvilarakennukset tarjoavat lepakoille piilopaikkoja. Pääosa alueen lepakoista on pohjanlepakoita, jotka ovat hyvin sopeutuneet kaupungeissa elämiseen.

#### Liito-oravat

Myös liito-oravat ovat luonnonsuojelulain (LSL 49 §) nojalla rauhoitettuja. Ne kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden levähdys- ja lisääntymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Asemakaava-alueelta ja sen välittömästä läheisyydestä löydettiin keväällä 2014 tehdyssä Helsingin luoteisosan liito-oravakartoituksessa kaksi liito-oravan ydinaluetta (Meilahti 1 ja 2) vajaan 500 metrin päässä toisistaan. Keväällä 2016 tehdyssä Helsingin liito-oravakartoituksessa Meilahden niemen länsirannalta löytyi kolmas liito-oravan ydinalue (Meilahti 16). Aiemmin löytyneet alueet

---

olivat edelleen liito-oravan käytössä ja jätöksiä löytyi aiempaa enemmän ja laajemmalla alueelta. Meilahti on metsäinen ja puuttomat alueet ovat pieniä, joten liito-oravat pääsevät helposti liikkumaan ydinalueelta toiselle.

Asemakaava-alueen liito-oravan ydinalue Meilahti 2 (5,29 ha) on Maila Talvion puiston paikkeilla. Jätöksiä löytyi mm. suurten kuusten, tervaleppien, mäntyjen ja vaahteroiden alta. Paikalla on myös liito-oravan käyttämiä kolopuita.

Osittain asemakaava-alueella oleva liito-oravan ydinalue Meilahti 1 (2,74 ha) sijaitsee Paciuksenkadun ja Meilahdentien kulmauksessa. Se käsittää kadun varressa olevan sekametsän, jonka puustona on kuusia, koivuja, haapoja ja tervaleppiä. Paikalla on myös liito-oravan käyttämiä kolopuita.

Asemakaava-alueen liito-oravan ydinalue Meilahti 16 (2,4 ha) sijaitsee pääosin Meilahdentien ja Tamminiementien risteyksen pohjoispuolella. Alueelta löytyi jätöksiä kymmenkunnan suuren puun tyveltä puistomaisesta rantametsästä ja pihamaiden reunoilta. Yksi alueen kolopuista on liito-oravan käytössä.

Meilahden huvila-alueelta on liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys Kuusipuiston kautta Keskuspuistoon, jossa lähin liito-orava-alue on noin kilometrin päässä. Paciuksenkadun puuton katualue on tässä kohdin 60 metrin levyinen. Alueelta tulee olla latvusyhteys ja metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin.

Meilahdesta on ilmoitettu Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen liito-oravahavainto jo keväällä 2013.

### Kaavaratkaisu

#### Virkistyskäyttö ja puistoalueet

Kaava-alue on yksi kaupungin merkittävistä lähivirkistysalueista ja vapaa-ajanvietto-kohteista. Suuri osa alueesta onkin kaavaluonnoksessa merkitty puistoksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuinalue (VLA/s). Palstaviljelyalue (RP) säilyy kaavamuutoksessa ennallaan.

Meilahden liikuntapuiston urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) laajennetaan kaakkoon, joka mahdollistaa VU-alueen paikotusalueen rakentamisen Oksakoskenpolun varteen. Nykyisten yli-painehallien tilalle ollaan suunnittelemassa ulkonäöltään laadukkaampia kesäajaksi poistettavia halleja.



## Luonnonympäristön ja maiseman arvot

Luonnonympäristön ja maisemallisten arvojen säilyttäminen on kaavamuutoksen keskeinen tavoite.

Alueella on laajahkoja maisemallisesti arvokkaita puistoja. Lähellä presidentin virka-asuntoa Mäntyniemeä sijaitsevaa Maila Talvion puistoa laajennetaan nykyisestä siten, että syntyy parempi yhteys rantamaisemaan ja puiston käytettävyys paranee.

Osalla kaava-alueita sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Sellaisilla alueilla ei saa suorittaa liito-oravan elinympäristöä hävittäviä tai heikentäviä toimenpiteitä, vaan olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueelta tulee olla latvayhteys laajempiin viheralueisiin. Liito-oravakartoituksen perusteella rajatut ydinalueet Meilahti 1, 2 ja 16 sijoittuvat pääosin puistoihin (VP) sekä yleisille virkistysalueille (VL, VLA/s). Osa ydinalueista ulottuu myöskin VLA/s-alueiden rakennetuille yksityisille vuokra-aloille ja on todennäköistä, että liito-oravia on vehreillä piha-alueilla muuallakin. Kaava-alueelle esitetään kuuden uuden huvilan rakennuspaikkaa. Uusi rakentaminen on vaikutuksiltaan kokonaisuus huomioon ottaen vähäistä eikä sen katsota heikentävän liito-oravan elinympäristöä alueella. Huviloiden rakennusalat ovat ohjeelliset ja huviloiden sijoittelussa on mahdollista säilyttää liito-oravalle tarpeelliset puut. Esitetty kaavaratkaisu ei muuta tai heikennä nykytilannetta ja voidaan katsoa, että suojelun suotuisa taso säilyy.

A/s- ja VLA/s-alueella korttelialueella luonnonympäristö ja maisemalliset arvot sekä pihapiirien arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. VL-, VLA/s- alueiden ylläpidossa tulee huomioida luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot. Osalla alueita sijaitsee arvokkaita metsäkohteita. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokkaat pihapiirin osat on osoitettu merkinnällä s-1. Niitä tulee hoitaa siten, että niiden merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erikoiskohteena säilyy.

Vanhan huvilakulttuurin jäänteet, kuten tukimuurit, portaikot ja terrassoinnit, tulee säilyttää alueella.

Suurin osa rantaviivasta määrätään kaavassa säilytettäväksi luonnonmukaisena. Rannan käyttöä pyritään aktivoimaan sallimalla laitureita ja uimahuoneita vanhojen laitureiden ja uimahuoneiden paikoille. Rannalle saa sijoittaa myös muita rannan käyttöön liitty-

---

viä, maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia rakennelmia. Luontoarvot tulee huomioida rakennelmien sijoituksessa ja ranta-alueiden suunnittelussa.

#### Muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsevat muinaismuistolaila rauhoitetut hautaröykkiöt ja luolastot suojellaan sm-merkinnällä.

sm-1 Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

sm-2 Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettuja ensimmäisen maailmansodan aikaisia luolia ja ajoväyliä. Niiden nykyasun ylläpito ilman erillistä lupaa on sallittu.

#### Ekologinen kestävyys

##### Lähtökohdat

Kaava-alue on kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuinalue. Alueen luonnonympäristön ja maiseman arvot ovat huomattavat. Alueella on luonnontilaisia metsä- ja ranta-alueita sekä lukuisia arvokkaita luontokohteita.

##### Kaavaratkaisu

Asemakaavan tavoite säilyttää ja suojella alueen kulttuurihistorialliset ja puutarhataiteelliset arvot sekä säilyttää alueen luontoarvot on ekologisesti kestävä ratkaisu.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan on mahdollista kehittää jalankulku- ja polkupyöräilyreittejä (baana, koko saarta kiertävää rantareittiä ja luontoalueiden ulkoilureitit), rakentaa vesibussilaituri sekä säilyttää ja parantaa julkista liikennettä, joka vähentää autoliikennettä alueella. Ulkoilureitistön kehittäminen ja kävijöiden ohjaaminen reiteille säästää alueen luontoa.

#### Suojelukohteet

##### Lähtökohdat

Voimassa olevissa asemakaavoissa 38 huvilaa ja 5 rakennelmaa on osoitettu suojeltaviksi merkinnöillä sr-1-, sr-2 tai ark. Neljää rakennusta koskee merkintä as/vr, jonka mukaan rakennuksen saa korjata tai on alue istutettava, mikäli rakennus puretaan. Merkinnöillä as/sr-u tai as/sr-u1 on osoitettu 5 rakennusala muualta siirrettävää rakennusta varten.

Vuoden 1985 jälkeen, jolloin suurinta osaa kaava-alueetta koskeva asemakaava 8910 vahvistui, alueella on tehty seuraavia muutoksia, joista suuri osa on poikennut asemakaavasta ja toteutettu poikkeamispäätösten nojalla:

- kuusi suojelluksi osoitettua rakennusta on purettu
- alueelle on siirretty yhdeksän rakennusta
- kaava-alueen sisällä on siirretty kolme rakennusta
- uudisrakennuksia on rakennettu 22 kpl, joista neljä ovat asuinrakennuksia ja 18 talousrakennuksia.

Tamminiemen museoalueen päärakennus ja huvimaja ovat suojeltu määräyksellä sr-1. Kesärannan päärakennus, talousrakennus, vahtitupa, huvimaja sekä laituri ovat suojeltu määräyksellä ark.

### Kaavaratkaisu

Voimassa olevien asemakaavojen rakennuksia koskevat suojelumerkinnät ja määräysten sanamuoto on tarkistettu ajanmukaisiksi. Rakennusten arvoja on tarkasteltu käyttäen Helsingissä vakiintuneita kriteereitä kuten rakennustaiteellinen arvo, historiallinen arvo, säilyneisyys ja alueen rakennusten arvojen keskinäinen hierarkia. Lisäksi vuonna 1985 vahvistetun asemakaavan jälkeen alueelle siirretyt huvilarakennukset suojellaan ottaen huomioon niiden autenttisuuden aste ja soveltuvuus alueen huvilamaiseen ilmeeseen.

Alueen arvokkaat huvilat, talousrakennukset ja rakennelmat on osoitettu suojelumääräyksillä sr-1, sr-2 ja sr-3, joista ilmenee rakennusten arvo ja merkitys alueen historiassa ja kaupunkikuvassa sekä niiden ominaispiirteiden säilyttämiseen tähtäävät sallittavat toimenpiteet. Rakennusten ominaispiirteitä ja arvoja kuvataan kirjaintunnuksin; arvokkaita sisätiloja on osoitettu kirjaimella s, alueelle siirretyt huvilat kirjaimella b, rakennelmat on osoitettu kirjaintunnuksella r.

Sr-1-, sr-1-s-, sr-1b-, sr-2- ja sr-2b-merkinnällä osoitettua huomattavan arvokasta tai arvokasta rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

---

Alueen arvokkaimmilla rakennuksilla, joilla on merkintä sr-1-s, sr-1 ja sr-1b on lisämääräys, jonka mukaan niissä aikaisemmin tehtyjä heikentäviä toimenpiteitä, tulee kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän liittää rakennuslupahakemukseen rakennushistoriaselvitys, josta ilmenevät arvot tulee korjaus- ja muutostöissä ottaa huomioon. Rakennusvalvonta arvioi selvityksen riittävyden.

Sr-3-merkinnällä varustettu rakennus on aluekokonaisuuden kannalta arvokas. Jos rakennus joudutaan purkamaan, sen tilalle voidaan siirtää tai rakentaa samankokoinen rakennus, jonka tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, tai alue on istutettava.

Puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokas pihapiirin osa on osoitettu merkinnällä s-1. Aluetta on hoidettava siten, että sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erikoiskohteena säilyy. Vanhan huvilakulttuurin jäänteet, kuten tukimuurit, portait, ja terassoinnit tai muut vastaavat rakenteet tulee säilyttää.

Tasavallan presidentin virka-asunnon tontti on osoitettu merkinnällä YH-v/s1, valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue. Rakennuksilla lähiympäristöineen on erityisen huomattava kulttuurihistoriallinen merkitys. Rakennusten ja lähiympäristön korjaus- ja muutostöissä on kuultava Museovirastoa.

Urho Kekkosen museon ja pääministerin virka-asunnon, Kesärannan, tontteja koskee kaavamerkintä YH-v/s2, valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue. Rakennukset ympäristöineen on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Suojelu tarkoittaa sitä, että kohde on suojeltu kokonaisuudessaan sisätilat mukaan lukien. Kiinteistöjen säilyessä valtion omistuksessa asetuksen nojalla tehty suojelupäätös turvaa niiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen. Päätös edellyttää suojeltujen kohteiden aktiivista hoitoa, kunnossapitoa ja restaurointia niin, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy tai korostuu. Asetuksen mukaan suojeltua kohdetta ei saa ilman Museoviraston lupaa muuttaa tai käyttää niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Asetus edellyttää myös Museoviraston ja omistajatahon yhteistyötä suojelun valvonnassa sekä korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa. Jos valtio jossain vaiheessa luopuisi kohteiden omistuksesta, ratkaistaan niiden suojelu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) säännösten ja määräysten nojalla. Tällöin tulee ajankohtaiseksi yksityiskohtaisten suojelumääräysten laatiminen ja suojelun kohdentumisen tarkentaminen.

---

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto.

### Kaavaratkaisu

Alueelle siirrettävät huvilat ja uudet rakennukset ovat liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon. Seurasaarentien jyrkän mutkan loiventaminen aiheuttaa katualueella olevien johtojen siirtotarpeen.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Asemakaava-alueella on laajoja avokallioalueita, jotka korkeimmillaan nousevat noin tasolle +27 metriä. Lisäksi alueella on kitka- maata ja muutamia savialueita.

Käyttöhistorian perusteella kaava-alueen maaperän ei oleteta olevan pilaantunutta.

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Kaava-alueen läpi kulkee katuja, joilla liikennemäärä on vähäinen. Alueen liikenteen aiheuttama melu sekä ilman epäpuhtaudet ovat vähäiset. Paciuksenkadun liikenne aiheuttaa > 55 dB:n melua. Paciuksenkadun katuliikenteen melu on hallitsevaa kaava-alueen pohjoisosissa, vaikka kadulla kulkee myös raitioliikennettä.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta Paciuksenkadun liikennemääriin. Nykyliikenteen mukainen meluselvitys on riittävä, koska alueen melutasoa merkittävästi nostavia muutoksia ei ole odotettavissa. Melu-alueelle ei osoiteta uutta rakentamista. Kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyissä periaatteissa esitetty asuin- ja toimitilarakentaminen sekä yhden huvilan uusi rakennuspaikka Paciuksenkadun läheisyyteen on poistettu kaavaehdotuksesta osittain liikennemelun takia. Kyseisistä alueista laaditaan erilliset meluselvitykset, liito-oravaselvitykset ym., joiden pohjalta arvioidaan myöhemmän vaiheen asuin- ja toimitilan kaavoitus- ja rakentamismahdollisuuksia.

---

## Rakennetekniikka

Asemakaavan muutos mahdollistaa Seurasaarentien varrella olevien LP-alueiden laajennukset kaavan mukaisessa laajuudessa.

## Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 18.11.2015 esittää Meilahden huvila-alueen kolmen uuden puistoalueen nimiksi Meilahden rantapuisto (Mejlans strandpark), Mississippipuisto (Mississippiparken) ja Johannesbergipuisto (Johannesbergsparken).

## Vaikutukset

### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Meilahden huvila-alueen rakentamisen historiaa, huvilakulttuuria sekä huviloiden ja huvilapuutarhojen vaiheita on selvitetty vuonna 2014 valmistuneessa ympäristöhistoriallisessa selvityksessä (Meilahden huvila-alue. Ympäristöhistoriallinen selvitys. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja, 2014:1). Tämän lisäksi käytössä on ollut vanhempia 1970- ja 1980-luvulla laadittuja selvityksiä alueesta.

Meilahden baanaa on käsitelty Helsingin baanahankeselvityksessä vuonna 2014 (Helsingin keskustan baanahankkeet, esisuunnitelma. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2014).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on laadittu selvitys Meilahden alueen läpi kulkevasta baanasta (Munkkiniemenbaana, alustava yleissuunnitelma, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2017:01). Meilahden huvila-alueen läpi kulkeva baanaosuus liittyy baanaverkostoon, joka yhdistää Helsingin keskustan läntisiin kaupunginosiin ja jatkuu eteenpäin Kuusisaaren, Lehtisaaren, Munkkiniemen ja Huopalahdentien kautta Espooseen ja Pohjois-Helsinkiin. Munkkiniemenbaanan alustavassa yleissuunnitelmassa on tutkittu Humallahden rannan kautta kulkevan Munkkiniemenbaanan osuuden Missisippinraitti–Merikannontie toteutusvaihtoehtoja sekä laadittu suositusvaihtoehdosta alustava yleissuunnitelma. Lisäksi työhön sisältyy Kuusisaarenbaanan ja Munkkiniemenbaanan alustava yleissuunnittelu välillä Ramsaynranta–Paciuksenkadun alikulkukäytävä. Työ toimii lähtökohdana asemakaavoitukselle ja liikennesuunnittelulle sekä jatkosuunnitteluvaiheille.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on ELY-keskuksen toimesta selvitetty kahden jalopuumetsäkohteen arvoa. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri teki ELY-keskukselle

4.5.2016 päivätyn esityksen jalopuumetsien rajaamisesta luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisina luontotyyppeinä. Suojeluesitys koski kahta aluetta, jolle esityksen mukaan ei tulisi sijoittaa asemakaavaehdotuksessa esitettyä muuttuvaa maankäyttöä. Toinen alue on huviloiden pihapiirien väliin jäävä asuin- ja lähivirkistysalue (VLA/s), johon esitettiin ulkoilureittejä ja toinen alue on Seurasaarentien mutkan asuin- ja lähivirkistysalue (VLA/s), johon esitettiin kahta uutta rakennuspaikkaa. Jalopuumetsikkölausunto on laadittu marraskuussa 2017 (Lausunto jalopuumetsiköiden luonnontilaisuudesta vuonna 2017, Luontotieto Keiron Oy). Lausunnon johtopäätös on, etteivät esitetyt kohteet ole tulkittavissa luonnontilaisesta syntyneiksi jalopuumetsiköiksi ja näin ollen ei ole perusteita rajata kohteita luonnonsuojelulain 29 § jalopuumetsiksi. Lausunnon suositukset liittyvät mm. suurempien puiden ja erityisesti jalopuiden säästämiseen mahdollisuuksien mukaan sekä alueiden puiden ja pensaskerrostojen hoitoon. ELY-keskuksen 29.12.2017 päivätyssä lausunnossa esitetään, että Meilahden alueen jalopuihin liittyvät luontoarvot voidaan riittävästi turvata ottamalla asiantuntijalausunnossa esitetyt suositukset huomioon asemakaavaa laadittaessa.

Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelmassa on tarkasteltu kaava-alueen viheralueiden hoito- ja kunnostustarpeita. Suunnitelmaa on laadittu samaan aikaan asemakaavan kanssa ja työ valmistuu vuoden 2018 aikana. Suunnitelmassa käsitellään yleisiä alueita painottaen puistoja ja luonnonhoidonpiiriin kuuluvia viheralueita.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

- Katulinjausten muutostöistä ja siitä aiheutuvista johtosiirroista Seurasaarentiellä sekä uusien pysäköintialueiden toteuttamisesta Heikinniementielle 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. Kulttuurin 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 euroa
- 2) Kesärannantie–Seurasaarentie, kustannusarvio n. 3,7 miljoonaa euroa, josta penkereiden pohjavahvistusten ja pengerrakenteiden osuus on n. 1,8 miljoonaa euroa
- 3) Mississipinraitti–Seurasaarentie (sisältäen Seurasaarentien alikulkutunnelin), kustannusarvio n. 1,3 miljoonaa euroa
- 4) Paciuksenkadun nykyinen kevyen liikenteen alikulkutunneli-Ramsaynranta, kustannusarvio n. 2,8 miljoonaa euroa.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla varmistetaan alueen nykyisen käytön jatkuminen. Kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, eikä väestön tai työpaikkojen määrään.

#### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaava vaikuttaa Meilahden huvila-alueen maisemaan myönteisesti suojelemalla arvokkaita kulttuurimaiseman piirteitä.

Kaava-alueella on arvokkaita luontokohteita, kuten liito-oravan ydinalueita, lepakkoalueita sekä arvokas metsäkohde. Kaava on luonteeltaan säilyttävä ja siinä esitetyillä toimenpiteillä ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luontoon ja maisemaan. Virkistysalueiden ylläpidossa tulee huomioida alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot. Olemassa olevaa puustoa on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Kaava-alueella on liito-oravan elinympäristöksi soveltuvaa metsäaluetta laajasti ydinalueiden ulkopuolella. Liito-oravan ydinalueet ja yhteydet siltä sijaitsevat jatkossakin puisto- ja virkistyskäyttöön kaavoitetuilla alueilla. Kaavaehdotuksessa esitettyjen kuuden uuden huvilan rakennuspaikan rakentaminen on vaikutuksiltaan kokonaisuus huomioon ottaen vähäistä eikä sen katsota heikentävän liito-oravan elinympäristöä alueella. Huviloiden rakennusalat ovat ohjeelliset ja huviloiden sijoittelussa on mahdollista säilyttää liito-oravalle tarpeelliset puut. Esitetty kaavaratkaisu ei muuta tai heikennä nykytilannetta ja voidaan katsoa, että suojelun suotuisa taso säilyy.

Kaavan uusi baanayhteys perustuu vuonna 2017 laadittuun Munkkiniemenbaanan alustavaan yleissuunnitelmaan, jossa on



tutkittu baanayhteyden sovittamista Humallahden rantaan. Baanayhteys vaikuttaa Humallahden maisemallisesti arvokkaaseen ja kaupunkiympäristössä harvinaiseen yhtenäiseen rantakallioalueeseen. Alustavassa yleissuunnitelmassa jatkosuunnitteluun valittiin sillan ja penkereen yhdistelmä. Siltaosuudella rantakalliot säilytetään koskemattomana. Pengerosuuksilla, joilla rantakalliot osittain peittyvät, on menetystä kompensoitu porrastetulla tukimuurirakenteella, joka mahdollistaa yhteyden mereen ja lisää virkistyskäyttömahdollisuuksia aivan rannan tuntumassa. Silta- ja pengerratkaisun yhdistämisellä voidaan vähentää sillan tuomia muutoksia rantaan ja rantanäkymiin sekä vähentää rantakallion peittymistä pengerratkaisussa.

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaava-alueen keskellä säilyvä metsäinen alue edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutokseen sopeutumista. Metsät sitovat hiilidioksidia ja toimivat hiilivarastona, lisäksi ne tasaavat lämpötilaeroja ja rankkasateiden vaikutuksia. Metsät, puistot, virkistysalueet, huviloiden pihapiirit ja luonnonmukaiset ranta-alueet toimivat hulevesien imeytysalueina.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Urho Kekkosen museon edustan muuttaminen katuaukioksi edellyttää 14 asiointiautopaikan poistoa, minkä seurauksena väärinpysäköinti aukion ympäristössä saattaa lisääntyä. Toisaalta jalankulun ja pyöräilyn käytettävissä olevan tilan kasvaessa aukio tarjoaa mahdollisuuden pyöräpysäköinnin ja rauhallisemman liikenneympäristön järjestämiseen. Aukiota korvaavat pysäköintipaikat sijoittuvat noin 300 metrin etäisyydelle Heikinniementien pysäköintialueelle.

Johannesbergintien katkaisu autoliikenteeltä parantaa liikenneturvallisuutta Paciuksenkadun risteyksessä, jossa Johannesbergintie risteää tulevan baan kanssa.

Uusi baanayhteys parantaa mm. Meilahden liikuntapuiston saavutettavuutta sekä tarjoaa rantaraittien lisäksi sujuvan yhteyden maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti kiinnostaville paikoille. Seuraasaarentien mutkan loiventaminen parantaa liikenneturvallisuutta sekä bussien liikennöintiä.

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto, johon asemakaavan muutoksen mahdollistaman vähäisen lisärakentamisen on mahdollista liittyä.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavan suojelumääräyksillä varmistetaan huvila-alueen rakennetun ympäristön arvojen säilyminen. Määräyksillä suojataan sekä olemassa olevia rakennuksia, rakennelmia että puutarhakulttuuriin liittyviä rakenteita. Määräyksillä ohjataan myös uudisrakentamista siten, että huvila-alueen arvokas ja yhtenäinen ilme säilyy.

Baana vaikuttaa Humallahden maisemaan ja kaupunkikuvaan. Meilahden huvila-alueen läpi kulkevan baanau suunnittelussa huomioitiin alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä luontoarvot. Suunnittelussa tutkittiin baanau vaihtoehtoisia linjauksia Humallahden kallioiden kohdalla. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin silta- ja pengerrakenteen yhdistelmä, joka säilyttää kalliomaiseman arvokkaimmat osuudet.

### Vaikutukset virkistyskäyttöön ja turismiin

Asemakaava tukee alueen virkistyskäyttöä ja esittelee uusia virkistysreittejä sekä parantaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Kaavan esittämä merkittävä parannus virkistysyhteyksiin on uusi Humallahden kiertävä rantareitin osa, joka Humallahden kallion alueella kulkee baanau eli pyöräilyn laatukäytävän yhteydessä, jatkuen rantareittinä Seurasaarentien ja meren välissä ja johtaen Mäntyniemeeseen päin.

Meilahden huvila-alueen läpi kuljetaan Seurasaareen, jossa on vuosittain noin 600 000 vierailijaa. Asemakaava mahdollistaa Tamminiemen museon edessä olevan paikoitusalueen muutoksen Seurasaaren ulkomuseon sekä Urho Kekkosen museon sisäänkäyntiaukioksi, joka palvelee etenkin suurten yleisötapahtumien aikaan. Seurasaaren sillan ja uuden aukion viereen esittää VI-alue, joka mahdollistaa vesibussilaiturin rakentamisen.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vuodelta 2000 on tarkistettu vuonna 2008 ja tulleet voimaan 1.3.2009. Asemakaavan muutosehdotuksen valmistelussa huomioitiin kolme erityistavoitetta:

- Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön säilyttäminen ja viranomaisien laatimien valtakunnallisten inventointien ottaminen huomioon (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009, Meilahden huvila-alue).

- Riittävien alueiden varaaminen jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä verkostojen jatkuvuuden, turvallisuuden ja laadun edistäminen.
- Virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luontoalueet otetaan huomioon siten, että aluekokonaisuuksia ei rikota tarpeettomasti.

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Seuraavia uusia tavoitteita on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa:

- kävelyn ja pyöräilyn edistäminen
- valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisen huolehtiminen
- luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymisen edistäminen
- virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyuden sekä viheralueverkoston jatkuvuuden huolehtiminen.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa sekä ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on virkistysaluetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

#### Yleiskaava

Yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin virkistysaluetta. Huvilavyöhyke sekä Meilahden arboretum on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on pääosin virkistys- ja viheraluetta. Paciuksenkadun varsi sekä Mäntyniemen ja Kesärannan alueet ovat kantakaupunkialuetta C2. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Maanalaisessa yleiskaavassa (joka on tullut alueella voimaan 10.6.2011) alue on merkitty kantakaupungin pintakallioalueeksi. Alueella on merkitty olevan kallioresurssi, joka soveltuu maanalaisten tilojen rakentamiseen. Maanalaisessa yleiskaavassa on

kaava-alueella kaksi maanalaista tilavarausta pysäköintilaitokselle, joista toinen on jo toteutunut. Asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

### Asemakaavat

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Suurinta osaa suunnittelualueesta koskee asemakaava 8910 vuodelta 1985. Pääosa alueesta on merkitty kulttuurihistorialliseksi suojelualueeksi, jossa suojelumerkinnöin osoitetut rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden. Muut alueen osat on tässä kaavassa osoitettu lähivirkistystä, urheilu- ja virkistyspalveluja sekä palstaviljelyä varten.

Lisäksi alueella ovat voimassa mm. valtion asuin-, hallinto- ja edustustiloja, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia sekä liikuntapuistoa koskevat asemakaavat.

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat:

- asemakaava 4390, vahvistettu 13.6.1958
- asemakaava 8153, vahvistettu 26.2.1980
- asemakaava 8182, vahvistettu 3.7.1980
- asemakaava 8910, vahvistettu 24.5.1985
- asemakaava 9053, vahvistettu 20.5.1986
- asemakaava 9396, vahvistettu 16.2.1987
- asemakaava 9743, vahvistettu 14.11.1990
- asemakaava 9820, vahvistettu 26.9.1991
- asemakaava 9880, vahvistettu 12.6.1991
- asemakaava 9970, vahvistettu 13.1.1995
- asemakaava 11441, tullut voimaan 21.4.2006
- asemakaava 11642, tullut voimaan 4.4.2008.

### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

### Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa Meilahden alueet 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).

---

## Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2012 kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 2.1.2014).

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin taidemuseo
- kaupunginmuseo
- liikuntavirasto
- pelastuslaitos
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus
- HUS Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri
- Senaatti-kiinteistöt
- Tasavallan presidentin kanslia

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitteluperiaatteet olivat nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 13.1.–7.2.2014 ja viraston internetsivuilla. Suunnitteluperiaatteita esiteltiin keskustelutilaisuudessa 20.1.2014.

---

Suunnitteluperiaatteet esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.5.2014, ja se päätti 3.6.2014 hyväksyä ne alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen pohjaksi.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja suunnitteluperiaatteisiin liittyen saatiin lausunnot rakennusvirastolta, ympäristökeskuksesta, Museovirastolta, kaupunginmuseolta ja taidemuseolta.

Rakennusvirasto ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen mukaan kaavan vaikutukset lepakoihin jäävät vähäisiksi eikä suunnitteluperiaatteiden mukainen kehittäminen vaaranna liito-oravan elinmahdollisuuksia alueella. Museovirasto huomautti, että Kesärantaa ja Tamminiemeä koskevan Valtioneuvoston suojelupäätöksen tulee käydä ilmi kaavasta eivätkä kaavamääräykset saa olla ristiriidassa päätöksen kanssa. Museoviraston mukaan Mäntyniemi oli jo syntyessään suojelukohde ja sitä on esitetty kulttuuriomaisuuden suojelemista koskevan Haagin yleis-sopimuksen (1994) mukaiseksi kohteeksi. Museovirasto myös edellytti, että Iho- ja allergiasairaalan sekä taidemuseon merkitys selvitetään. Kaupunginmuseo esitti, että kaavamääräysten sisältöä arvioidaan yhdessä museoviranomaisen kanssa. Muinaismuistolailla suojellut kohteet tulee tarkistaa ja merkitä kaavaan. Taidemuseo ilmoitti, että entisen Meilahden taidemuseon pihapiirissä sijaitsevasta neljästä taideteoksesta kaksi aiotaan siirtää.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja suunnitteluperiaatteisiin liittyen asemakaavaosastolle saapui kirjeitse 21 mielipidettä ja luonnosvaiheessa saapui kirjeitse 4 mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja valmistelijalle osoitettujen sähköpostien välityksellä sekä puhelinkeskustelujen, tapaamisten ja katselmusten yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet koskivat pääasiassa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja, olemassa olevaa ja esitettyä uutta rakennuskantaa, luonnonympäristöä sekä liikennettä.

Saadun palautteen perusteella kaupunkisuunnittelulautakunnalle esitellyissä suunnitteluperiaatteissa tarkistettiin uusien ulkoilupolkujen sijaintia ja määrää, luovuttiin uusien viljelypalstojen perustamisajatuksista, lisättiin yksi mahdollinen uusi siirrettävän huvilan sijaintipaikka sekä poistettiin toinen esitetyistä uusista pysäköintipaikoista.

---

## Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, info- ja näyttelytila Laiturilla, Munkkiniemen kirjastossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla 1.12.2014–9.1.2015. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitettiin Helsingin Uutisissa. Meilahden virkistyskeskuksessa osoitteessa Heikinniementie 2 järjestettiin keskustelutilaisuus 11.12.2014.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Kaavaluonnoksesta saatiin kannanotot ympäristökeskukselta, Museovirastolta, kaupunginmuseolta, rakennusvirastolta, kiinteistöviraston tonttiosastolta, kiinteistöviraston tilakeskuksesta ja Helen Oy:ltä.

Ympäristökeskus huomautti liito-oravista ja lepakoista alueella. Alueen liito-oravakantoja on kartoitettu keväällä 2014 ja alueella on silloin havaittu kaksi liito-oravan ydinaluetta asemakaava-alueella. Kannanotossa todettiin, että esitetyt kaavamerkinnot ja kaavamääräykset ovat välttämättömät turvaamaan liito-oravakannan säilymisen alueella ja että kaavamuutoksen vaikutukset lepakoitten elinolosuhteisiin ovat vähäiset. Museoviraston piti asemakaavaluonnoksessa esitettyjä kaavamääräyksiä hyvinä ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa käydyn neuvottelun mukaisina. Museovirasto on myös esittänyt, että Iho- ja allergiasairaalan sekä taidemuseon rakennuksen merkitys tulee selvittää. Kaupunginmuseo katsoo, että RKY 2009-alueen rajaus tulee lisätä kaavakarttaan, etenkin kun RKY-alueen sisään on merkitty lähivirkistys-, puisto- ja ryhmäviljelyalueita sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia. Uusien, siirrettävien huviloiden rakennusaloista ei ole huomautettavaa. Rakennusvirasto huomauttaa asemakaava-alueen liito-oravien leviämisreiteistä Kuusipuiston ja Pikku Huopalahden kautta Keskuspuistoon ja katsoo, että reitit pitää merkitä kaavakarttaan. Muut kommentit liittyvät A/s- ja VLA/s-alueiden (kaavaluonnoksessa Sy) pihapiirien ja yleisten alueiden rajauksiin, määräälojen rajauksiin, ulkoiluteiden pintamateriaaliin sekä puistoalueiden kaavamääräyksiin. Rakennusvirasto esittää, että kaikille viheralueille annetaan nimet.

Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että liito-orava-alueet ja leviämisreitit on huomioitu asemakaavamääräyksissä ja selostuksessa. Pihapiirit rajaamisesta on lisätty määräys. Kaavamääräyksiä koskien ulkoilureittejä on tarkennettu. Kaupunginmuseo on allergiasairaalassa pidetyn katselmuksen jälkeen ilmoittanut, ettei kaupunginmuseo edellytä sairaalarakennuksen suojelua asemakaavassa. Taidemuseon ja Meilahden kartanon alue on jätetty asemakaava-alueen ulkopuolelle. RKY-alueen rajausta ei ole merkitty asemakaavakarttaan, mutta

---

RKY-alueen on huomioitu kaavamääräyksissä ja selostuksessa. Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 18.11.2015 esittää Meilahden huvila-alueen kolmen uuden puistoalueen nimiksi Meilahden rantapuisto, Mississippipuisto ja Johannesbergipuisto.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Luonnoksesta saadut mielipiteet koskivat pääosin luonnonympäristön ja luontoarvojen säilymistä ja luonnonympäristön hoitoa, liito-orava-alueita, ranta-alueiden käyttöä, ulkoilu- ja pyöräilyreit-tejä ja täydennysrakentamispaikkoja.

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa täsmentämällä puistojen, virkistysalueiden, viljelypalsta-alueiden ja ranta-alueiden asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Huvila-alueen merkintä Sy on muutettu merkinnäksi A/s (Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä asuinrakennusten kortteli-alue) ja VLA/s (Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuinalue), jolla suojelumerkinnällä merkityt huvilat, rakennukset, rakennelmat, puutarhakulttuurin jäänteet sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökoko-naisuuden. Huvilapuutarhakulttuuri, pihapiirien arvokkaat ominais-piirteet sekä maisemalliset arvot tulee säilyttää".

Kaavaselostuksessa on kuvattu luonnonympäristön ja luontoarvojen lähtökohtia, tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita sekä täyden-nysrakentamisperiaatteita. Täydennysrakentamista esitetään alu-eille, jossa aikaisemmin on ollut huvilarakentamista. Uudet raken-nuspaikat sijaitsevat pääosin vanhojen pihapiirien ja purettujen huviloiden paikoilla. Pyöräilyn laatuikävä baanan reittiä on siir-retty Huopalahden ranta-alueelta ja ranta-alue on muutettu VL-alueeksi.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan suunnitte-luperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 3.6.2014.

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

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.1.2016 ja lautakunta päätti 2.2.2016 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.



## Muistutukset ja kirjeet

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 yhdystekniiseen huoltoon. Muistutuksissa katsotaan, että MRL:n 9 §:n edellyttämiä selvityksiä ei ole tehty riittävällä tavalla. Katsotaan myös, että asemakaava ei täytä MRL:n 54 § 2 momentin sisältövaatimusta rakennetusta ympäristöstä ja sen erityisarvoista. Katsotaan, että täydennysrakentamista on osoitettu tasavertaisen kohtelun vaatimusta loukaten.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat kallioalueisiin ja niiden käyttöön kiipeilypaikkoina.

Ehdotusvaiheen muistutukset liittyvät pääosin aiheisiin, joista on esitetty mielipiteitä kaavaprosessin aikaisemmissa vaiheissa ja mielipiteisiin on vastattu myös silloin. Asemakaavan muutosehdotuksen päätavoitteet ja ratkaisut ovat säilyneet, mutta sekä aikaisempien mielipiteiden, kaavaehdotusvaiheen muistutusten ja jatkosuunnittelun johdosta on tehty muutoksia kaavaehdotukseen.

## Viranomaisten lausunnot

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, sammuusvesiverkostosta, rakentamisrajoi- tuksesta sähkölinjan suojavyöhykkeellä 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 26.2.–1.4.2016 jälkeen

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

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

Nähtävilläolon jälkeen on laadittu liikennesuunnitelma ja laadittu selvitys Meilahden huvila-alueen läpi kulkevasta baanasta. Päivärannan alueen kehittämismahdollisuuksia tutkitaan edelleen ja alue on rajattu pois kaavamuutosalueesta. Jalopuumetsien arvoa on selvitetty ELY-keskuksen toimesta ja ELY-keskukselta on saatu lausunto. Vuokra-alueiden täydennysrakentamisperiaatteita on tarkistettu. Pysäköintialueisiin, vuokra-aloihin, rakennusaloihin ja talousrakennusten käyttötarkoituksiin on tehty pienempiä muutoksia.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa, mm. keskustelutilaisuudessa 31.5.2017. Tilaisuuden esitys on ollut nähtävillä kaupungin verkkosivuilla. Lisäksi on järjestetty useita kokouksia Vähä-Meilahti-seura ry:n ja alueen asukkaiden aloitteesta.

#### Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Heikinniementien eteläosaa on siirretty länteen päin. Vieleistä LP-aluetta on kavennettu ja siirretty. Pysäköintialueelle on lisätty määräys LP-1 (yleinen pysäköintialue, jota ei saa asfaltoida)
  - Seurasaarentien ja Meilahdentien välisen ulkoilureitin pohjoisosa on poistettu
  - VLA/s- ja A/s-alueita koskevaa lisämääräystä on muutettu siten, että talousrakennusoikeus voidaan perustellusta syystä jakaa kahteen rakennusmassaan ja siten, että vuokra-aloille saa sijoittaa yhden, enintään 10 m<sup>2</sup>:n kokoisin kasvihuoneen
  - Seurasaarentien mutkan toinen uusi rakennuspaikka (as/u-s) on poistettu
  - Huopalahden ranta-alueelle on lisätty määräys ra1, jonka mukaan rantaviiva on säilytettävä luonnonmukaisena.
-

## ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- suojelumääräyksistä on poistettu sanonta ”pakottavasta syystä”
- liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskeva määräystä on muutettu siten, että määräys koskee myös VLA/s-alueiden osia.

## ELY-keskuksen ja Yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta:

- VL- sekä A/s ja VLA/s-alueiden määräystä on tarkennettu, lauseella, jonka mukaan alueet tulee ylläpitää luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden.

## Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta:

- muuntamon tonttia, rakennusala ja rakennusoikeutta on muutettu
- Johannesbergintien varrella oleva uusi rakennuspaikka (as/u-s) on siirretty pois sähkölinjan suojavajöhykkeeltä.

## Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- asemakaavan muutosalueelle on laadittu liikennesuunnitelma
  - asemakaavakartan baanalinjausta on tarkennettu baanaselvityksen ehdotuksen mukaiseksi (Munkkiniemenbaana, alustava yleissuunnitelma, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2017:01) ja määräystä ~pp~ on tarkennettu: ”Humallahden jyrkimmän kallio kohdalla baana tulee rakentaa selkeästi kalliosta irti olevana siltana. Humallahden muiden baanaosuuksien kohdalle saa rakentaa kalliomaisemaan sopivia porrastettuja oleskeluterasseja ja laitureita.”
  - Päivärannan alue osoitteessa Mäntyniementie 2 on rajattu pois kaavamuutosalueesta, koska alueen kehittämismahdollisuuksia tutkitaan edelleen
  - Seurasaarentien ja Heikinniementie risteykseen esitetään kaksi uutta vuokra-alaa. Ljunganmon huvilan virkistyskeskus on lopettanut toimintansa. Huvilalle on rajattu uusi vuokra-ala ja sen viereen osoitetaan uusi vuokra-ala ja rakennuspaikka as/u-s
  - Kevätkallion vuokra-alaa osoitteessa Seurasaarentie 13 on pienennetty
  - Viitalan ja Leiqvistin vuokra-alojen rakennusaloja on tarkistettu myönnettyjen poikkeamispäätösten ja rakennuslupien mukaisiksi
  - Tallbon vuokra-alaa osoitteessa Tallbonkuja 3 on pienennetty ja Maila Talvion puistoa on laajennettu vastaavasti
  - Liikuntapuiston ylipainehallien rakennusaloja ja korkeusasemia on tarkistettu uusien suunnitelmien mukaisiksi.
-

- Muuntamon alueen vanhaa merkintää YT on ajanmukaisesti ET:ksi (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue)
- Johannesbergintien ja Paciuksenkadun välisten pp- ja pp/t-alueiden rajaa on siirretty siten, että ajo Leiqvistin vuokra-alueen pohjoisosaan mahdollistetaan
- Humallahden venesataman ja baanan välisen ranta-alueen ra-merkintä on poistettu, joka mahdollistaa ulkoilureitin rakentamisen Seurasaarentien viereen.
- ulkoilureitin (ut) määräyksen loppuosa "jota pääsääntöisesti ei saa asfaltoida" on poistettu
- vuokra-alojen talousrakennusten käyttötarkoituksimerkintöjä as/t ja t on tarkistettu siten, että merkintä vastaa rakennusluvilla myönnettyä käyttötarkoitusta
- autopaikkamääräyksiä on tarkistettu.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

#### Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on päivitetty sekä täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on muutettu ja tarkennettu tehtyjen muutosten osalta
- kaavakartan nimiö on päivitetty
- lisäksi on korjattu kirjoitusvirheitä kaavakartasta ja kaavaselistuksesta.

Tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten ehdotus asetetaan uudelleen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo, liikuntapalvelu)
- HUS Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri
- Senaatti-kiinteistöt
- Tasavallan presidentin kanslia

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

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.1.2016 ja lautakunta päätti 2.2.2016 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. 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.

#### Muistutukset ja kirjeet

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 peruserä 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 § 2 ja 3 momentin 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.

#### Viranomaisten lausunnot

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 Senaattikiinteistöillä 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 tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Maila Talvion puiston osa on muutettu VL-alueeksi
  - VLA/s- ja VL-alueiden määräystä on täydennetty: ”...Osalla aluetta sijaitsee arvokkaita metsäkohteita. Alueet tulee ylläpitää luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet”
  - A/s-, VLA/s-, VP-, VL- JA RP-alueiden rakentamista koskevaa määräystä on täydennetty luontoarvojen osalta: ”...Luontoarvot tulee huomioida rakennuksen ja rakennelman sijoituksessa sekä piha- ja ranta-alueiden suunnittelussa”
  - Liito-oravien alueita koskeva määräys on täsmennetty: ”Osalla kaava-alueita sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Sellaisilla alueilla ei saa suorittaa liito-oravan elinympäristöä hävittäviä tai heikentäviä toimenpiteitä, vaan olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueilta tulee olla latvayhteys ja metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin”
  - sr-1-s, sr-1 ja sr-1b merkinnällä osoitettujen rakennusten suojelumääräystä on muutettu rakennushistoriaselvityksen vaatimusten osalta
  - VLA/s- ja A/s-alueita koskevaa lisämääräystä on muutettu siten, että talousrakennuksia saa olla enintään kaksi/vuokra-ala (ei koske vuokra-aloja, joilla on suojeltuja talousrakennuksia). Näiden lisäksi vuokra-alalle saa sijoittaa kasvihuoneen tai huvimajan
-

- kaavaehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan kaikilla vuokra-aloilla ja tonteilla saa asuin- ja talousrakennuksissa harjoittaa pienimuotoista, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta ja alueen arvot huomioon ottavaa liiketoimintaa.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- melukartta on lisätty kaavaselostuksen liitteisiin.

Helen Oy:n lausuntojen johdosta:

- ET-tontin rajoja on tarkistettu.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- huviloiden laajennusta koskevaa määräystä on muutettu siten, että talousrakennusoikeutta voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa sr-2-, sr-2b-, sr-3-huviloiden ja ei suojeltujen huviloiden laajennuksena. Laajennusmahdollisuus ei ole sidottu rakennusten kokoon
- eri alueita koskevat yleismääräykset on edellisten neljän otsikon sijaan ryhmitelty kolmen otsikon alle
- rakennusten käyttötarkoitusta koskevia merkintöjä (as1/ys, t/yy) on yhdenmukaistettu muiden vastaavassa käytössä olevien rakennusten merkintöjen kanssa
- Aikalan sivurakennuksen (Johannesbergintie 8) käyttötarkoituksimerkintää on täsmennetty (t/yy).

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- Helsingin kaupunkistrategian tavoitteita ja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita on päivitetty vuosien 2017 ja 2018 päätösten mukaisiksi
- kaavaselostusta on päivitetty tehtyjen muutosten osalta (mm. suojelun, täydennysrakentamisen, luontoarvojen osalta)
- kaavaselostuksen kohtaa ”Mitoitus” on korjattu ja täsmennetty
- kaavaselostuksen kohtaa ”Täydennysrakentaminen” on täsmennetty huviloiden rakennusoikeustulkinnan sekä vuokraalojen olemassa olevien talousrakennusten ja rakennelmien tulkinnan osalta
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavakartasta ja kaavaselostuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

---

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 19.1.2016 päivätyn ja 23.10.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 hyväksymistä.

Lisäksi lautakunta kehotti toimialaa selvittämään mahdollisuuksia kehittää Humallahden ranta-aluetta jatkossa oleskelualueena, jonne esimerkiksi voitaisiin rakentaa uimala tai kahvila.

Helsingissä 23.10.2018

Marja Piimies

---



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	24.10.2018
Kaavan nimi	15. ja 14. kaupunginosat Meilahden huvila-alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	19.01.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.01.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112372
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	89,0475	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,9029	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	89,0475

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>89,0475</b>	<b>100,0</b>	<b>64333</b>	<b>0,07</b>	<b>-2,5296</b>	<b>7529</b>
A yhteensä	0,5584	0,6			0,0000	44
P yhteensä						
Y yhteensä	8,6673	9,7	29903	0,35	1,4394	5195
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	59,3064	66,6	20030	0,03	20,8236	13660
R yhteensä	2,2398	2,5				
L yhteensä	4,1992	4,7	30	0,00	0,5698	
E yhteensä	0,2478	0,3	1500	0,61	0,2629	1500
S yhteensä			12870		-23,9068	-12870
M yhteensä						
W yhteensä	13,8286	15,5			-1,7185	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9029</b>	<b>1,0</b>		<b>0,3452</b>	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>53</b>		<b>14</b>	

# Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>89,0475</b>	<b>100,0</b>	<b>64333</b>	<b>0,07</b>	<b>-2,5296</b>	<b>7529</b>
<b>A yhteensä</b>	0,5584	0,6			0,0000	44
A					-0,5584	-550
A/s	0,5584	100,0			0,5584	594
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	8,6673	9,7	29903	0,35	1,4394	5195
YS	2,6676	30,8	22900	0,86	0,7367	9010
YE-v					-3,0417	-3000
YH-v/s1	3,0417	35,1	3000	0,10	3,0417	3000
YH-v/s2	2,9580	34,1	4003	0,14	2,9580	4003
YHV					-1,3776	-2920
YT					-0,8777	-4898
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	59,3064	66,6	20030	0,03	20,8236	13660
VP	7,4682	12,6			-5,6860	
VL	27,1369	45,8			6,3360	80
VU	4,4134	7,4	6630	0,15	-0,1143	180
VLA/s	20,2879	34,2	13400	0,07	20,2879	13400
<b>R yhteensä</b>	2,2398	2,5				
RP	2,2398	100,0				
<b>L yhteensä</b>	4,1992	4,7	30	0,00	0,5698	
Kadut	2,8480	67,8			0,2300	
Katuauk./torit	0,2006	4,8			0,2006	
LV	0,4290	10,2	30	0,01	-0,0777	
LP	0,6207	14,8			0,1300	
LPA	0,0140	0,3				
LP-1	0,0869	2,1			0,0869	
<b>E yhteensä</b>	0,2478	0,3	1500	0,61	0,2629	1500
ET	0,2478	100,0	1500	0,61	0,2629	1500
<b>S yhteensä</b>			12870		-23,9068	-12870
Sy			12870		-23,9068	-12870
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	13,8286	15,5			-1,7185	
W	13,2542	95,8			-1,7185	
W-v	0,5744	4,2				

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9029</b>	<b>1,0</b>		<b>0,3452</b>	
ma	0,9029	100,0		0,3452	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>53</b>		<b>14</b>	
Asemakaava	53		14	



# MEILAHDEN HUVILA-ALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Paciuksenkadun lounaispuolista aluetta, joka rajautuu luoteessa Pikku Huopalahteen, lounaassa mereen ja kaakossa Merikannontien pohjoispäähän.





2.1.2014

## Nykytilanne

Alue on tärkeä virkistyskohde paitsi paikallisille asukkaille, myös turisteille, ja siellä on merkittäviä luontoarvoja. Kaava-alue on suurimmaksi osaksi valtakunnallisesti merkittävää huvila-aluetta (RKY 2009). Lisäksi alueella on presidentin sekä pääministerin virka-asunnot, Urho Kekkosen museo, entinen Meilahden taidemuseo, Iho- ja allergiasairaala sekä Ronald MacDonald Lastensäätiön talot. Meilahden liikuntapuistossa sijaitsee mm. pesäpallokenttä ja vuonna 2006 rakennettu Meilahden tenniskeskus. Puisto palvelee lähialueiden asukkaita, mutta myös kauempaa tulevia.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Huvila-alueen merkittävät kulttuurihistorialliset arvot turvataan. Voimassa olevan asemakaavan rakennuksia ja ympäristöä koskevat suojelumerkinnot säilyvät, määräysteksti ajanmukaistetaan. Merkittävät luontoarvot säilytetään ja otetaan huomioon alueen kehittämisessä.

Tavoitteena on edelleen aktivoida alueen virkistyskäyttöä. Tutkitaan yhteyksien avaamista rantamaisemaan ja mm. uima- ja venepaikkojen sijoittamista ranta-alueille. Kävely- ja pyöräreittejä lisätään, varataan yhteys myös tulevalle pyöräily Baana-reitille. Tavoitteena on myös lisätä viljelypalstoja.

Rakennuksille merkitään käyttötarkoitus ja kerrosala ja esitetään ohjeelliset tontit nykyisten vuokrattujen määräalojen sijaan niitä mahdollisesti pienentäen. Tutkitaan Paciuksenkadun varren täydennysrakentamismahdollisuuksia. Selvitetään myös, onko mahdollista varata joitakin rakennuspaikkoja muualta siirrettäviä huviloita varten. Lisäksi selvitetään tarpeet ja mahdollisuudet talousrakennusten raken-

tamiseen huviloiden yhteyteen. Selvitetään myös liikuntapuiston rakentamistarpeita. Entinen Meilahden taidemuseo ja sen ympäristö varataan kulttuuritoimintoja varten.

Lisäksi selvitetään pysäköintijärjestelyjä, tutkitaan Seurasaarentien linjausta ja kohennetaan Urho Kekkosen museon edessä olevaa aukiota.

## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen lukuun ottamatta Iho- ja allergiasairaalan ja HUS:n henkilökunnan rakennusten tontteja sekä valtion omistamia Mäntyniemen, Tamminiemen sekä Kesärannan tontteja.

## Kaavatilanne

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Valtaosaa alueesta koskee asemakaava vuodelta 1985. Siinä alue on pääosin kulttuurihistoriallista ympäristön-suojelualuetta, joissa suojelumerkinnoin osoitetut rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden. Muut alueen osat on osoitettu lähivirkistystä, urheilu- ja virkistyspalveluja sekä palstaviljelyä varten.

Meilahden urheilupuiston asemakaava on vuodelta 2006, Iho- ja allergiasairaalan kaava vuodelta 1986, Zaidankatua ja sen varren toimitilarakennuksia koskeva asemakaava vuodelta 2008. Lisäksi alueella ovat voimassa muun muassa asemakaavat valtion asuin-, hallinto- ja edustustiloja (1980 ja 1991), venesatamaa (1995) sekä lämpökeskusta (1958) varten.







Yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin virkistysaluetta, presidentin sekä pääministerin virka-asunnon tontit sekä sairaala-alue on merkitty hallinnon ja julkisten palvelujen alueeksi, kapea vyöhyke Paciuksenkadun varressa on kerrostalovaltaista aluetta. Huvilavyöhyke on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

### Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Meilahden huvila-alue (Ksv, 1977)
- Meilahden huvila-alueen ympäristöhistoriallinen selvitys, LUONNOS (KSV)
- Vähä-Meilahden hoito- ja kehittämissuunnitelma, LUONNOS (HKR)
- Meilahden huvilat. Rakennusten suojeluohjeet ja lähiympäristön hoito-ohjeet, osa 1 ja 2 (KSV, HKM, 1988)

### Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

### Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kulttuuri- ja luonnonympäristöön, virkistyskäyttöön, alueen asukkaiden ja toimijoiden olosuhteisiin, terveyteen ja viihtyisyyteen (liikennemelu- ja hiukkaspäästöt) kaavan valmistelun yhteydessä.

### Kaavan valmisteluun osallistuminen

#### Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnitteluperiaatteista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 7.2.2014.

Keskustelutilaisuus on 20. tammikuuta 2014 klo 18–20 Meilahden virkistyskeskuksessa, Heikinniementie 2. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Näkemyksiä ja ehdotuksia alueen kehittämisestä voi esittää myös kaupunkisuunnitteluviraston internet-keskustelupalstalla osoitteessa [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitteluperiaatteet ovat esillä 13.1.–7.2.:

- Munkkiniemen kirjastossa, Riihitie 22
- Näyttely- ja infotila Laituri, Narikka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa *Nähtävänä nyt*.





### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavan lähtökohdaksi on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka nähtävilläolon ja saadun palautteen jälkeen esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2014.

Asemakaavaluonnos pyritään laatimaan vuoden 2014 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluihin.

### *Ehdotusvaihe*

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2015.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2016.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat, yhdistykset: Vähä-Meilähti seura ry., Töölö-Seura ry., Töölö-liike, Töölön kaupunginosat-Töölö ry, Pikku Huopalahtiseura ry.
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, liikuntavirasto, ympäristökeskus, rakennusvalvontaviras-

to, rakennusvirasto, kiinteistövirasto / tonttiosasto ja tilakeskus, Helsingin Energia, Talous- ja suunnittelukeskus

- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto
- HUS ja Iho- ja allergiasairaala
- Senaatti-kiinteistöt
- Tasavallan presidentin kanslia

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille
- Helsingin Uutiset -lehdessä
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto,  
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)





tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti  
kaavan valmistelijalle.

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Leena Makkonen  
puhelin 310 37262  
sähköposti leena.makkonen(a)hel.fi

projektipäällikkö Anu Kuutti  
puhelin 310 37154  
sähköposti anu.kuutti(a)hel.fi

maisema-arkkitehti Niina Strengell  
puhelin 310 37458  
sähköposti niina.strengell(a)hel.fi

liikenneinsinööri Mika Kaalikoski  
puhelin 310 37433  
sähköposti mika.kaalikoski(a)hel.fi

vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka  
Turunen  
puhelin 310 37403  
sähköposti juha-pekka.turunen@hel.fi



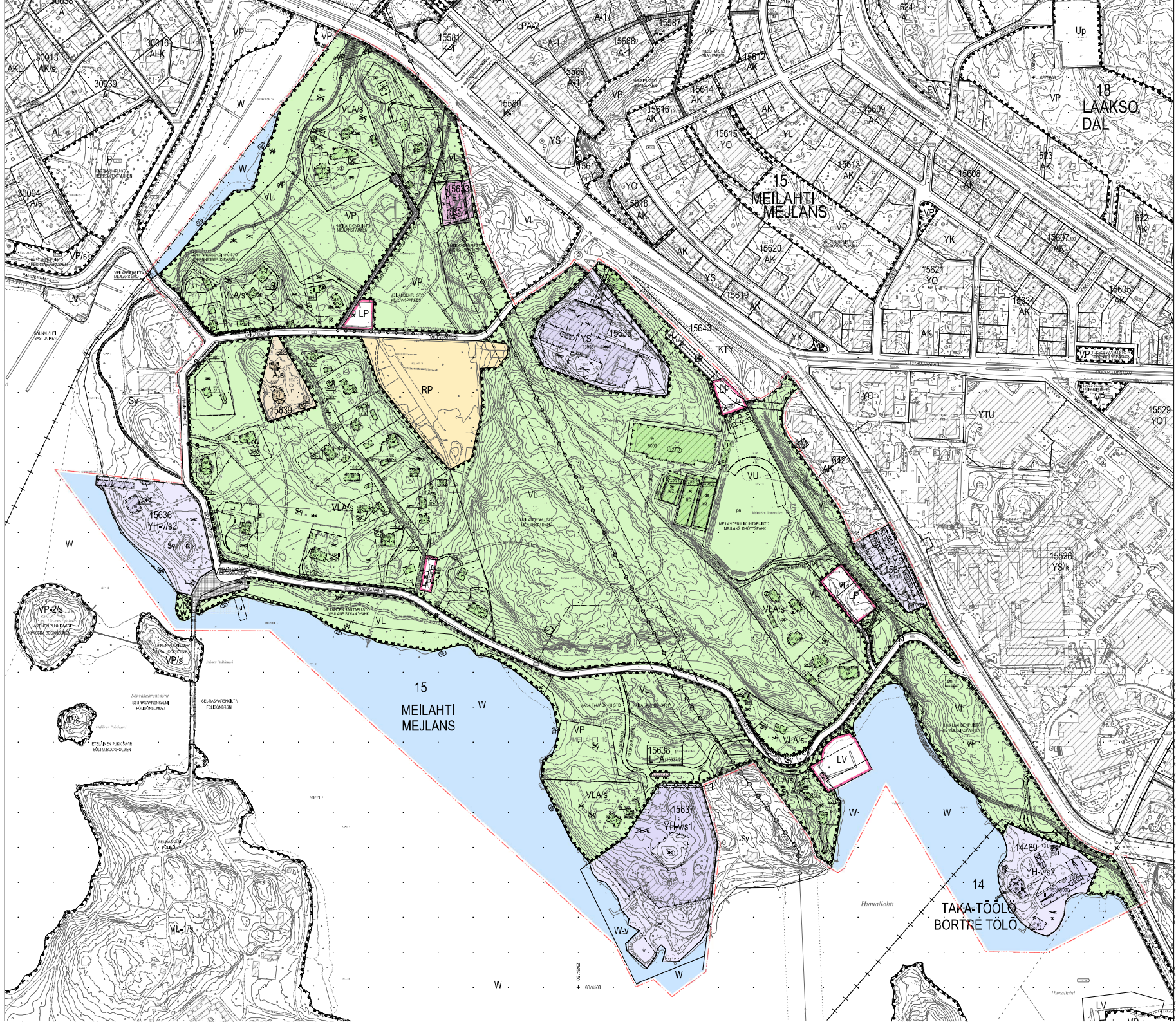




Ilmakuva  
Meilahden huvila-alue

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen yksikkö





15  
MEILAHTI  
MEJLANS

18  
LAAKSO  
DAL

15  
MEILAHTI  
MEJLANS

14  
TAKA-TÖÖLÖ  
BORTRE TÖLÖ

W  
+ 0:0000  
+ 66/450



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A/s

Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä asuinrakennusten korttelialue.

VLA/s

Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuinalue.

A/s- ja VLA/s-huvila-alueiden suojelumerkinnällä merkityt huvilat, rakennukset, rakennelmat, puutarhakulttuurin jäänteet sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden. Huvilapuutarhakulttuuri, pihapiirin arvokkaat ominaispiirteet sekä maisemalliset arvot tulee säilyttää. Osalla kaava-aluetta sijaitsee arvokkaita metsäkohteita. Alueet tulee ylläpitää luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

YH-v/s1

Valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue. Rakennuksilla lähiympäristöineen on erityisen huomattava kulttuurihistoriallinen merkitys. Rakennusten ja lähiympäristön korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistyöt tulee suunnitella yhteistyössä Museoviraston kanssa.

YH-v/s2

Valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue. Rakennukset lähiympäristöineen on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Merkintä koskee myös kortteliin 14489 liittyvää laituria uimahuoneineen (vl).

YS

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

VP

Puisto.

VL

Lähivirkistysalue. Osalla kaava-aluetta sijaitsee arvokkaita metsäkohteita. Alueet tulee ylläpitää luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

VU

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

RP

Palstaviljelyalue.

LP

Yleinen pysäköintialue.

LP-1

Yleinen pysäköintialue, jota ei saa asfaltoida.

LPA

Autopaikkojen korttelialue, jolle saa sijoittaa tontin 15637/2 autoja.

LV

Venesatama.

W

Vesialue.

W-v

Vesialue, joka on varattu valtion tarkoituksiin.

## DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostadshus med kulturhistoriska och trädgårdskonstnärliga värden.

Rekreations- och bostadsområde med kulturhistoriska och trädgårdskonstnärliga värden.

A/s- och VLA/s-villaområdenas värdefulla villor, byggnader, konstruktioner och trädgårdskulturens lämningar, som försetts med skyddsbezeichnung samt naturmiljön utgör en värdefull miljöhelhet. Villaträdgårdskulturen, gårdsmiljöernas värdefulla särdrag samt landskapsmässiga värden ska bevaras. På delar av detaljplaneområdet finns värdefulla skogspartier. Områdena ska underhållas med beaktande av naturvärden, landskapsmässiga värden och kulturvärden. Befintligt trädbestånd ska bevaras och enbart åtgärder, som är nödvändiga för natur- och landskapsvård är tillåtna.

Kvartersområde för statens bostads-, administrations- och representationsbyggnader. Byggnaderna med näromgivning har ett unikt kulturhistoriskt värde. Byggnadernas och näromgivningens reparations-, ändrings- och tillbyggnadsarbeten ska planeras i samråd med Museiverket.

Kvartersområde för statens bostads-, administrations- och representationsbyggnader. Byggnaderna med näromgivning är skyddade med statsrådets beslut 18.9.1980 med stöd av förordningen (480/85) om skydd av statens byggnader. Beteckningen gäller också brygga med badhus (vl) i anslutning till kvarteret 14489.

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Park.

Område för närrekreation. På delar av detaljplaneområdet finns värdefulla skogspartier. Områdena ska underhållas med beaktande av naturvärden, landskapsmässiga värden och kulturvärden. Befintligt trädbestånd ska bevaras och enbart åtgärder, som är nödvändiga för natur- och landskapsvård är tillåtna.

Område för idrotts- och rekreatiansanläggningar.

Område för odlingslotter.

Område för allmän parkering.





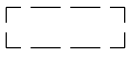
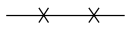
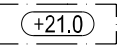
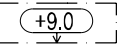
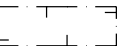
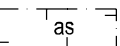
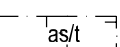
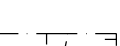
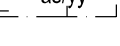
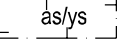

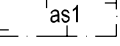
Område för allmän parkering, som inte får asfalteras.

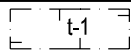
Kvartersområde för bilplatser, där tomtens 15637/2 bilar får placeras.

Småbåtshamn.

Vattenområde.

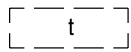
Vattenområde, som är reserverat för statens bruk.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellisen osa-alueen tai vuokrattavan alueen merkintä.	Riktgivande beteckning för delområde eller hyresområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas.
<b>15</b>	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
<b>MEI</b>	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelsnamn.
<b>15633</b>	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
<b>2</b>	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
<b>JOHANNESBE</b>	Kadun tai puiston nimi.	Namn på gata eller park.
<b>550</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
<b>1500/1000</b>	Lukusarja, jonka ensimmäinen luku osoittaa alueen osalle sallitun enimmäiskerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku osoittaa kuinka monta neliometriä saa sijoittaa kokonaan maanpinnan yläpuolella olevaan rakennukseen.	Talserie, vars första tal anger områdets högsta tillåtna våningsyta i kvadratmeter och det senare talet anger hur mycket, som får byggas i byggnaden ovan mark.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden eller i en del där av.
<b>r30%</b>	Korttelialueen osa, jolle saa sijoittaa uudisrakennuksia. Prosenttiluku osoittaa kuinka suuren osan rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.	Del av kvartersområde för nybyggnader. Procenttalet anger hur stor del av byggnadsytan, som får användas för byggande.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnadens vattentak.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus.	Hösta höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasad och vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoja.	Byggnadsyta där bostad får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuin- ja talousrakennuksen.	Byggnadsyta där bostads- och ekonomibygnad får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoja, kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä kahvilan.	Byggnadsyta där bostäder och utrymmen för kultur- och kaféverksamhet får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoja ja kulttuuritoimintaa, opetusta, sosiaalitoimintaa tai terveydenhuoltoa palvelevia tiloja.	Byggnadsyta där bostäder och utrymmen för kulturverksamhet, undervisning, social verksamhet och hälsovård får placeras.
	Aluekokonaisuuden kannalta arvokkaan asuinrakennuksen rakennusala.	Byggnadsyta där ett med beaktande av områdeshelheten värdefullt bostadshus får placeras.
	Aluekokonaisuuden kannalta arvokkaan rakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoja, sosiaalitoimintaa tai terveydenhuoltoa palvelevia tiloja.	Byggnadsyta där en med beaktande av områdeshelheten värdefull byggnad får placeras. Byggnaden får användas som bostad, för social verksamhet eller hälsovård.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa museotoimintaa palvelevia tiloja.	Byggnadsyta där museiverksamhet får placeras.



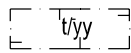
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



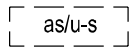
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



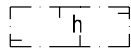
Talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa kulttuuri toimintaa palvelevia tiloja ja kahvilan.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras. Byggnaden får användas för kultur- och kaféverksamhet.



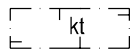
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa siirtämällä säilytettävän, kulttuurihistoriallisesti merkittävän, alueen arvoon ja ominaispiirteisiin soveltuvan huvilarakennuksen. Uudelleen rakennettaessa ei rakennuksessa saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyylä.

Riktgivande byggnadsyta, till vilken man får flytta en bevarad, kulturhistoriskt värdefull villa, som passar i den värdefulla miljön med dess särdrag. Vid återuppbyggnad får man inte utföra sådana ändrings- eller tillbyggnadsarbeten, som fördärvar byggnadens arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil.



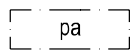
Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.

Byggnadsyta där servicebyggnad får placeras.



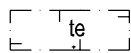
Rakennusala, jolle saa sijoittaa katsomon ja sen yhteyteen huolto- ja pukuhuonetiloja enintään 1200 k-m<sup>2</sup>.

Byggnadsyta där läktare och högst 1200 m<sup>2</sup> vy service- och omklädningsutrymmen får placeras.



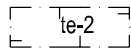
Alueen osa, jolle saa sijoittaa pallokentän.

Del av område där bollplan får placeras.



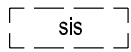
Rakennusala, jolle saa sijoittaa tennishallin. Rakennukseen saa sijoittaa kahvila- ja ravintolatiloja enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksessa tulee olla viherkatto.

Byggnadsyta där tennishall får placeras. I byggnaden får placeras högst 200 m<sup>2</sup> vy kafé- och restaurangutrymmen. Byggnaden ska förses med gröntak.



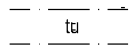
Rakennusala kesäkuukausien ajaksi purettavaa ylipainehallia varten.

Byggnadsyta för övertryckshall, som ska nedmonteras för sommarmånaderna.



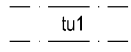
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 80 m<sup>2</sup>:n kokoisen sairaalan sisäänkäyntirakennuksen.

Riktgivande byggnadsyta där sjukhusets entrébyggnad får placeras. Byggnaden får vara högst 80 m<sup>2</sup>.



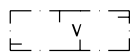
Alueen tai tontin osa, jolle huolto- ja pysäköintiliikennetunneli ja sen suoja-alue saa ulottua.

Del av område eller tomt dit service- och parkeringstrafiktunnel med skyddszon får sträcka sig.



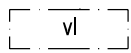
Alueen tai tontin osa, jolle sairaalaan johtava huolto- ja henkilöliikennetunneli ja sen suoja-alue saa ulottua.

Del av område eller tomt dit sjukhusets service- och personaltrafiktunnel med skyddszon får sträcka sig.



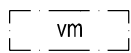
Rakennusala, jolle saa sijoittaa venesataman huoltorakennuksen.

Byggnadsyta där småbåtshamnens servicebyggnad får placeras.



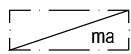
Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laiturin.

Del av vattenområde, där brygga får placeras.



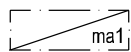
Rakennusala muuntamoja tai muita teknistä laitteita varten.

Byggnadsyta för transformator eller annan teknisk anläggning.



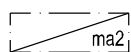
Maanalainen tila.

Underjordiskt utrymme.



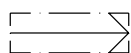
Maanalainen tila, jonne saa rakentaa sairaalaa palvelevia huolto- ja pysäköintitiloja.

Underjordiskt utrymme där sjukhusets service- och parkeringsutrymmen får byggas.



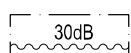
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisten alueiden kunnossapitoon tarvittavan kaluston tukikohta- ja muita kunnallistekniikan huollon tiloja.

Underjordiskt utrymme där bas för underhållsutrustning av allmänna områden och övriga kommunaltekniska serviceutrymmen får placeras.



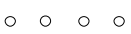
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Köramp till underjordiskt utrymme.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen av byggnadens ytterväggar, fönster och övriga konstruktioner ska vara minst på den nivå, som talet anger.



Ohjeellinen istutettava puurivi.

Riktgivande trädrad, som ska planteras.



Suojeltava puu.

Träd som ska skyddas.



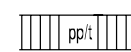
Katu.

Gata.



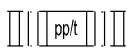
Ohjeellinen katuaukio.

Riktgivande öppen plats/ torg.



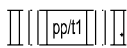
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo sekä piholle ajo on sallittu.

Gata för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik och infart till gårdarna är tillåten.



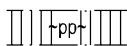
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo sekä pihoille ajo on sallittu.

Del av område för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik och infart till gårdarna är tillåten.



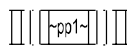
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattun alueen osa, jolla huoltoajo sekä pihoille ajo on sallittu, jota ei saa asfalteroida.

Del av område för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik och infart till gårdarna är tillåten, som inte får asfalteras.



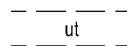
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa. Humallahden jyrkimmän kallion kohdalla baana tulee rakentaa selkeästi kalliosta irti olevana siltana. Humallahden muiden baanaosuuksien kohdalle saa rakentaa rantakalliomaisemaan sopivia porrastettuja oleskeluterasseja ja laitureita.

Riktgivande del av område för gång- och cykeltrafik. Vid Hummelvikens brantaste berg ska banan byggas som en från berget tydligt fristående bro. Vid Hummelvikens övriga banavsnitt får man bygga vistelseterrasser och bryggor, som passar i landskapet med strandklippor.



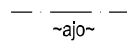
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa, jota ei saa asfalteroida.

Riktgivande del av område för gång- och cykeltrafik, som inte får asfalteras.



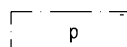
Ohjeellinen ulkoilutie.

Riktgivande friluftstråk.



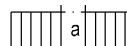
Ajoyhteydelle varattu likimääräinen alueen osa. Huviloiden vuokra-alueille tai tontille saa olla vain yksi enintään 3 m leveä ajoyhteys/vuokra-ala tai tontti.

Ungefärligt område för trafikförbindelse. Till villahyresområdena och -tomterna tillåts endast en högst 3 m bred körförbindelse/hyresområde eller -tomt.



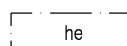
Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



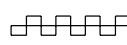
Kadun allittava kevyen liikenteen yhteys.

Gång- och cykelförbindelse under gata.



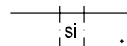
Alueen osa, jolle saa rakentaa helikopterin tilapäisen laskeutumispaikan.

Del av område där tillfällig helikopterlandningsplats får byggas.



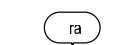
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdesgräns, där in- och utfart är förbjuden.



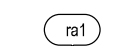
Silta.

Bro.



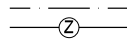
Alueen rajan osa, jonka kohdalla rantaviiva on säilytettävä luonnonmukaisena. Vanhojen laitureiden ja uimahuoneiden paikoille saa rakentaa laitureita ja uimahuoneita. Rannalle saa sijoittaa muita rannan käyttöön liittyviä, maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia rakennelmia.

Områdesgräns, där strandlinjen ska bevaras i naturligt tillstånd. På platser, där det ursprungligen funnits bryggor och simhus får man bygga nya bryggor och simhus. Övriga konstruktioner, som an knyter till användning av stranden och som passar in i den landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla miljön får placeras på stranden.



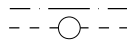
Alueen rajan osa, jonka kohdalla rantaviiva on säilytettävä luonnonmukaisena.

Områdesgräns, där strandlinjen ska bevaras i naturligt tillstånd.



Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverat för elektrisk ledning.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverat för ledning.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

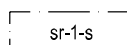
Hänvisningslinjen visar området, som beteckningen gäller.

## RAKENNETUN YMPÄRISTÖN ARVOT

Osa kaava-alueesta on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohde (RKY 2009, Meilahden huvila-alue).

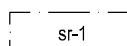
## VÄRDEN I DEN BYGGDA MILJÖN

En del av planområdet är upptaget i Museiverkets förteckning över byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009, Mejlans villaområde).



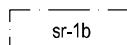
Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus, jossa on myös arvokkaita sisätiloja.

Kulturhistoriskt, byggnadskonstnärligt och stadsbildsmässigt anmärkningsvärt värdefull byggnad med värdefulla interiörer.



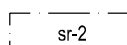
Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt anmärkningsvärt värdefull byggnad.



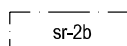
Meilahteen siirretty, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt anmärkningsvärt värdefull byggnad, som flyttats till Mejlans.



Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad.



Meilahteen siirretty, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad, som flyttats till Mejlans.

Sr-1-s, sr-1, sr-1b, sr-2 ja sr-2b-merkinnällä osoitettua rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennusteollisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohdista tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Mikäli sr-1-s, sr-1 ja sr-1b merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa on aikaisemmin tehty heikentäviä toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus- muutos ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän liittää rakennuslupahakemukseen rakennushistoriaselvitys, josta ilmenevät arvot tulee korjaus- ja muutostöissä ottaa huomioon.

sr-1-r

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennelma.

sr-2-r

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennelma.

Sr-1-r ja sr-2-r-merkinnällä osoitettua rakennelmaa ei purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät sen historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja.

sr-3

Aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Jos rakennus, tuhoutuu tai sen purkamiselle myönnetään poikkeamispäätös, rakennus voidaan korvata samankokoisella rakennuksella, jonka tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

ss

Kulttuurihistoriallisesti arvokas silta. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä rakennelman tyyliin soveltuvalla tavalla.

s-1

Puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokas pihapiirin osa. Aluetta on hoidettava siten, että sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erikoiskohteena säilyy.

sm-1

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

sm-2

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettuja ensimmäisen maailmansodan aikaisia luolia ja ajoväyliä. Niiden nykyasun ylläpito ilman erillistä lupaa on sallittu.

### A/s- JA VLA/s-ALUEELLA

Jokaisella huvilatontilla tai vuokra-alueella, jonka päärakennus on asuinkäytössä saa olla enintään kaksi kellaritonta talusrakennusta, joihin saa sijoittaa varastoja, teknistä tilaa, saunatiloja, autotallin, asunnon tai vastaavia tiloja. Rakennusten yhteenselkettä enimmäiskoko on 40 k-m<sup>2</sup>.

Alueilla, joilla on jo asuin- ja talusrakennus saa rakentaa enintään 10 k-m<sup>2</sup>:n erillisen varastorakennuksen.

Talusrakennusten enimmäiskorkeus on 3 metriä. Erilliset talusrakennukset tulee sijoittaa pihapiirin rakennusten hierarkia huomioon ottaen ja siten, että rakennuksista muodostuu kaupunkikuvallisesti tasapainoinen kokonaisuus. Talusrakennuksia ei tule sijoittaa s-1-merkinnällä suojeltuun pihapiiriin osaan.

Byggnad eller del av byggnad med beteckningen sr-1-s, sr-1, sr-1b, sr-2 och sr-2b får inte rivas och i den får inte heller utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten, som försvagar byggnadens arkitektoniska, historiska eller stadsbildsmässiga värde eller ändrar arkitekturens särdrag.

Utgångspunkten för reparationsarbeten ska vara bevarande av byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner, och byggnadsdelar samt deras detaljer, material och färger. Om ursprungliga byggnadsdelar måste förnyas, ska dessa anpassas väl till byggnadens särdrag.

Om man i byggnader med beteckningarna sr-1-s, sr-1 och sr-1b tidigare har utfört försvagande åtgärder ska de ifrågavarande byggnadsdelarna återställas i sitt ursprungliga skick i samband med reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten. Inför mer omfattande reparations- och ändringsarbeten åläggs byggherren att till bygglovsansökningen bifoga en byggnadshistorisk utredning. De värden som framgår i utredningen ska beaktas vid reparations- och ombyggnadsarbeten.

Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt anmärkningsvärt värdefull konstruktion.

Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull konstruktion.

Konstruktioner med beteckningen sr-1-r och sr-2-r får inte rivas, repareras, ändras eller byggas till så historiska eller stadsbildsmässiga värden försvagas.

Värdefull byggnad med beaktande av områdeshelheten. Byggnaden eller del av den får inte rivas. Om byggnaden förstörs eller ett undantagstillstånd för rivning beviljas kan byggnaden ersättas av en lika stor byggnad, som ska passa in i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Kulturhistoriskt värdefull bro. Reparations- och ändringsarbeten ska anpassas till konstruktionens stil.

Del av gårdsmiljö med värdefull trädgårdskultur och/eller värdefulla trädgårdsväxter. Området ska skötas så att dess betydelse som specialobjekt för trädgårdskultur eller -växtlighet bevaras.

Del av område där det finns en med stöd av lagen om fornminnen fredad fornlämning. Området får inte utgrävas, överhölljas, ändras eller på annat sätt rubbas enligt lagen om fornminnen.

Del av område med grottor och körförbindelser från första världskriget, som är skyddade med stöd av fornminneslagen. Underhåll är tillåtet utan särskilt lov.

### PÅ A/s- OCH VLA/s-OMRÅDEN

På varje villatomt eller hyresområde, där huvudbyggnaden används som bostad får det finnas högst två ekonomibygnader utan källare, för förråd, tekniska utrymmen, bastu, garage, bostad eller motsvarande utrymmen. Byggnadernas sammanlagda maximistorlek är 40 m<sup>2</sup> vy.

På områden, som redan har en bostads- och ekonomibygnad får man bygga ett separat förråd på högst 10 m<sup>2</sup> vy.

Ekonomibygnadens högsta tillåtna höjd är 3 meter. Den fristående ekonomibygnaden ska placeras så att gårdsmiljöns hierarki beaktas och byggnaderna bildar en välavvägd stadsbildsmässig helhet. Ekonomibygnader ska inte placeras på den skyddade delen av gården med beteckningen s-1.

Jokaiselle huvilatontille tai vuokra-alueelle saa sijoittaa yhden, enintään 10 m<sup>2</sup>:n kokoisen ympäristöönsä sopivan kasvihuoneen tai huvimajan.

Osa talousrakennuksen rakennusoikeudesta voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa sr-2-, sr-2-b ja sr-3-merkinnällä ja ei suojellun asuinrakennuksen laajenuksena, mikäli laajennus on mahdollista toteuttaa rakennuksen ominaispiirteisiin ja kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Laajennusosa saa poiketa rakennusalasta vähäisessä määrin.

Mikäli as1- ja as1/ys-rakennusaloilla sijaitseva rakennus puretaan, sen tilalle voidaan siirtää huvilarakennus, jonka tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön

Kaikilla vuokra-aloilla ja tonteilla saa asuin- ja talousrakennuksissa harjoittaa pienimuotoista, ympäristöhäiritöntä aiheuttamatonta ja alueen arvot huomioon ottavaa liiketoimintaa.

Huviloiden vuokra-alat ja tontit tulee aidata.

### **A/s-, VLA/s-, VP-, VL- JA RP-ALUEILLA**

Uudisrakennusten tulee mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen. Luontoarvot tulee huomioida rakennuksen ja rakennelman sijoituksessa sekä piha- ja ranta-alueiden suunnittelussa.

Vanhan huvilakulttuurin jäänteet, kuten tukimuurit, portaikot ja terassoinnit ja muut vastaavat rakenteet tulee säilyttää.

Osalla kaava-alueita sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Sellaisilla alueilla ei saa suorittaa liito-oravan elinympäristöä hävittäviä tai heikentäviä toimenpiteitä, vaan olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueilta tulee olla latvayhteys ja metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin.

### **ASEMAKAAVA-ALUEELLA**

Rakentaminen ja louhinta alueella ei saa aiheuttaa haittaa olemassa oleville maanlaisille tiloille.

### **AUTOPAIKKOJEN MÄÄRÄT**

A/s ja VLA/s-korttelialueen huviloiden tonteilla ja vuokra-aloilla, joilla on enintään kaksi asuntoa: vähintään 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/ asunto auton tilapäistä pysäköintiä varten

A/s ja VLA/s-korttelialueen huviloiden tonteilla ja vuokra-aloilla, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa: vähintään 1 ap /asunto.

Autot tulee sijoittaa aidatulle vuokra-alueelle.

YS-korttelialueella: enintään 1 ap/180 k-m<sup>2</sup>.

VU-alueella: enintään 1 ap/35 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 15637/2 autopaikkoja saa sijoittaa LPA-tontille 15638/1.

Tällä kaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

På varje villatomt eller hyresområde får man placera ett högst 10 m<sup>2</sup> stort växthus eller lusthus, som passar in i miljön.

En del av ekonomibyggnadens byggrätt kan alternativt användas till utvidgning av bostadshus med beteckningarna sr-2, sr-2-b och sr-3 eller oskyddat bostadshus, ifall utvidgningen är möjlig att göra så att byggnadens särdrag bevaras och den passar in i stadsbilden. Utvidgningen får i någon mån avvika från byggnadsytan.

Om en byggnad på byggnadsytorna as1 och as1/ys rivs, kan den ersättas med en villa, som ska passa in i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

I alla hyresområdets och tomters bostadshus och ekonomibyggnader får man, med beaktande av områdets värde, utöva småskalig, icke miljöstörande affärsverksamhet.

Villornas hyresområden och tomter ska omgärdas med staket.

### **PÅ A/s-,VLA/s-, VP-, VL- OCH RP-OMRÅDEN**

Nybyggnadernas proportioner, material och färgsättning ska passa in i den kulturhistoriskt värdefulla miljöhelheten. Naturvärden ska beaktas vid placering av byggnad och konstruktion och vid planering av gårds- och strandområden.

Stödmurar, trappor, terrasser och övriga fragment från den gamla villakulturen ska bevaras.

På delar av detaljplaneområdet finns fortplantnings- och viloplats för den med stöd av § 49 i naturskyddslagen skyddade flygekorren. På dessa områden får man inte utföra åtgärder, som försvagar eller försämrar flygekorrens livsbetingelser. Befintligt trädbestånd ska bevaras och enbart åtgärder, som är nödvändiga för naturvård är tillåtna. En förbindelse via trädkronor och skogskorridor ska finnas från dessa områden till större grönområden.

### **PÅ DETALJPLANEOMRÅDET**

Byggnad och schaktning på området får inte förorsaka skador på befintliga underjordiska utrymmen.

### **BILPLATSERNAS ANTAL**

På A/s- och VLA/s-kvartersområdes villatomter och hyresområden med högst tvåbostäder: minst en bp/bostad och dessutom en bp/bostad för tillfällig parkering.

På A/s- och VLA/s-kvartersområdes villatomter och hyresområden med mer än tvåbostäder: minst 1 bp / bostad.

Bilplatserna ska placeras på det ingärdade hyresområdet.

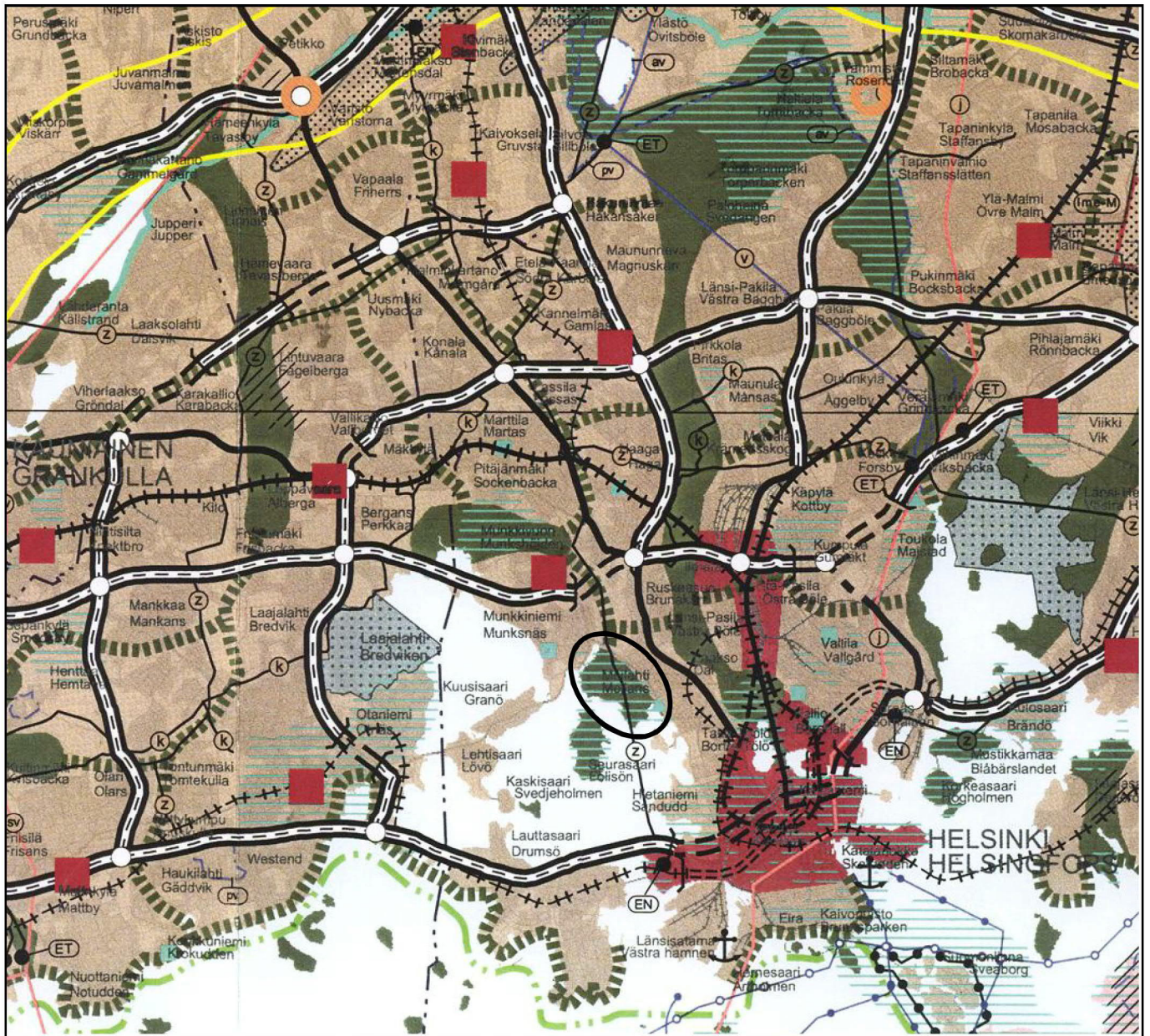
På YS-kvartersområde: högst 1 bp/180 m<sup>2</sup> vy.

På VU-område: högst 1 bp/35 m<sup>2</sup> vy.




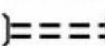

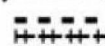











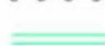




Tomtens 15637/2 bilplatser får placeras på LPA-tomten 15638/1.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



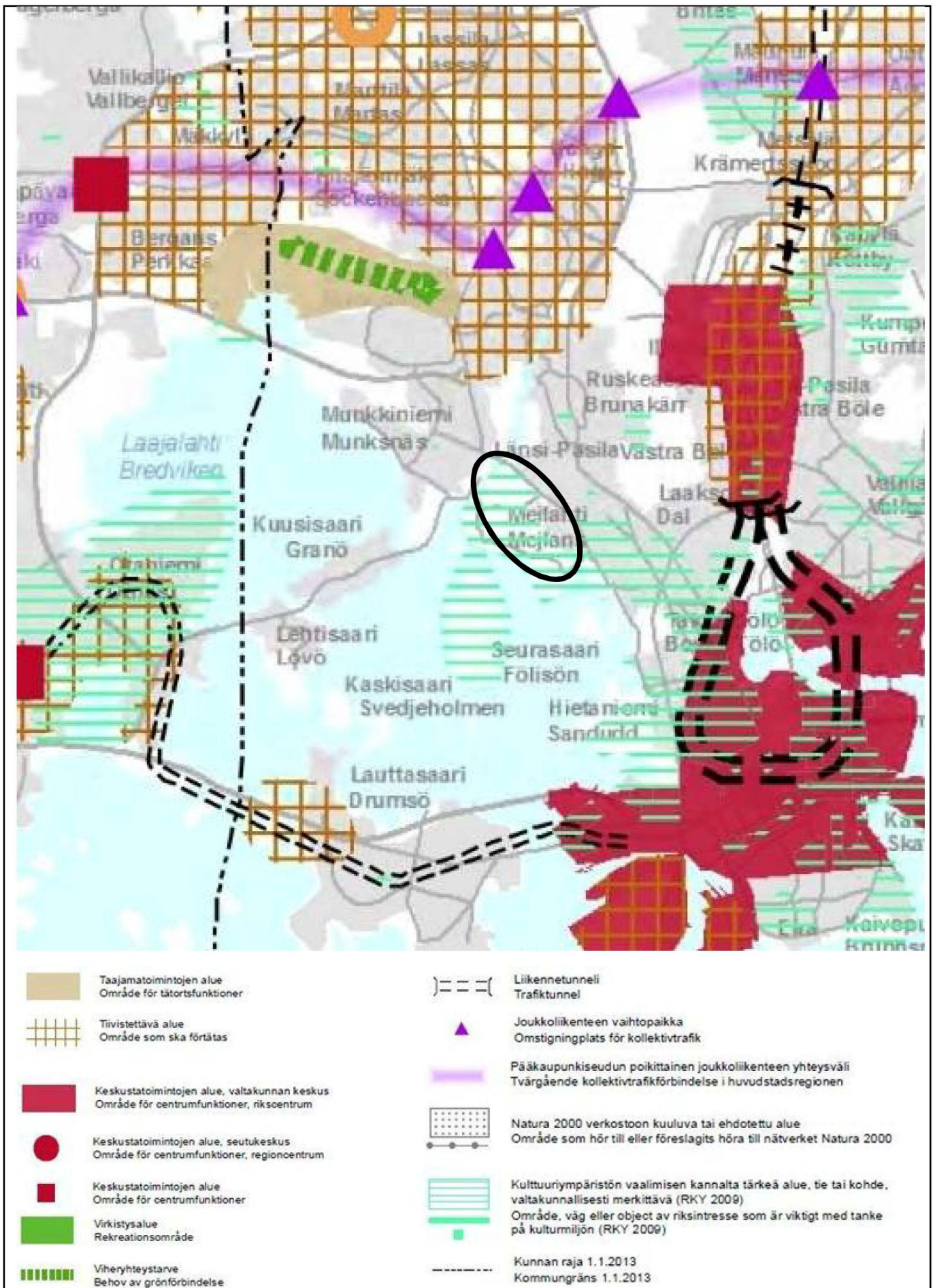


**MERKINNÄT**

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Taajamatoimintojen alue                   |  | Yhdysrata  |
|  | Keskustatoimintojen alue                  |  | Liikennetunneli  |
|  |   |  | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen |
|  | Virkistysalue                             |  | 400 kV voimalinja  |
|  | Viheryhteystarve                          |  | Raakavesitunneli   |
|  | Luonnonsuojelualue                        |  | Jätevesitunneli  |
|  | Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue |  | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue  |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue           |  |  |
|  | Moottoriväylä                             |  | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde                |
|  | Valtatie/Kantatie                         |  |  |
|  | Eritasoliittymä                           |   |  |
|  | Päärata                                   |   |  |



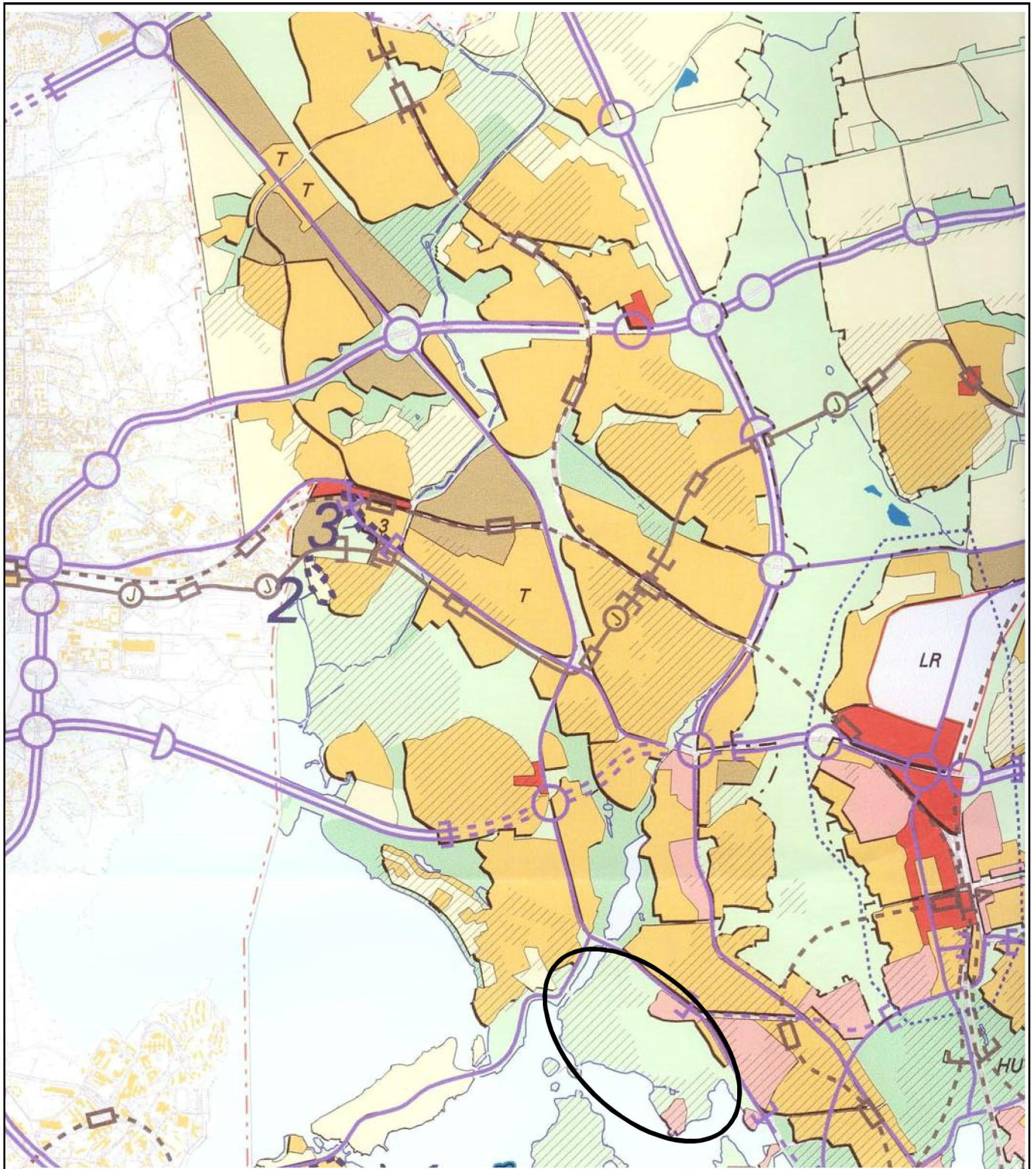




Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta  
Meilahden huvila-alue  
Liite kaavaan nro 12372







- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T Toimintalavallaisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTOSATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPUISTO
- HUV Ympäristövuotuisena työalueluona kehitettävä alue.
- EA Ekoasumisen kokeilualue.

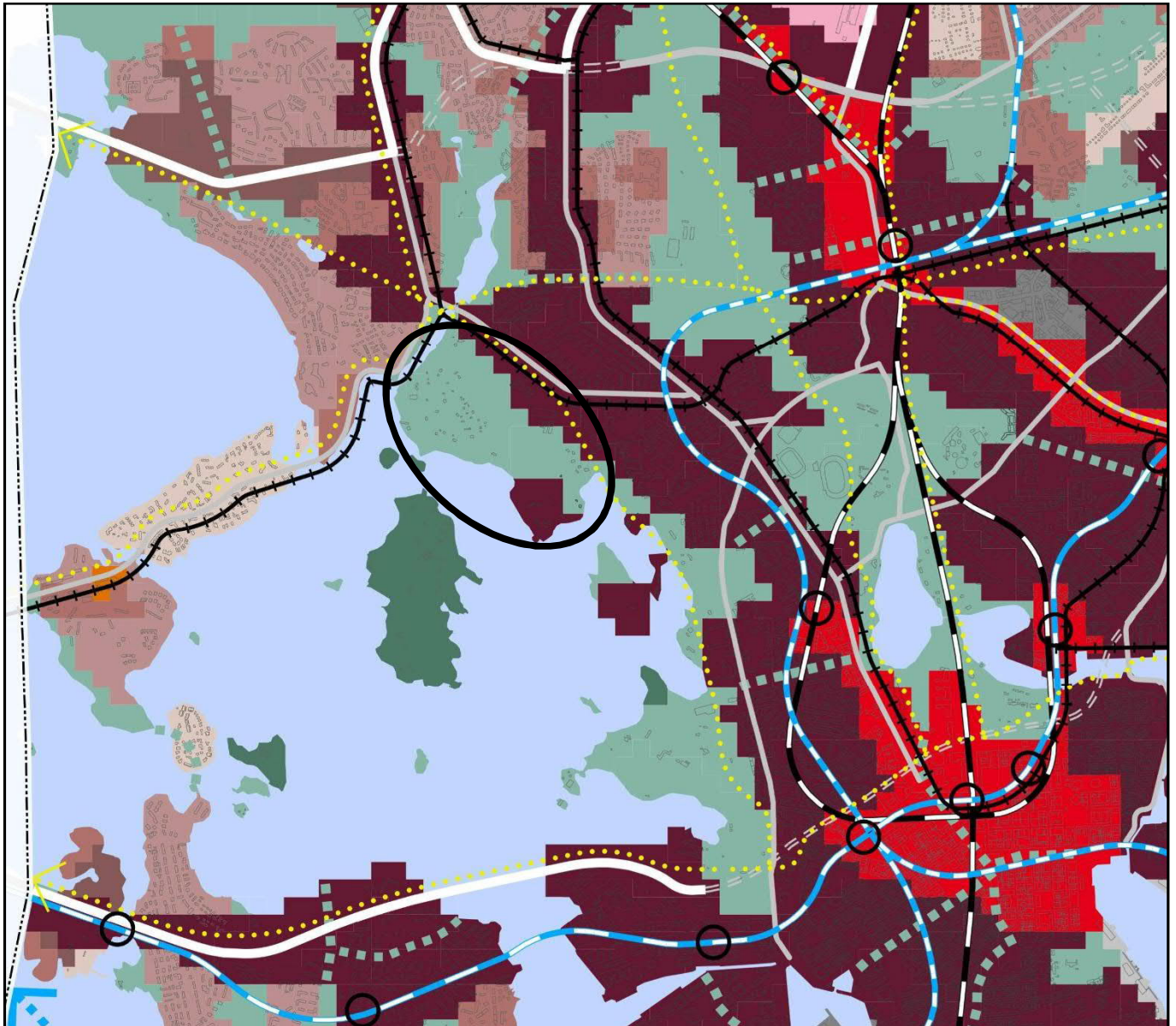
- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR LIIKENNEALUE
- LS SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- JA MAISEMAKULTTUURIIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE
























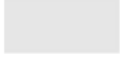





- VESIALUE
- KESKUSPUISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMINEN
- JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMINEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta  
Meilahden huvila-alue  
Liite kaavaan nro 12372

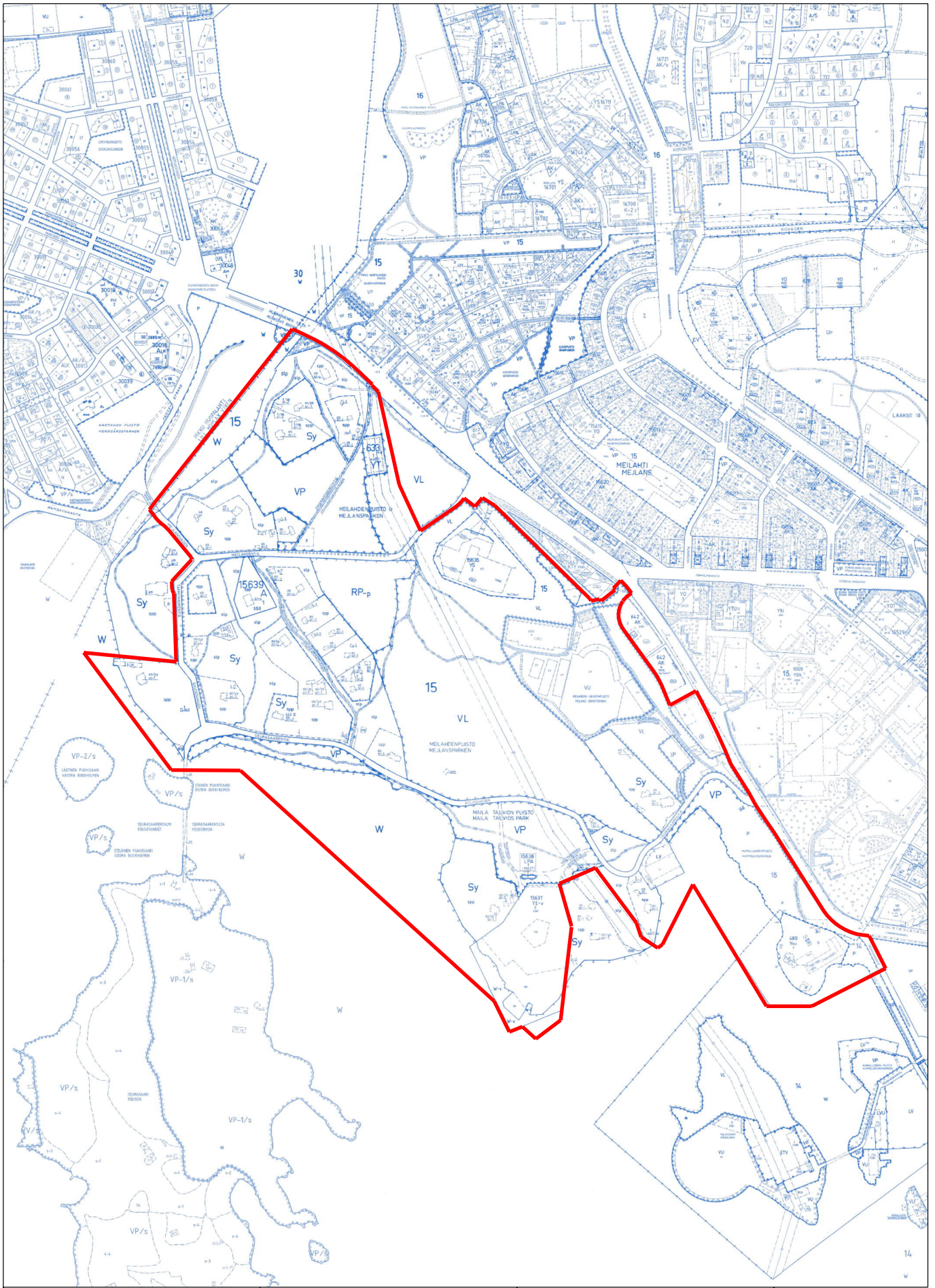






	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

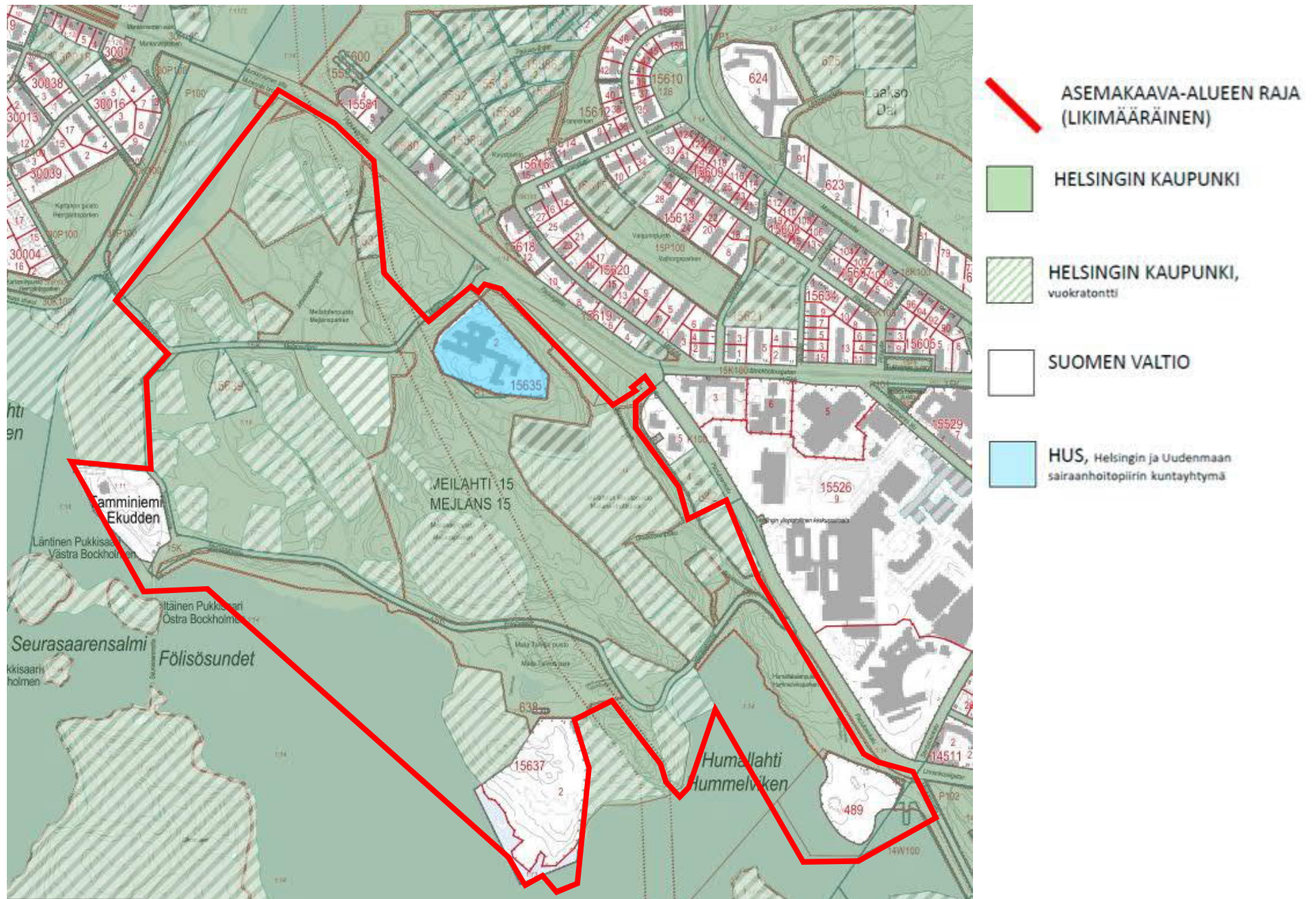




Ote ajantasa-asemakaavasta  
Meilahden huvila-alue

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen yksikkö

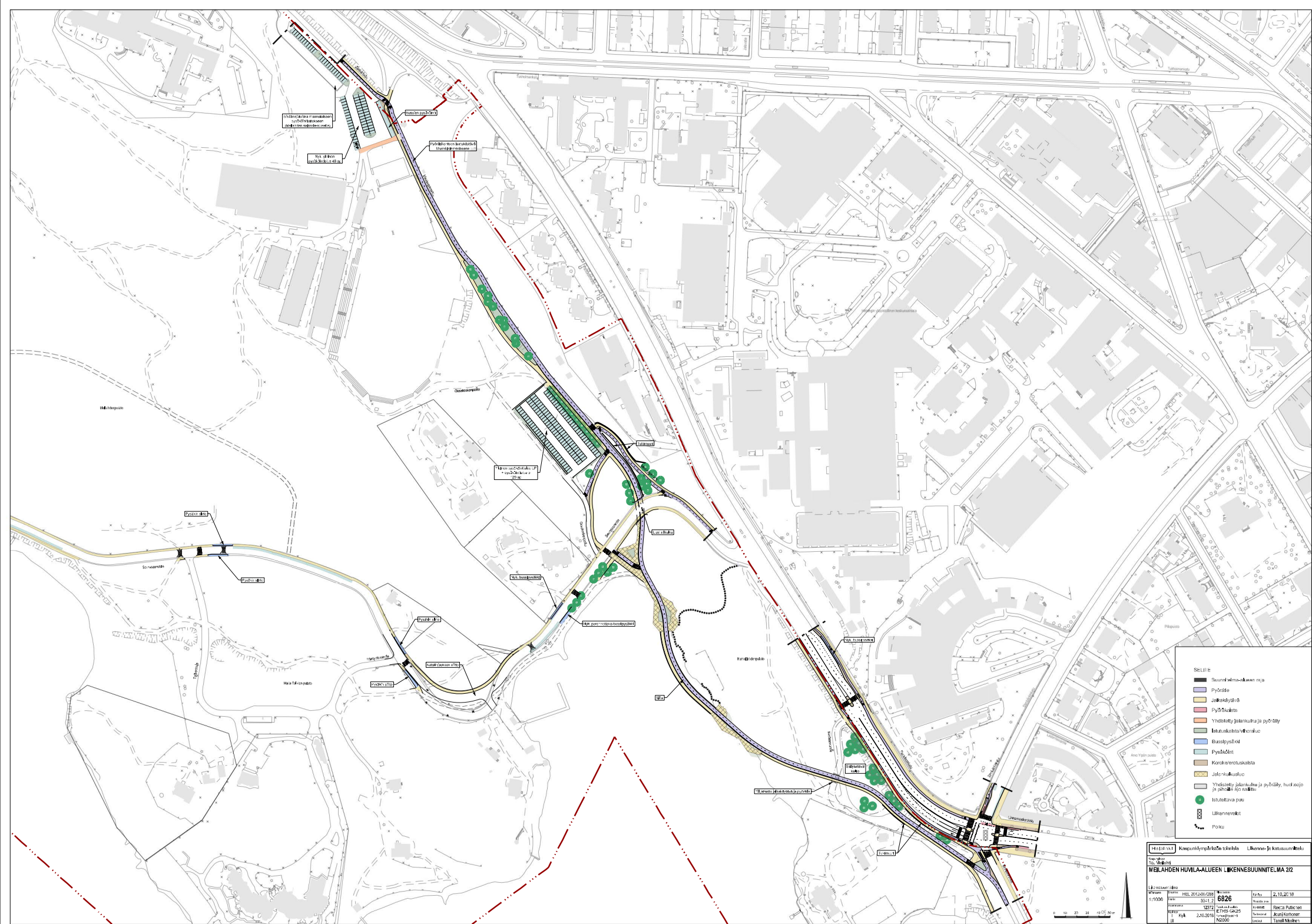




MEILAHDEN HUVILA-ALUE, MAANOMISTUSKARTTA







- SELITE**
- Suunniteltavan raitin
  - Pyörätie
  - Jalkokäytävä
  - Pyöräkaist
  - Yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie
  - Katsuskäytävä
  - Bussipysäkö
  - Pyöräkaist
  - Korokierroskaistat
  - Jalkokäytävä
  - Yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, huoltokäytävä ja jalkakäytävä
  - Istutettava puu
  - Liikenneväylät
  - Pöytä

**HELINKA** Kaupunkisuunnitteluvirasto | Liikenne- ja kaavoitusosasto

**MÄKELÄN HUVI-ALUEEN LIIKENNESUUNNITELMA 2/2**

Projekti	HELM_2017_04/038	Sihteerinä	2.10.2018
1:1000	S3112	6620	
1/1000	12/17	ET/MS/GK/25	1/1000
1/1000	23.10.2018	1/1000	1/1000
1/1000	1/1000	1/1000	1/1000







# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

YH-v/s1-merkinnällä suojeltu valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue:  
Rakennuksilla lähiympäristöineen on erityisen huomattava kulttuurihistoriallinen merkitys.

YH-v/s1

Maj-Lis Rosenbröjlerin ympäristösuunnitelma 1990-luvun alusta / Julkaisussa Suomi Viherrakentaa 2001



MÄNTYNIEMI, ASEMAPIIRUSTUS

KORTTELIN 15637 KAIKKI RAKENNUKSET LÄHIYMPÄRISTÖINEEN ON SUOJELTU

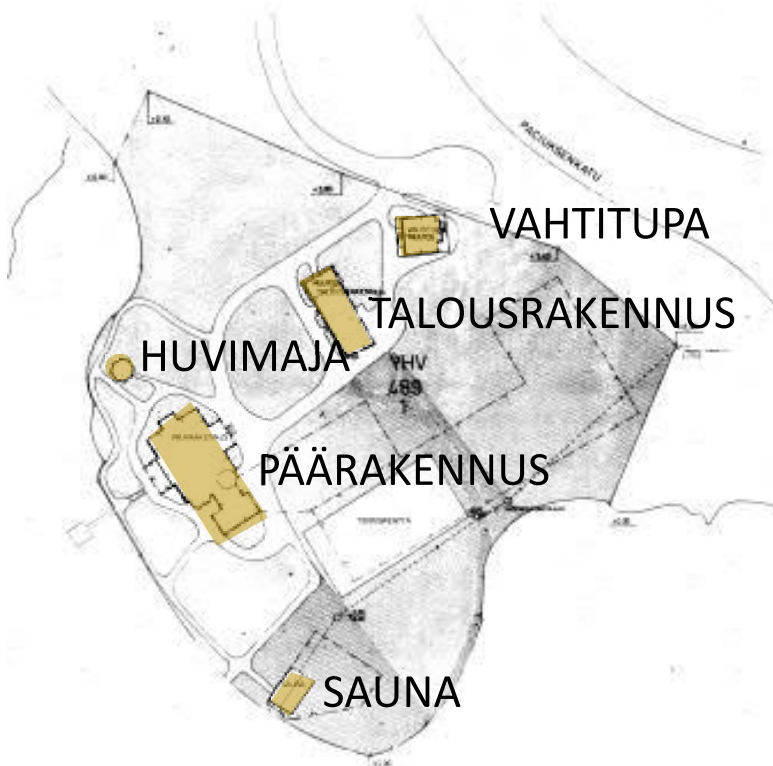


SUOMEN TASAVALLAN PRESIDENTIN VIRKA-ASUNTO MÄNTYNIEMI  
MÄNTYNIEMENTIE 4

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

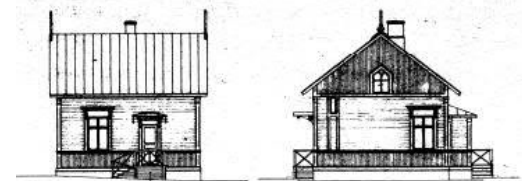
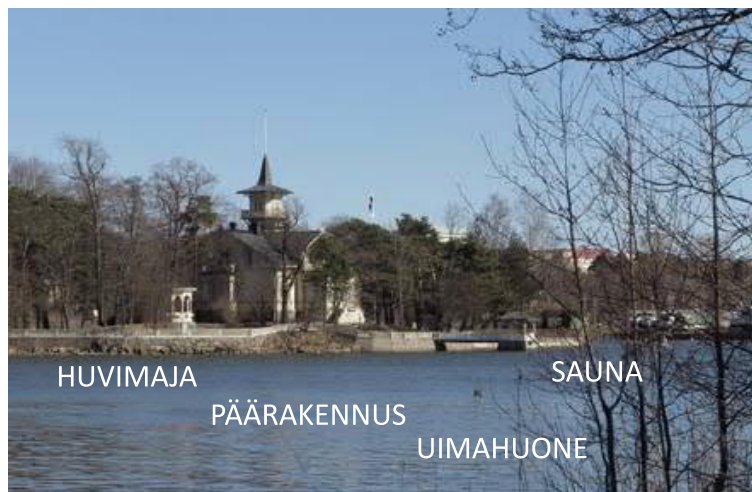
YH-v/s2-merkinnällä suojeltu valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue:  
Rakennukset lähiympäristöineen on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla.

YH-v/s2

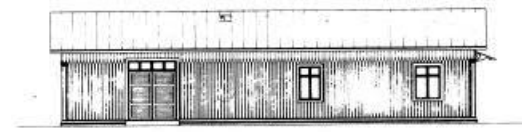


KESÄRANTA, ASEMAPIIRUSTUS

KORTTELIN 14489 KAIKKI RAKENNUKSET LÄHIYMPÄRISTÖINEEN ON SUOJELTU



VAHTITUPA



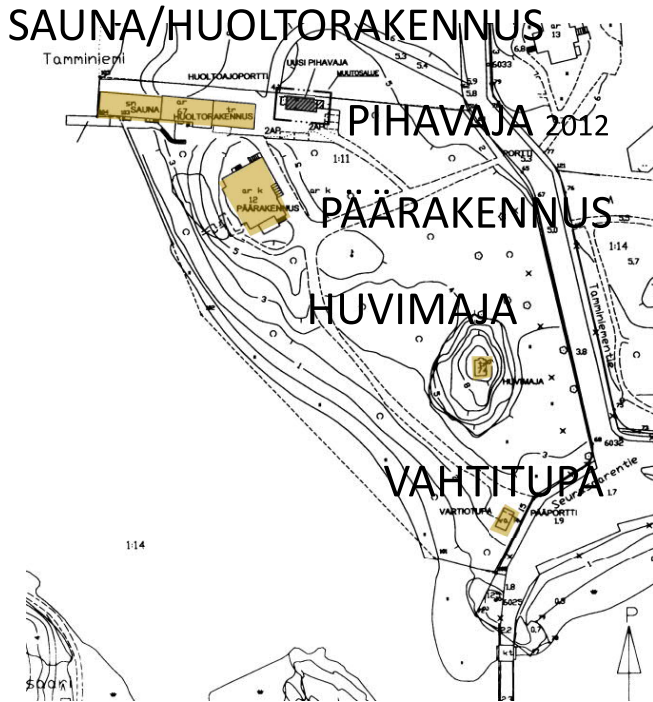
TALOUSRAKENNUS

SUOMEN PÄÄMINISTERIN VIRKA-ASUNTO KESÄRANTA  
KESÄRANNANTIE 1

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

YH-v/s2-merkinnällä suojeltu valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten korttelialue:  
Rakennukset lähiympäristöineen on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla.

YH-v/s2



TAMMINIEMI, ASEMAPIIRUSTUS

KORTTELIN 15636 KAIKKI RAKENNUKSET LÄHIYMPÄRISTÖINEEN ON SUOJELTU



SAUNA/HUOLTORAKENNUS



VAHTITUPA



HUVIMAJA

URHO KEKKOSEN MUSEO TAMMINIEMI  
TAMMINIEMENTIE 2



# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

**Sr-1-s-**merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus, jossa on myös arvokkaita sisätiloja.

**Sr-1-s**



TALLBO, TALLBON KUJA 3



LJUNGANMO, HEIKINNIEMENTIE 2



WAARANTO, TAMMINIEMENTIE 3



AIKALA, JOHANNESBERGINTIE 8

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Sr-1



TOIVOLA, SEURASAARENTIE 1



CAPRI, SEURASAARENTIE 4



TOMTEBO, TAMMINIEMENTIE 1

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Sr-1



UUSI NYBACKA, HEIKINNIEMENTIE 6



VIOLA, TAMMINIEMENTIE 5



ESTELLA, MEILAHDENTIE 7



WUOKKOLA, MEILAHDENTIE 5

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Sr-1



MAINIEMI, JOHANNESBERGINTIE 10



JOHANNESBERG, JOHANNESBERGINTIE 6



LEIQVIST, JOHANNESBERGINTIE 4



MARTAN MÖKKI, MEILAHDENTIE 3b



# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Sr-1



SUNDELL, HEIKINNIEMENTIE 7



KARLSTORP, HEIKINNIEMENTIE 5



GRANELUND, HEIKINNIEMENTIE 1



# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

**Sr-1-b**-merkinnällä osoitetut huvilat:

Meilahteen muualta siirretty, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

**Sr-1-b**



KEVÄTKALLIO, SEURASAARENTIE 13



KAURILA, HEIKINNIEMENTIE 9

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

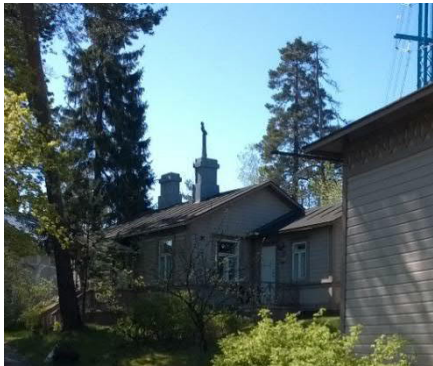
Sr-2-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Sr-2



TOIVOLA, SEURASAARENTIE 1



CAPRI, SEURASAARENTIE 4



FURUNÄS, SEURASAARENTIE 11

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-2-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Sr-2



LJUNGANMO, HEIKINNIEMENTIE 2a



UUSI NYBACKA, HEIKINNIEMENTIE 6



WUOKKOLA, MEILAHDENTIE 5



VIITALA, JOHANNESBERGINTIE 2

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-2-merkinnällä osoitetut huvilat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Sr-2



STENTORP, HEIKINNIEMENTIE 11



KARLSTORP, HEIKINNIEMENTIE 5



HEIKINNIEMENTIE 3



GRANELUND/SIVURAKENNUS 1, HEIKINNIEMENTIE 1



GRANELUND/SIVURAKENNUS 2, HEIKINNIEMENTIE 1



# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-2-b-merkinnällä osoitetut huvilat:

Meilahteen muualta siirretty, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Sr-2-b



HEIKINNIEMENTIE 4 (ENTINEN SOLBACKA)

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-3-merkinnällä osoitetut rakennukset:

Aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus

Sr-3

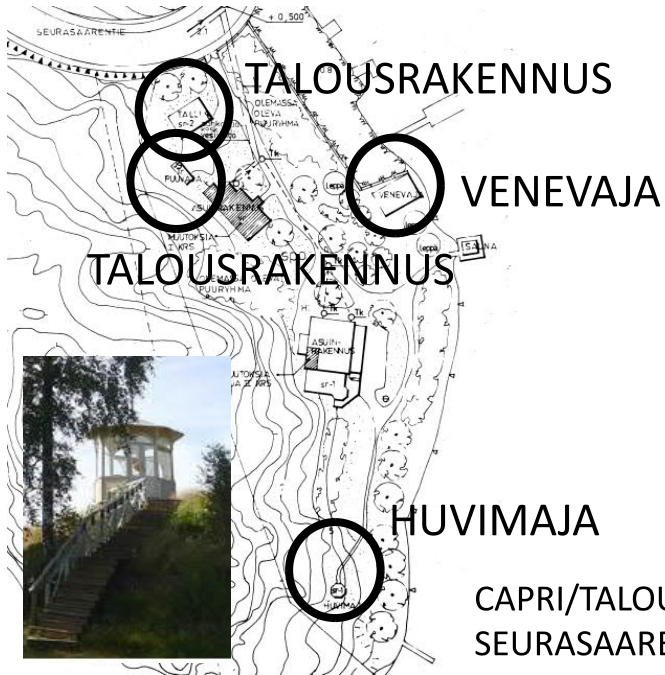


NYBACKA C, TAMMINIEMENTIE 3a

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1-merkinnällä suojellut talousrakennukset (t-1)

sr-1



CAPRI/TALOUSRAKENNUKSET, 4 KPL  
SEURASAARENTIE 2



TALLBO, PIHARAKENNUS  
TALLBONKUJA 3



TALLBO, VAJA  
TALLBONKUJA 3



UUSI NYBACKA, TALOUSRAKENNUS  
HEIKINNIEMENTIE 6

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1b-merkinnällä Meilahteen siirretyt, suojellut talousrakennukset (t-1)

sr-1b



KAURILA, TALOUSRAKENNUS  
HEIKINNIEMENTIE 9

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-2-merkinnällä suojellut talousrakennukset (t-1, as/t)

sr-2



LJUNGANMO, TALOUSRAKENNUS  
HEIKINNIEMENTIE 2a



GRANELUND, TALOUSRAKENNUKSET, 2 KPL  
HEIKINNIEMENTIE 1

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-3-merkinnällä suojellut talousrakennukset (t-1)

sr-3



SUNDELL, TALOUSRAKENNUS  
HEIKINNIEMENTIE 7

# MEILAHDEN HUVILA-ALUE / SUOJELUKOhteet

Sr-1-r-merkinnällä osoitetut rakennelmat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennelma

Sr-2-r-merkinnällä osoitetut rakennelmat:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennelma

Sr-1-r, sr-2-r









KAIVO, sr-1-r  
SEURASAARENTIEN JA HEIKINNIEMENTIEN RISTEYS



VESITORNI, sr-2-r  
MEILAHDENTIE 5



LUONTOTIEDOT MERKKIENSELITYS (LTJ 13.3.2018)

-  Luonnonmuistomerkki
-  Lepakkoalue
-  Lintualue
-  Kasvillisuuskohte
-  Metsäkohte
-  Liito-oravakohte

- Arvokkaat kasvikohteet
1. Meilahden kalliojakso
  2. Humallahden puiston eteläosa
  3. Meilahden Heikinniementie 6

- Arvokkaat lintukohteet
4. Saunalahdensalmi
  5. Meilahden arboretum
  6. Tamminiemen metsä- ja kartanoalue
  7. Meilahden urheilupuiston metsä

- Tärkeät lepakkoalueet
8. Seurasaaari
  9. Meilahden puisto - Maila Talvion puisto

- Luonnonmuistomerkit
10. Viiden tammien ryhmä
  11. Mänty tien varressa

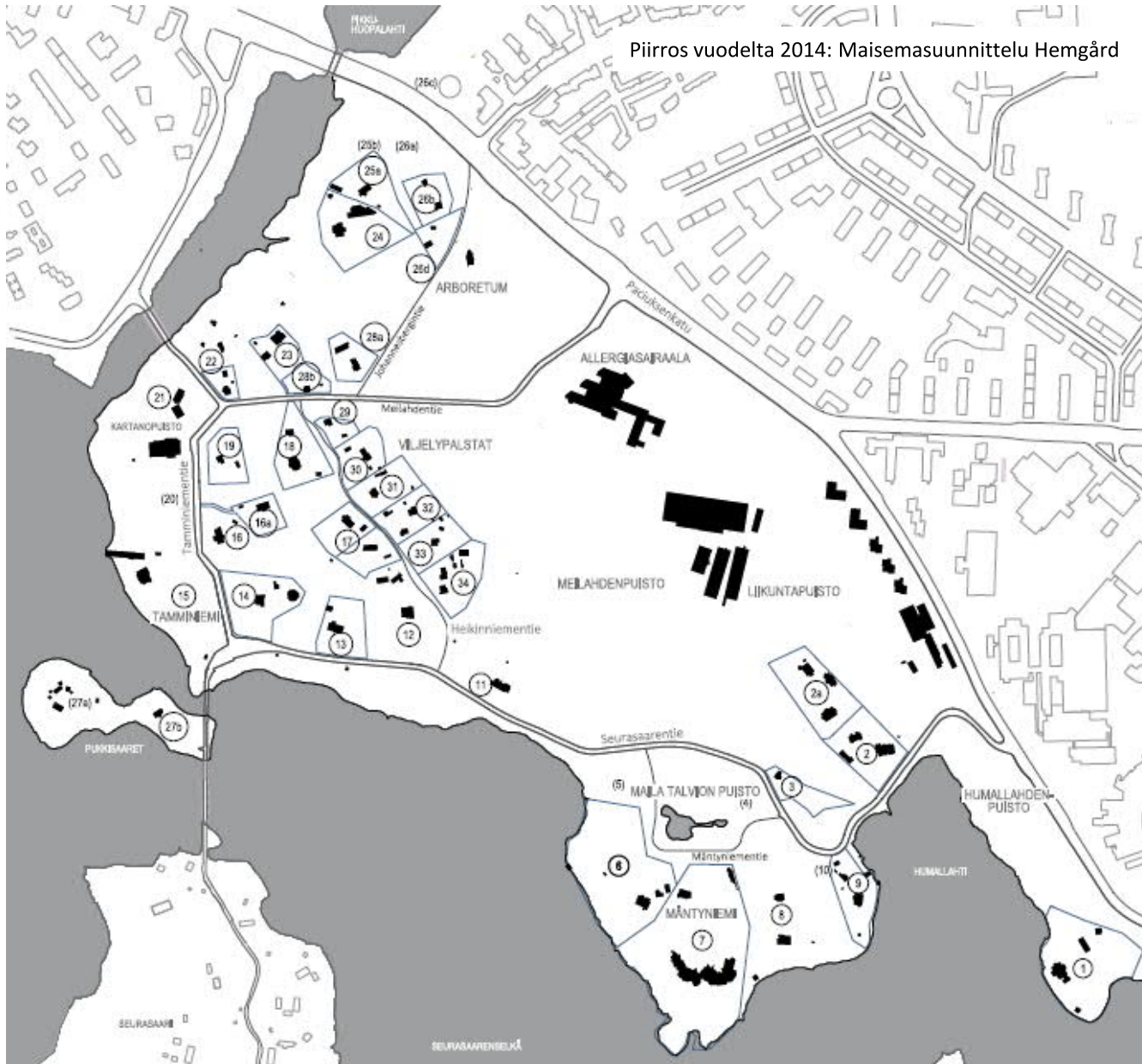
- Liito-orava-alue
12. Meilahti 1
  13. Meilahti 2
  14. Meilahti 16

- Arvokas metsäkohte
15. Meilahti





Piirros vuodelta 2014: Maisemasuunnittelu Hemgård



1. Kesäranta
2. Villa Toivola, 2a. Kukkulinna
3. Villa Bergvik
4. Orkolinna (purettu)
5. Laaksola (purettu)
6. Tallbo
7. Mäntyniemi (entinen Nybacka)
8. Päiväranta
9. Capri
10. -
11. Furunäs
12. Ljunganmo
13. Kevätkallio
14. Tomtebo
15. Tamminiemi
16. Waaranto, 16a. Nybacka C
17. Heikkinientie 4 ja 4a
18. Uusi Nybacka
19. Viola
20. Solhem (purettu)
21. -
22. Estella
23. Wuokkola
24. Aikala
25. 25a. Mainiemi, 25b. Arla (purettu)
26. 26b. Johannesberg, 26a ja 26c (purettu)
27. -
28. 28a. Viitala, 28b. Martan mökki
29. Stentorp
30. Villa Kaurila
31. Sundell
32. Karlstorp
33. Heikkinientie 3
34. Granelund

## MEILAHDEN VUOKRA-ALOJEN JA HUVILOIDEN PERINTEISET NIMET JA NUMEROT

NUMEROT OVAT HUVIDALAPALSTOJEN ALKUPERÄISIÄ NUMEROITA 1800-LUVUN LOPPUPUOLELTA JA NIITÄ KÄYTETÄÄN MM. YMPÄRISTÖHISTORIALLISSA SELVITYKSESSÄ



Esimerkkejä Meilahden huvila-alueen talousrakennuksista

## VUOKRA-ALUEIDEN TALOUSRAKENNUSTEN SIJOITUSPERIAATTEET

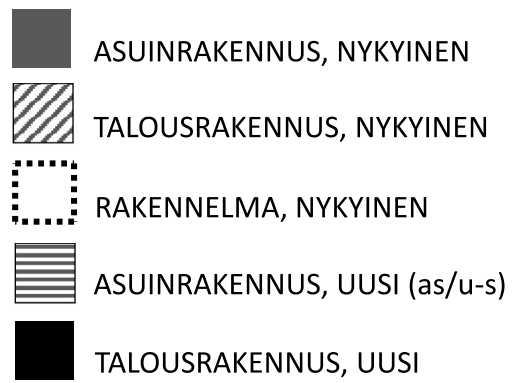
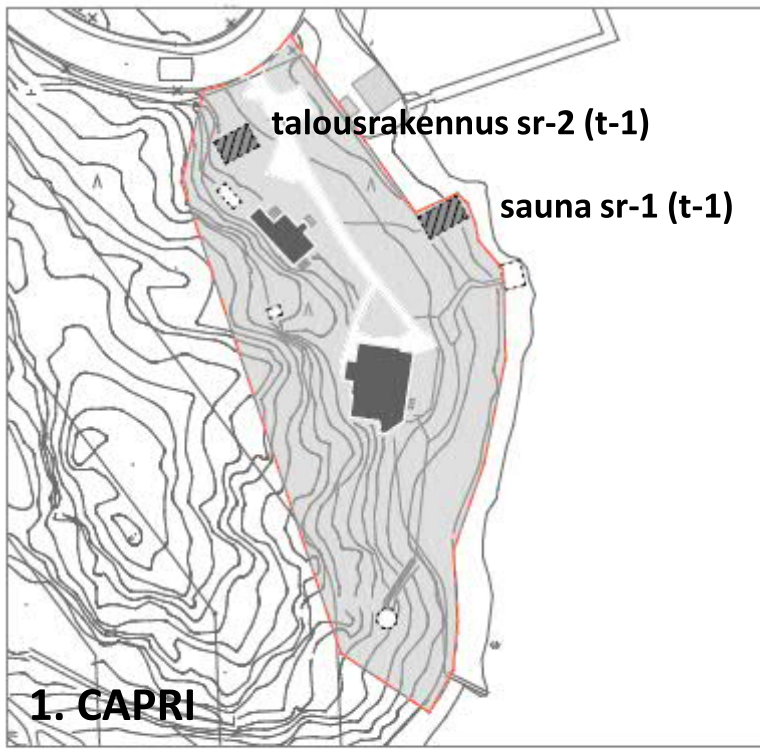
Vuokra-alojen ja tonttien talousrakentamisperiaatteessa huomioidaan olemassa olevat talousrakennukset ja mahdollistetaan uusien talousrakennusten rakentamisen. Suojellut talousrakennukset tulee säilyttää. Myös ei suojeltuja vanhoja talousrakennuksia saa säilyttää. Uusi talousrakennusoikeus on enintään 40 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 10 k-m<sup>2</sup> tulee varata varastokäyttöön, mikäli riittäviä varastotiloja ei pysty osoittamaan vuokra-alan tai tontin muista rakennuksista. Talousrakennusoikeus voidaan jakaa enintään kahteen rakennusmassaan.

Talousrakennusten täydennysrakentamisperiaatteiden tarkastelussa vuokra-alat on jaettu neljään kategoriaan

- 1) Vuokra-alalla on suojeltuja talousrakennuksia (t-1) ja rakennelmia (r). Suojellut talousrakennukset ja rakennelmat tulee säilyttää. Näiden lisäksi ei saa rakentaa uusia talousrakennuksia.
- 2) Vuokra-alalla on nykyinen, ei suojeltu, talousrakennus (t). Nykyisen talousrakennuksen saa säilyttää. Sen lisäksi on mahdollista rakentaa uusi talousrakennus tai korvata vanha talousrakennus kokonaan uudisrakentamisella ehdolla, että talousrakennuksia on enintään 2 kpl/vuokra-ala ja niiden yhteenlaskettu enimmäiskoko on 40 k-m<sup>2</sup>.
- 3) Vuokra-aloilla, joilla ei ole talousrakennuksia sallitaan enintään kahden uuden talousrakennuksen rakentaminen, joiden yhteenlaskettu enimmäiskoko on 40 k-m<sup>2</sup>.
- 4) Vuokra-aloilla, joilla huvilan lisäksi on asuin- tai talousrakennus (as/t) saa sijoittaa ainoastaan pienemmän 10 k-m<sup>2</sup>:n kokoisen varaston.

Kaikille huviloiden vuokra-aloille ja -tonteille saa talousrakennusten lisäksi sijoittaa yhden, enintään 10 m<sup>2</sup>:n kokoisen kasvihuoneen tai huvimajan.





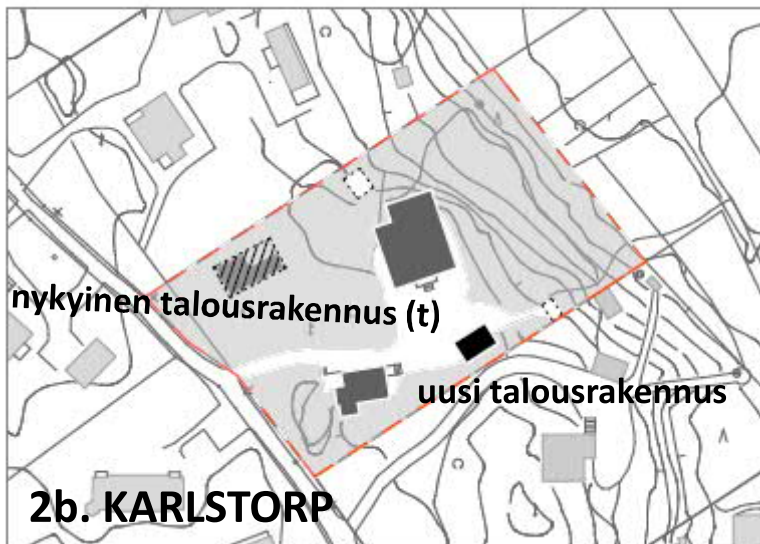
**SIJOITUSPERIAATE 1:**

Vuokra-alueella on asuinrakennus/asuinrakennuksia ja yksi tai useampi suojeltu talousrakennus  
 → suojellut talousrakennukset tulee säilyttää  
 → ei uusia talousrakennuksia



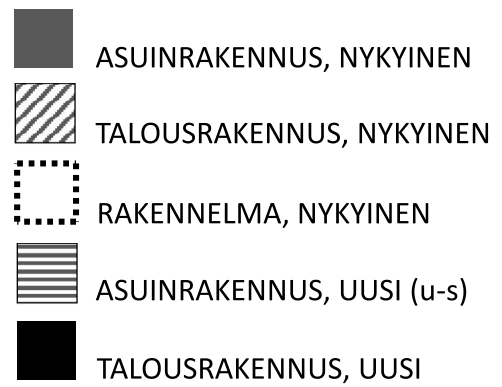
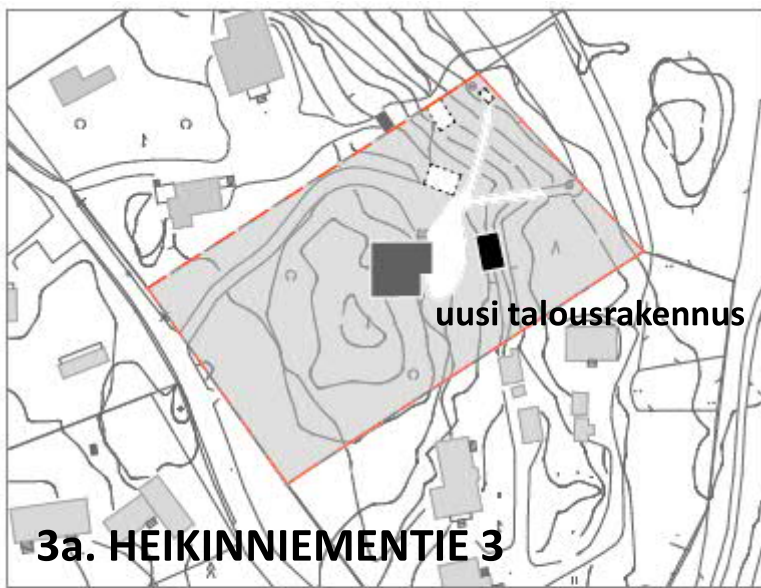
**SIJOITUSPERIAATE 2, esimerkki a:**

Vuokra-alueella on asuinrakennus ja uuden asuinrakennuksen rakennusala (as/u-s) ja talousrakennus  
 → nykyinen talousrakennus voidaan säilyttää  
 → nykyisen talousrakennuksen lisäksi on mahdollista rakentaa uusi talousrakennus tai korvata vanha talousrakennus kokonaan uudisrakentamisella ehdolla, että talousrakennuksia on enintään 2 kpl/vuokra-ala ja niiden yhteenlaskettu enimmäiskoko on 40 k-m<sup>2</sup>.  
 → uuden talousrakennuksen sijainti voi poiketa nykyisestä

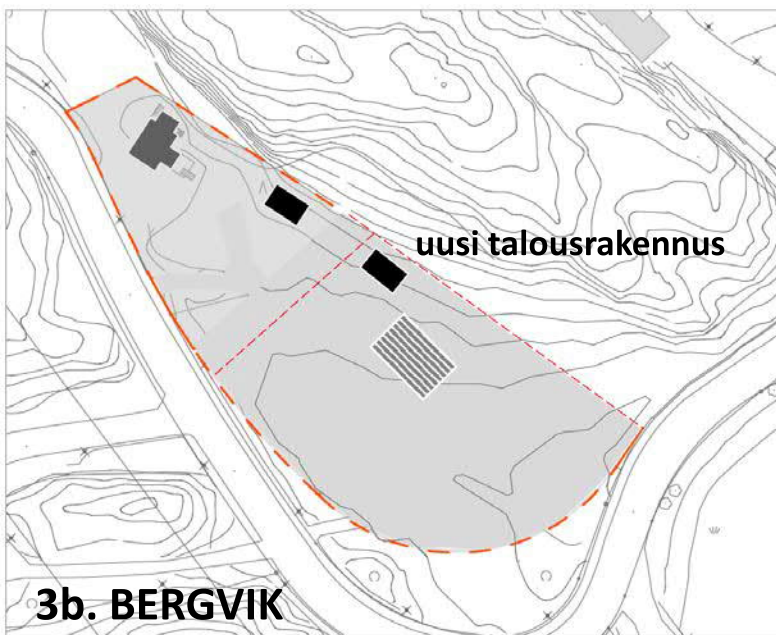


**SIJOITUSPERIAATE 2, esimerkki b:**

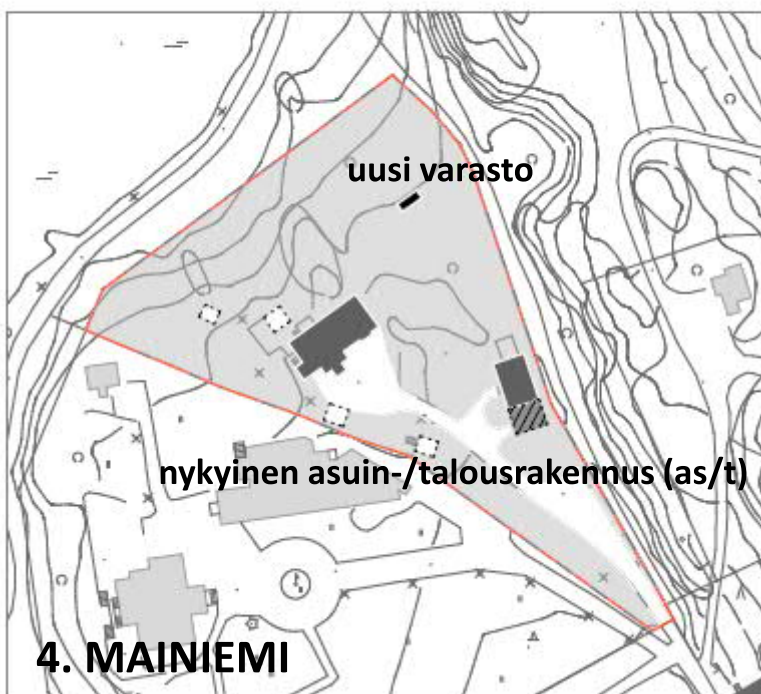
Vuokra-alueella on kaksi asuinrakennusta ja talousrakennus  
 → nykyinen talousrakennus voidaan säilyttää  
 → nykyisen talousrakennuksen lisäksi on mahdollista rakentaa uusi talousrakennus tai korvata vanha talousrakennus kokonaan uudisrakentamisella ehdolla, että talousrakennuksia on enintään 2 kpl/vuokra-ala ja niiden yhteenlaskettu enimmäiskoko on 40 k-m<sup>2</sup>.  
 → uuden talousrakennuksen sijainti voi poiketa nykyisestä



SIJOITUSPERIAATE 3, esimerkki a:  
 Vuokra-alueella on yksi asuinrakennus, ei nykyisiä talousrakennuksia  
 → vuokra-alueelle saa sijoittaa enintään kaksi uutta talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu enimmäiskoko on 40 k-m<sup>2</sup>.



SIJOITUSPERIAATE 3, esimerkki b:  
 Vuokra-alueella on uuden asuinrakennuksen rakennusala (as/u-s), ei nykyisiä talousrakennuksia  
 → vuokra-alalle saa sijoittaa enintään kaksi uutta talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu enimmäiskoko on 40 k-m<sup>2</sup>.



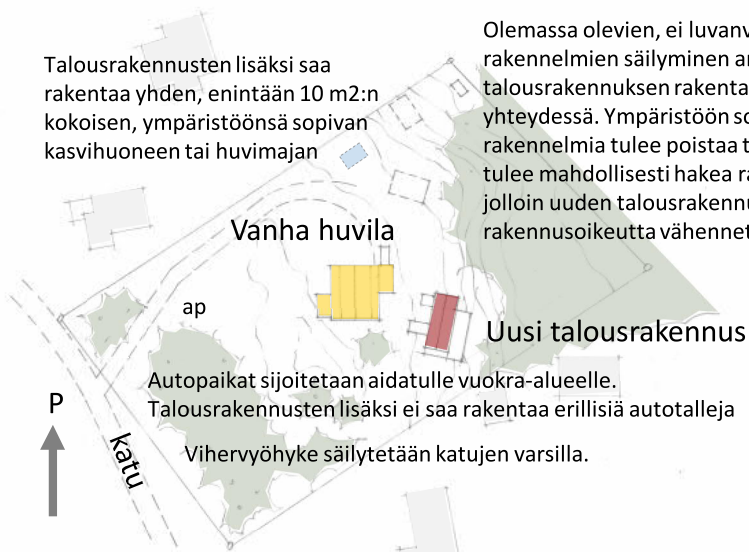
SIJOITUSPERIAATE 4  
 Vuokra-alueella on nykyinen asuinrakennus ja asunto-/talousrakennus (as/t)  
 → vuokra-alueelle saa sijoittaa yhden uuden varaston a'10 m<sup>2</sup>



# RAKENTAMISTAPA-OHJE, MEILAHDEN HUVILA-ALUEEN UUDET TALOUSRAKENNUKSET

Taloussrakennusten lisäksi saa rakentaa yhden, enintään 10 m<sup>2</sup>:n kokoisen, ympäristöönsä sopivan kasvihuoneen tai huvimajan

Olemassa olevien, ei luvanvaraisten rakennelmien säilyminen arvioidaan uuden taloussrakennuksen rakentamisen yhteydessä. Ympäristöön sopimattomia rakennelmia tulee poistaa tai rakennelmille tulee mahdollisesti hakea rakennuslupa, jolloin uuden taloussrakennuksen rakennusoikeutta vähennetään vastaavasti.



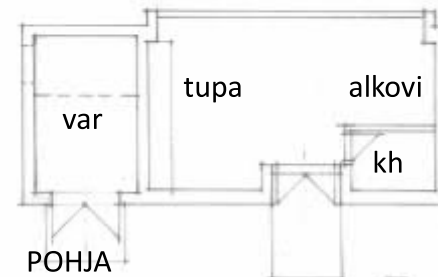
## ASEMAPIIRUSTUS



## PÄÄTYJULKISIVUT / HUVILA JA UUSI TALOUSRAKENNUS



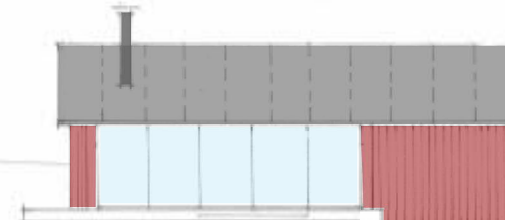
Taloussrakennuksen enimmäiskorkeus on kolme metriä



## POHJA



## JULKISIVU LÄNTEEN



## JULKISIVU ITÄÄN



Huvilan vuokra-alalla saa olla enintään kaksi taloussrakennusta, joiden yhteenlaskettu enimmäiskoko on 40 m<sup>2</sup>. Vähintään 10 m<sup>2</sup> tulee varata varastokäyttöön, mikäli riittäviä varastotiloja ei pysty osoittamaan muista rakennuksista.

Taloussrakennuksiin saa sijoittaa varastoja, teknistä tilaa, saunatiloja, autotallin, asunnon tai vastaavia tiloja.

Taloussrakennuksissa tulee olla yksinkertainen massoittelu ja niissä tulee käyttää perinteisiä rakennustapaa ja perinteisiä rakennusmateriaaleja

- katto: esim. huopaa, lautaa
- js: perinteinen laudoitus
- ikkunat ja ovet: puuta

Detaljoinnissa, aukotuksessa ym. voi käyttää puurakentamisen modernia muotokieltä.

Taloussrakennuksissa käytetään perinteisiä, tummansävyisiä maavärejä.

- Pihapiirin perinteinen hierarkia säilytetään.
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä huvilarakennus hallitsee rakennuspaikkaa.
- Taloussrakennus sopeutuu muotokieleltään, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen

