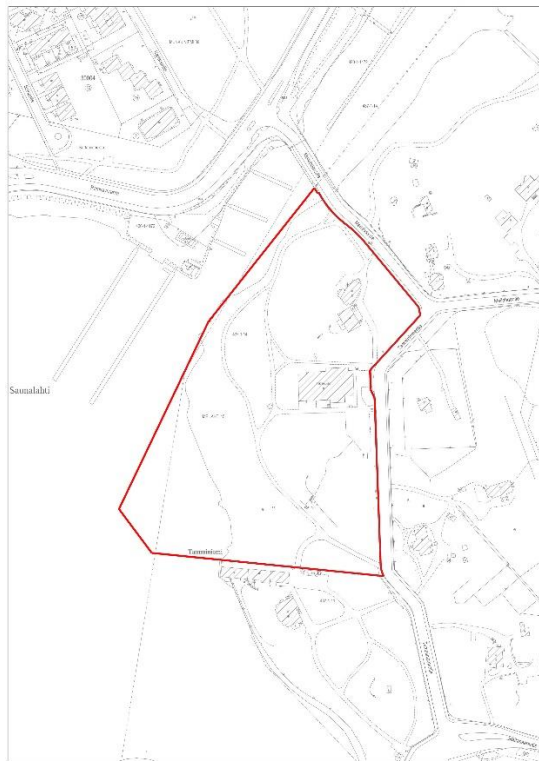


## Vuorovaikutusraportti

### Meilahden kartanon alueen (Tamminiementie 6–8) asemakaavan muutos

Päivätty 18.11.2024  
Diaarinumero HEL 2021-011296  
Hankenumero 0740\_68  
Asemakaavakartta nro 12769



Kuva 1. Suunnittelualan raja.

### Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2022, 2023 ja 2024 kaavoituskatsauksissa



### OAS

- OAS sekä OAS:n liitteenä oleva alustava kaavaluonnos, selostusluonnos ja suojelukohteet-liite olivat nähtävillä 13.12.2021–19.1.2022
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) sekä Helsingin Uutisissa ja Töölöläisessä
- nähtävilläolon aikana oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen



### Kaavaluonnos ja -ehdotus

- kaavaluonnoksen pohjalta käynnistettiin Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun yksityisille toimijoille syksyllä 2022
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esityksen alueen kehittäjäksi keväällä 2024
- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville 18.11.–18.12.2014
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta talvella 2025
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



### Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

## Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 13.12.2021–19.1.2022

#### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen vesihuoltoon sekä kulttuuriympäristön vaalimiseen, suojelumerkintöihin ja -määräyksiin sekä uudisrakentamisen vaikutuksiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että johtokujien, yhdyskuntateknistä huoltoon varten varattu aluetta ja hulevesiviemärin merkintöjä on täsmennetty ja lisätty kaavaehdotukseen. Kaavaehdotusta ja uudisrakentamisen viitesuunnitelmia on kehitetty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo

#### Vastineet viranomaisten kannanottoihin

##### Vesihuolto

Maanalaista johtoa varten varatut alueen osat eli johtokujat on merkitty kaavakarttaan kuuden (6) metrin levyisinä. Johtokuja on lisätty entisen taidemuseorakennuksen eteläpuolella sijaitsevalle hulevesiviemärielle. Samalle linjaukselle on merkitty tulvareitti. Kaavaratkaisu edellyttää johtosiirtoa entisen taidemuseon pohjoispuolella sijaitsevan vesijohdon ja jätevesiviemärin osalta. Johtokuja on merkitty kaavakarttaan uuden linjauksen mukaisesti. Jätevedenpumppaamon kohdalla oleva yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue on suurennettu lausunnon mukaiseksi.

##### Kulttuuriympäristön vaaliminen, suojelumerkinnät ja -määräykset sekä uudisrakentamisen vaikutukset

Kaupunginmuseo piti asemakaavaluonnosta valmisteluaineistoinen kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta perusteellisena ja sen aiheista riittävänä. Kaavaluonnoksen suojelumerkintöjä määräyksineen pidettiin asianmukaisina. Uudisrakentamisen vaikutuksista ei voitu lausua OAS- / kaavaluonnosvaiheessa, jonka takia kaupunginmuseo toteasi kannanotossaan, että rakentamisen vaikutuksia ympäristössä ja kartanorakennuksiin suhteuttaen arvioidaan jatkossa. Kaavaehdotusta

sekä ehdotuksen liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen arvokkaiden rakennusten nykytilanteeseen, ylläpitoon ja kunnostamiseen sekä alueen tulevaan kehittämiseen, alueen käyttötarkoitukseen, entiseen taidemuseoon ja sen tilalle mahdollisesti rakennettavaan uudisrakennukseen, liikenteeseen, puistoon, ranta-alueisiin ja puretun villa Solhemmin alueeseen sekä lintuturvallisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä. Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun kautta valittiin ehdotus, joka parhaiten täytti alustavassa kaavaluonnoksessa ja kilpailuohjelmassa asetetut tavoitteet ja reunaehdot. Kaavaehdotusta on valmistelu yhdessä valitun kehittäjäryhmän kanssa suuntaan, joka pääosin vastaa OAS-vaiheen mielipiteissä esitettyjä näkemyksiä. Kaavoitustyössä on pidetty kiinni OAS-vaiheen tavoitteista avata kartanon alue yleisölle viihtyisänä kohtaamispaikkana siten, että koko Meilahden huvila-alueen houkuttelevuus aktiivisena virkistys- ja kulttuurialueena kehittyä ja monipuolistuu. Kaavaratkaisussa suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävää aluetta, arvokkaita rakennuksia sekä arvokasta puistoa. Jokaiseen rakennukseen esitetään sen arvoon ja edellytyksiin sopivin käyttötarkoitus. Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys lintuturvallisesta rakentamisesta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

### **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

#### **Arvokkaiden rakennusten nykytilanne, ylläpito ja kunnostaminen sekä alueen tuleva kehittäminen**

Meilahden huvila-alueen historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpiin rakennusten rapistuminen hoidon ja ylläpidon puutteessa on herättänyt huolta. Mielipiteessä esitetty huoli on, että alueelle ei konsepti- ja hintakilpailun kautta löydy suojeltujen rakennusten kunnostuksesta vastuuta ottavaa uutta tahoa ja tämä takia esitetään, että kaupunki yksin tai yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa käynnistäisi pikaisesti rakennusten kunnostushankkeen. Mielipiteessä ehdotetaan, että kaupunki voisi tulevassa konsepti- ja hintakilpailussa edetä tarkempaan suunnitteluun avoimessa vuorovaikutuksessa useamman, toimijan kanssa, joka on tehnyt toteuttamiskelpoisen, kaavaluonnoksen reunaehdot hyväksyttävästi täyttävän esityksen.

#### **Vastine**

Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun kautta saatiin varteen otettavia ja toteutuskelpoisia ehdotuksia. Jatkuu valittujen ehdokkaiden kanssa pidettyjen neuvotteluiden jälkeen valittiin alueen kehittäjä, joka on sitoutunut kunnostamaan suojellut rakennukset osana

laajempaa kehittämishanketta. Asemakaavaa on valmisteltu yhteistyössä valitun kehittäjän kanssa, eikä jatkosuunnittelu useamman kehittäjän kanssa ollut varteenotettava vaihtoehto. Kilpailuohjelman liitteenä olivat melko vanhat kuntoarviot. Kaupunki tilasi alueen kolmen rakennuksen kuntoarviot kesällä 2023, kun kilpailun tuloksena saatiin ehdotuksia, joiden ensisijaisena tavoitteena esitettiin kaikkien olemassa olevien rakennusten säilyttäminen ja kunnostaminen. Uudet kuntoarviot ovat olleet suunnittelijoiden käytössä ehdotusten jatkokehittelyn aikana. Kaupunki on myös tehnyt rakennuksiin pienempiä kunnostustöitä pitkään kestäneen prosessin aikana, mm. kartanon kuisti on kunnostettu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

### **Käyttötarkoitus**

Mielipiteessä pidetään OAS-vaiheen selostusluonnoksessa esitettyä alueen käyttöä hyvänä. Mielipiteessä todetaan, että suurlähetystöt, virka-asunnot tai vastaavaa asuminen, joka sulkisi aluetta yleisöltä tulee poissulkea. Mielipiteessä todetaan, että rakennusten käyttötarkoitus tulee määritellä siten, että suojeltujen rakennusten arvo säilyy.

### **Vastine**

OAS-vaiheen käyttötarkoitukset ovat säilyneet kaavaehdotuksessa. Jokaiseen rakennukseen on esitetty sen arvoon ja edellytyksiin sopivin käyttötarkoitus ja kaavaehdotukseen on lisätty neljä rakennusala, joille esitetään jokaisen rakennuksen täsmällisempi käyttötarkoitus. OAS-vaiheesta poiketen tanssipaviljonkiin on mahdollista sijoittaa yksilöllinen boutique-hotelli ja tanssipaviljongin viereen on esitetty mahdollisuus rakentaa pieniä erillisiä hotellihuoneita, ”huviloita”. Pysyvä asuminen ei ole sallittu.

### **Taidemuseo**

Mielipiteessä todetaan, että nykyinen taidemuseo on huvila-alueen muihin rakennuksiin verrattuna kooltaan ja muotokieleltään täysin poikkeava ja sulkee näkymän Tamminiementieltä Pikku Huopalahdelle. Mielipiteessä tuodaan myös esille, että rakennus peittää alleen huomattavan osan kartanonpuiston entisestä kasvillisuudesta ja tiestöstä. Kaavaluonnos mahdollistaa entisen taidemuseon säilyttämisen tai sen tilalle rakennettavan uudisrakennuksen. Mielipiteessä todetaan, että rakennusalueelle esitetty 2 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus on liikaa ja että liian massiivinen rakentaminen taidemuseon paikalle tuhoaisi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Vaihtoehtona esitetään taidemuseon purkamista, puiston palauttamista sekä siirrettävän pienimittakaavaisemman, arvokkaan huvilarakennuksen tai uudisrakennuksen sijoittamista taidemuseon paikalle. Mielipiteessä ei pidetä uusvanhaa rakentamista poissuljettuna.

## **Vastine**

Kaavaehdotuksen ensisijainen tavoite on säilyttää, kunnostaa ja laajentaa entistä taidemuseota. Kaavaehdotus mahdollistaa edelleen uudisrakennuksen rakentamisen nykyisen rakennuksen paikalle. Rakennusoikeutta on täsmennetty viitesuunnitelmien pohjalta siten, että eteläisen korttelin 15647 rakennusoikeus on 1 700 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 2 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksessa on mm. määräys, jonka mukaan uudisrakennusten, laajennusosien ja rakennelmien tulee mitta-suhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen.

## **Puisto**

Mielipiteessä esitetään, että kartanon puistossa sijainneen villa Solhemmin paikalle tulisi esittää rakennuspaikka u-s (vrt. Meilahden huvila-alueen asemakaavaa nro 12372), jolle saisi sijoittaa siirtämällä säilytettävän, kulttuurihistoriallisesti merkittävän, alueen arvoon ja ominaispiirteisiin soveltuvan huvilarakennuksen. Myös asumiskäytössä olevaa huvilaa pidetään mahdollisena Solhemmin alueella. Ranta-alueen laituria ja uimahuonetta pidetään mahdollisena, mutta kaavaluonnoksen sijaintia sille ei pidetä sopivana vedoten alueen historiaan ja veneväyliin. Uimarantaa, kylpylää tai saunatoimintaa ei pidetä sopivana.

## **Vastine**

Kaavaehdotuksessa villa Solhemmin paikka säilyy puiston osana. On katsottu perustelluksi keskittää yleisölle suunnattuja palveluita olemassa oleviin rakennuksiin ja säilyttää muu alue kaupungin julkisena viheralueena.-Mäen päällä oleva alue, jossa on mm. huvilapihapiirin säilyneitä portaikkoja ja muureja tulee jatkossakin olemaan virkistys- ja näköalapaikka puistossa, jotta alueen historialliset arvot voidaan turvata ja viheralue säilyy julkisena. Lv-alueelle esitetään edelleen mahdollisuutta rakentaa laituri ja uimahuone, jotka viitesuunnitelman mukaisesti ovat kartanon käytävän akselin päätteinä. Laituri tulee parantamaan puiston virkistys- ja oleskelumahdollisuuksia.

## **Liikenne**

Mielipiteessä tuodaan mm. esille, että pysäköintipaikkoja on alueella kroonisesti liian vähän ja myös läpiajoliikenne rasittaa aluetta. Mielipiteessä todetaan, että kaavaluonnoksessa ei esitetä konkreettisia esityksiä liikenneongelmien ratkaisemiseksi, vaikka kaavaluonnoksen toiminnot lisäävät liikennettä alueella.

## **Vastine**

Kaavaratkaisussa esitetään ratkaisu kaava-alueen liikenneratkaisuksi. Sen ei ole tarkoitukseen ratkaista yleisesti Meilahden huvila-alueen liikenneasioita.

---

Aluetta palvelee julkisen liikenteen yhteytenä bussilinja 24, Seurasaari – Kamppi. Lisäksi Tamminiementien eteläpään kääntöpaikalla sijaitsee kaupunkipyöräasema.

Kaavaratkaisussa säilytetään olemassa oleva paikoitusalue, jolle esitetään 17 autopaikkaa. Sen lisäksi sallitaan liikkumisesteisten autopaikkojen sijoittamisen rakennusalan rak1 rakennuksen pääsisäänkäynnin viereen. Kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 2016 hyväksytyn ohjeen mukaan esitetyille käyttötarkoituksille hyväksytään enintään 1ap/220 k-m<sup>2</sup>, joka alueen enimmäiskerrosalan (2 500 k-m<sup>2</sup>) mukaan tarkoittaisi enintään 12 autopaikkaa. Nykyisen paikoitusalueen säilyttäminen ja ohjeen autopaikkamäärän vähäinen ylittäminen on tässä kaavassa katsottu perustelluksi alueen yleinen pysäköintitilanne huomioon ottaen. Alueelle tulee sijoittaa vähintään 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>.

### **Lintuturvallisuus**

Mielipiteessä todetaan, että mahdollisessa uudessa rakentamisessa ja tarvittaessa myös vanhojen rakennusten kunnostuksissa on huomioitava lasien turvallisuus linnuille.

### **Vastine**

Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys lintuturvallisesta rakentamisesta.

---