

# MEILAHDEN KARTANON ALUE

## 15. KAUPUNGINOSA (MEILAHTI)

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus



## Asemakaavan selostus

Päivätty

Diaarinumero HEL 2021-011296

Hankenumero 0740\_68

Asemakaavakartta nro 12769

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin

15. kaupunginosan (Meilahti)

kulttuurihistoriallista ympäristönsuojelualuetta ja vesialuetta  
(muodostuvat uudet korttelit 15646 ja 15647)

Kaavan nimi:

Meilahden kartanon alue

Laatija:

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 1.12.2021

Nähtävilläolo (MRL 65 §): 18.11.–18.12.2024

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

---

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Meilahden huvila-alueen luoteisosassa. Alue rajautuu lännessä Saunalahteen, etelässä Tamminiemen museon alueeseen, idässä ja koillisessa Tamminiementiehen, Meilahden tien sekä Meilahden huvila-alueen kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävään lähivirkistys- ja asuinalueeseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.



## Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Marina Fogdell, arkkitehti, Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö

**Kaavapiirtäminen:** Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Eetu Saloranta, liikenneinsinööri

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:** Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:** Tuula Töyrylä, projektipäällikkö

**Yleiskaavoitus:** Saija Miettinen-Tuoma, johtava yleiskaavasunnittelija

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:** Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija

**Vuorovaikutus:** Annika Alén, vuorovaikutusasiantuntija

**Rakennusvalvontapalvelut:** Joonas Heikkilä, arkkitehti

**Ympäristöpalvelut:** Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja

### Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo: Jaana Perttilä

### Hankesuunnittelu

Studio Puisto Arkkitehdit Oy

Red Carpet-ryhmittymä/Maailman kaunein sauna Oy

---

**Sisällysluettelo**

Tiivistelmä .....	6
Asemakaavan kuvaus .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus .....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	8
Liikenne .....	12
Palvelut .....	13
Esteettömyys .....	13
Maisema ja luonnonympäristö .....	13
Virkistys- ja viherverkosto .....	15
Ekologinen kestävyys .....	16
Suojelukohteet .....	16
Yhdyskuntatekninen huolto .....	17
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	19
Ympäristöhäiriöt .....	20
Rakennetekniikka .....	20
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto .....	20
Suunnittelun lähtökohdat .....	22
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....	25

---

## **Liitteet**

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Kuvaliite suojelukohteista
- Meilahden kartanon alueen taustaa
- Luontoarvot
- Viitesuunnitelma

## **Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

- Vuorovaikutusraportti
-

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Meilahden kartanon aluetta, joka sijaitsee Meilahden huvila-alueen luoteisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen kehittämistä osana Meilahden huvila-alueen aktiivista ja yleisölle avointa länsiosaa.

Tavoitteena on kehittää aluetta siten, että Meilahden kartanon alue avautuu yleisölle viihtyisänä kohtaamispaikkana ja siten, että koko Meilahden huvila-alueen houkuttelevuus aktiivisena virkistys- ja kulttuurialueena kehittyy ja monipuolistuu.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty löytämään ratkaisu, jossa suojellut arvokkaat huvila-aikakauden rakennukset saadaan arvoonsa sopivaan käyttöön. Tavoitteena on ratkaisu, jossa kartanon alueen suojellut rakennukset, 1970-luvun kunnostettava ja laajennettava rakennus tai sen tilalle rakennettava uudisrakennus sekä pienemmät uudisrakennukset muodostavat alueelle tunnusomaisen uuden kokonaisuuden, joka sijoittuu luontevasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kartanonpuistoa ja puistoreittejä kehitetään osana koko Meilahden huvila-aluetta kiertävää rantareittiä. Kaavaratkaisu perustuu Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun kautta vuonna 2022 valittuun kehittämisehdotukseen ”Meikun Olohuone”. Kilpailuehdotuksen suunnitelmia on kehitetty ja kaavaehdotusta on valmisteltu tiiviissä yhteistyössä alueen kehittäjän kanssa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kartanon alue muuttuu Meilahden huvila-alue tärkeäksi tapaamispaikaksi, joka tarjoaa monipuolisia palveluita ja mahdollistaa sekä yksityisten että kaikille avoimien tapahtumien järjestämisen. Pitkään tyhjillään olleet rakennukset kunnostetaan ja avataan yleiseen käyttöön. Rantapuistoa ja rantareittiä kehitetään Helsingin merellisen strategian tavoitteiden mukaisesti.

Helsingin kaupunki omistaa korttelit ja yleiset alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kehittää Meilahden kartanon aluetta siten, että alue avautuu yleisölle siten, että koko Meilahden huvila-alueen houkuttelevuus aktiivisena virkistys- ja kulttuurialueena kehittyy ja monipuolistuu.

Meilahden huvila-alue on jo nyt kantakaupungin merkittävimpiä lähivirkistysalueita ja vapaa-ajanvietto kohteita. Seurasaari on lähellä ja kaava-alueen vieressä sijaitsevat Tamminiemen museo-alue sekä huviloita, joissa asumisen lisäksi sallitaan kulttuuri- ja

---

kahvilatoimintaa. Koko huvila-alueen rantoja kiertävä, suosittu yleinen jalankulkureitti kulkee kartanonpuiston läpi.

Kaavaratkaisu mahdollistaa erilaisia palveluita ja erilaisten ennakkokoluulottomien ideoiden kehittämisen. Tavoitteena on, että kartanon alue jatkossa toimii viihtyisänä kohtaamispaikkana ja olohuoneena, jossa on yleisölle avoimia ja viihtyisiä tiloja, mm. ravintola ja kahvila, saunamaailma ja taidetiloja. Tavoitteena on myös sijoittaa hotelli sekä koulutus- ja työpajatiloja alueelle. Puitteet mahdollistavat monenlaisen aktiviteetin sekä yksityisten että kaikille avoimien tapahtumien järjestämisen. Alueella ei sallita pysyvää asumista.

Tavoitteena on esittää alueen jokaiseen rakennukseen sen arvoon ja edellytyksiin sopivin käyttötarkoitus. Pohjoisempi kortteli on suojeltu merkinnällä KL-1/s ja korttelin rakennukset ja pihapiirin osa on suojeltu erillisillä suojelumääräyksillä. 1800-luvun alkupuolelta oleva kartano on alueen vanhin rakennus, jolla on loistokas historia. Tavoitteena on suojella ja säilyttää rakennus sisätiloineen. Kartanon vieressä on kivirakenteinen tanssipaviljonki, jota on muutettu ja korotettu jo rakennuksen alkuaikoina. Rakennus on ollut monenlaisessa käytössä ja sisätiloja on muutettu hyvinkin paljon vuosien saatossa. Tavoitteena on säilyttää rakennuksen julkisivut ja arvokkaat porrashuonetilat, mutta muutoin sallia tilojen muutoksia. Asemakaavassa sallitaan pienten uudisrakennusten sijoittaminen tanssipaviljongin yhteyteen, jotka voivat toimia esim. tanssipaviljongin hotellin lisähuoneina, ”huviloina”. Eteläisessä korttelissa on merkintä KL-1. Korttelin rakennusta ei ole suojeltu, eikä korttelissa ole suojeltavia piha-alueita. Pitkään tyhjiällä olleen entisen tadmuseon käyttöönotto edellyttää mittavia kunnostustöitä, mutta ensisijainen tavoite on säilyttää nykyinen rakennus. Rakennusta on mahdollista laajentaa. Sen tilalle on myös mahdollista rakentaa uudisrakennus.

Tavoitteena on, että kartanon alueen laajennusosien ja uudisrakennusten arkkitehtuuri muodostaa uuden modernin kerrostuman, joka sitoo nykyiset keskenään hyvin erilaiset rakennukset yhteen siten, että alueelle muodostuu tunnusomainen uusi kokonaisuus, joka sijoittuu luontevasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Tavoitteena on säilyttää kartanonpuisto kaupungin puistoalueena. Puisto suojellaan merkinnällä VP/s. Puiston osat, joilla on säilynyt vanhan huvilakulttuurin aikakauden jäänteitä, suojellaan erillisellä määräyksellä. Tavoitteena on kartanonpuiston läpi kulkevien jalankulkureittien kehittäminen Seurasaarenselän opastettavana rantareittinä sekä vihersormen pääreittinä. Tavoitteena on säilyttää yleinen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteys KL-1 ja KL-1/s-kortteleiden läpi siten, että käytetään olemassa olevia reittejä.

---

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot sekä luontoarvot ja maisemalliset arvot säilytetään ja vahvistetaan. Meilahden kartanon aluetta kehitetään kantakaupungin lähellä ja kaupunkilaisten helposti saavutettavissa olevana virkistysalueena. Rantareittiä kehitetään merellisen Helsingin kehittämistavoitteiden mukaisesti.

## **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 4,1 hehtaaria.

Kaavaratkaisussa liikerakennusten korttelialueiden KL-1 ja KL-1/s rakennusoikeus on yhteensä 2 500 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1985 alue on kulttuurihistoriallista ympäristönsuojelualuetta (Sy), jonka kolmeen rakennukseen saa sijoittaa museotoimintaa palvelevia tiloja. Asemakaava ei mahdollista täydennysrakentamista. Nykyisten rakennusten kerrosala on yhteensä 1 889 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun myötä kortteleiden kerrosala kasvaa yhteensä 611 k-m<sup>2</sup>:llä.

## **Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet**

### **Alueen lähtökohdat ja nykytilanne**

Kaava-alue kuuluu Meilahden huvila-alueeseen, joka on mukana Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristökohteiden luettelossa (RKY 2009, Meilahden huvila-alue). Muutosalue rakennuksineen ja puistoineen on osa Meilahden kartanon, alunperin paljon laajempaa, aluetta. Selostuksen liitteenä on laadittu tiivistelmä ”Meilahden kartanon alueen taustaa” joka on koottu ympäristöhistorialliseen selvitykseen pohjalta (Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2014:1, Meilahden huvila-alue, Ympäristöhistoriallinen selvitys).

Alue, joka avautuu Saunalahden suuntaan, on suurelta osin hyvin alavaa rantapuistoa. Alavaa aluetta reunustaa kaksi kaakko-luoteissuuntaista kallioselännettä, jotka nousevat lähes kymmeneen metriin. Pohjoisemmalle kallioselänteelle on sijoittunut Meilahden kartanon päärakennus ja tanssipaviljonki, eteläisemmällä on sijainnut sittemmin purettu Solhemin huvila. Kartanolta on avautunut näkymät sekä puistoon, Seurasaarenselälle että lahden toisella puolella sijaitsevan Munkkiniemen kartanon suuntaan. Solhemin huvilalta on avautunut näkymä Seurasaarenselälle. Kallioselänteiden välisessä painanteessa on vuonna 1979 valmistunut Helsingin taidemuseon entinen näyttelyrakennus.

Aikaisemmin koko Meilahden huvila-aluetta koskeva asemakaava 8910 vuodelta 1985 on vielä voimassa kartanon alueella. Kartanon alue on siinä suojeltu merkinnällä Sy ”Kulttuurihistoriallinen ympäristönsuojelualue, jolla sr-1 ja sr-2-merkinnällä merkityt

rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden.” Tämän lisäksi ympäristö on suojeltu merkinnällä spp ”Tontin tai alueen osa, jolla olevat puutarhat on säilytettävä ja joka muilta osin on pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.” Rakennusten rakennusaloilla on merkintä ym, jonka mukaan rakennuksiin saa sijoittaa museotoimintaa palvelevia tiloja. Sekä kartano että tanssipaviljonki on suojeltu merkinnällä sr-1. Taidemuseo ei ole suojeltu. Kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjiään.

### **Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä liikerakennusten korttelialue (KL-1/s)**

KL-1/s on kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä liikerakennusten korttelialue. Kortteliin saa sijoittaa koulutus- ja kahvilatiloja sekä pienimuotoista majoitustoimintaa.

Kartanon rakennus (rakennusala rak2) on suojeltu merkinnällä sr-1-s ” Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus, jossa on myös arvokkaita sisätiloja. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia sekä arvokkaita sisätiloja materiaaleineen ja yksityiskohtineen. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Kartanoon saa sijoittaa kahvilan ja/tai koulutus- ja työpajatiloja. Kartanoon ei saa rakentaa keittiötiloja tai muita vastaavia tiloja, jotka edellyttävät rakasta talotekniikkaa.

Tanssipaviljonki (rakennusala rak3) on suojeltu merkinnällä sr-1 ”Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa sekä kahta säilynyttä porrashuonetta. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.” Rakennukseen saa sijoittaa majoitustiloja ja/tai koulutus- ja työpajatiloja.

Molempaa suojeltua rakennusta koskee määräys ”Mikäli sr-1-s ja sr-1-merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa on aikaisemmin tehty heikentäviä toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus- muutos ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.”

Tanssipaviljongin pohjoispuolen rakennusosalalle rak4 saa sijoittaa erillisiä majoitushuoneita. Rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus tulee jakaa pienempiin rakennusmassoihin, joiden koko saa olla enintään 35 k-m<sup>2</sup>. Pienet ”huvilat” voivat toimia esim. tanssipaviljongin hotellin lisähuoneina. Huviloiden vesikaton ylin sallittu korkeusasema on määritelty siten, että suojeltujen rakennusten maisemallinen ja kaupunkikuvallinen asema säilyy. Huvilat

sovitetaan maastoon siten, että ne muodostavat horisontaalisen pienten rakennusten rivistön, joka ei nouse tanssipaviljongin eteen Munkkiniemen suunnalta katsottuna.

Korttelin KL-1/s vanhat huvilakulttuurin aikakauden jäänteet, kuten tukimuurit, portaikot ja terassoinnit ja muut vastaavat rakenteet sekä istutukset ja puusto muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden, joka tulee säilyttää. Korttelin ja erityisesti s-1-merkinnällä merkitty pihapiirin osa tulee hoitaa siten, että niiden merkitys puutarhakulttuurin erikoiskohteena säilyy. Maisemallisesti arvokkaat kallioalueet tulee säilyttää. Rakennuslupa on liitettävä pihasuunnitelma, joka perustuu alueen ympäristöhistorialliseen selvitykseen.

### **Liikerakennusten korttelialue (KL-1)**

KL-1-korttelin rakennusta, entistä taidemuseota, ei ole suojeltu, eikä korttelissa ole suojeltavia piha-alueita. Kortteliin saa sijoittaa virkistystoimintaa ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja, koulutus-, työpaja-, kahvila-, ravintola- ja saunatiloja sekä pienimuotoista majoitustoimintaa.

Pitkään tyhjillään olleen entisen taidemuseon käyttöönotto edellyttää tarkempia kuntotutkimuksia ja mittavia kunnostustöitä, mutta ensisijainen tavoite on säilyttää nykyinen rakennus. Rakennus- alalla rak1 on mahdollista kunnostaa olemassa olevaa rakennusta uudisrakentamista verrattavalla tavalla sekä muuttaa ja laajentaa rakennusta. Vanhan rakennuksen tilalle on myös mahdollista rakentaa uudisrakennus. Rakennuksen kuntoarvioita on laadittu kaupungin toimesta ja viimeisimmät ovat vuodelta 2023. Kuntoarviot ovat olleet viitesuunnitelman lähtötietona.

Viitesuunnitelmassa rakennus toimii yleisölle avoimena tilana ”Meikun olohuoneena”. Pääkerroksessa on ravintola, taide-, koontumis- ja monitoimitiloja. Rakennuksen uudessa toisessa kerroksessa on saunamaailma oleskelu- ja terassitiloineen. Kellariin esitetään työpajatiloja ja residenssitila, esim. vierailevien taitelijoiden lyhytaikaisempaa majoittumista varten. Kunnostettavan rakennuksen julkisivuista on määräys ” Mikäli rakennusalan rak1 museorakennus säilytetään, on uusittavien julkisivujen oltava paikalla muurattuja tai muurattuja ja rapattuja. Toisen kerroksen terassien suojakaide tulee toteuttaa muurattua julkisivua korottamalla.” Rakennuksen toinen kerros tulee rakentaa kaikilta julkisivuilta sisäänvedettynä. Kartanon alueen kaikkia rakennuksia palvelevat tekniset tilat tulee ensisijaisesti sijoittaa rakennusalan rak1 rakennukseen. Tavoitteena on myös sijoittaa kaikki raskaampaa talotekniikka edellyttämät toiminnot, kuten ravintolat, KL-1-kortteliin.



## **Korttelialueet KL-1/s ja KL-1**

Sekä korttelin KL-1/s että korttelin KL-1 rakennuksen laajentamista ja uudisrakentamista koskevat määräykset ”Uudisrakennusten, laajennusosien ja rakennelmien tulee mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen. Uudisosien tulee keskenään noudattaa yhtenäistä muotokieltä siten, että ne yhdessä olemassa olevien rakennusten kanssa muodostavat alueelle tunnusomaisen kokonaisuuden, joka sijoittuu luontevasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön” ja ”Uudisrakennusten ja laajennusosien on pääosin oltava rakenteeltaan ja julkisivuiltaan puuta”.

Kaava mahdollistaa seuraavien tilojen rakentamisen kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi: rakennusalan rak1 osittain maanpäällisen kellarin pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat, rakennusalan rak1 2-kerroksen katetut terassit ja rakennusalan rak4 sisäänkäynteihin liittyvät katetut terassit, rakennusalan rak3 ullakon käyttötarkoitusta palvelevat aputilat sekä tanssipaviljongin kuistin tilalle rakennettava uusi kuisti ja sen päällä oleva kattamattoman parveke.

KL-1 ja KL-1/s-kortteleiden läpi tulee säilyttää yleinen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteys siten, että käytetään olemassa olevia reittejä. Kortteleiden reittien tulee liittyä luontevasti puistoreitteihin.

Piha-alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, liikkumisesteisten auto-paikkoina tai rakennuksiin liittyvinä oleskeluterasseina on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutettava.

## **Puisto (VP/s)**

Kartanon alueen viheralue on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas puisto.

Puisto säilyy kaupungin yleisenä viheralueena. Puisto ja nykyiset reitit säilyvät ja kunnostetaan osana koko Meilahtea kiertävää rantareittiä.

Puistossa sijaitsevat vanhat huvilakulttuurin aikakauden jäänteet, sekä istutukset ja puusto, erityisesti kartanon ja tanssipaviljongin lähiympäristössä sekä entisen Villa Solhemin alueella, muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden, joka tulee säilyttää. Huvilakulttuurin aikakauden jäänteitä ovat mm. tukimuurit, portaikot ja terassoinnit. Arvokkaat pihapiirin osat tulee hoitaa siten, että niiden merkitys puutarhakulttuurin erikoiskohteena säilyy. Maisemallisesti arvokkaat kallioalueet tulee säilyttää.

Rantaviivaa on tarkennettu verrattuna edelliseen asemakaavaan ja ranta-alueet on merkitty VP/s- alueeksi. Puiston rantaviiva on

säilytettävä luonnonmukaisena, lukuun ottamatta lv-alueita, jolle saa sijoittaa laiturin ja uimahuoneen.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Meilahdentie on tonttikatu ja sen nopeusrajoitus on 30 km/h, joten pyöräily on ohjattu ajoradalle. Jalkakäytävät ovat molemmin puolin katua. Liikennemäärä on 4 800 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta osa on Paciuksenkadulle ohjautuvaa läpiajtoa. Tamminiementien tonttikadun liikennemäärä koostuu asukkaiden ja muun muassa Seurasaaren ohjautuvasta liikenteestä ollen keskimäärin 2 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yleisiä pysäköintipaikkoja on kartanopuiston alueella 15 ap, Seurasaaren aukiolla 14 ap ja vierisen kadun varrella noin 40 ap. Autoliikenteen viitoituskohteet Tamminiementiellä ovat Seurasaari ja Taidemuseo. Puistoreitti kulkee kartanolta etelään Tamminiemeen ja pohjoiseen Paciuskentien ali Pikku Huopalahden rantaan.

Meilahtea palvelee bussilinja 24 (Kamppi – Seurasaari), jonka päätepysäkki on sillan kupeessa Seurasaarentien länsipäässä. Sen lisäksi joukkoliikennetarjonta on erityisen vilkasta Paciuksenkadulla ja Ramsayrannalla. Matkat lähimmille pysäkeille ovat kuitenkin 400-600 metriä. Tamminiementien eteläpäässä sijaitsee kaupunkipyöräasema.

### Kaavaratkaisu

Sekä KL-1/s- ja KL-1-kortteleiden uuden toiminnan edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa asemakaavan p-alueelle, joka kooltaan vastaa nykyistä yleistä paikoitusaluetta. P-alueelle mahtuu noin 17 autopaikkaa, joka ylittää autopaikkaohjeen kaavassa esitetyille käyttötarkoituksille sallitun enimmäismäärään. Liikuntaesteisten kaksi autopaikkaa saa sijoittaa asemakaavan p-alueen ulkopuolelle rakennusalan rak1 sisäänkäynnin läheisyyteen. P-alueen säilyttäminen nykyisen alueen kokoisena on perusteltu alueen uusi toiminta ja koko Meilahden huvila-alueen pysäköintitilanne huomioon ottaen.

Polkupyöräpaikkoja pitää järjestää vähintään 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa rakennusten pääsisääntien yhteyteen.

Tamminiementien länsipuolelle esitetään uutta jalankulku- ja polkupyöräreittiä, joka jatkaa kaava-alueelta etelään Seurasaarentielle johtavaa jalkakäytävää.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Meilahden huvila-alueella on kulttuuriin, virkistykseen ja liikuntaan liittyviä palveluita, kuten UKK-museo, Meilahden arboretum ja Meilahden liikuntapuisto.

Alueella ei ole kaupallisia palveluita, paria satunnaisesti avoinna olevaa kahvilaa lukuun ottamatta. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Munkkiniemessä ja Pikku-Huopalahdessa.

HUS:n Iho- ja allergiasairaala sekä Tammissairaala sijaitsevat Meilahden huvila-alueella. Alueella toimii yksityinen, ruotsinkielinen päiväkot.

Seurasaaren ulkoilmamuseo palveluineen houkuttelee suuria kävijämääriä, jotka kulkevat Meilahden huvila-alueen kautta.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa Meilahden kartanon alue säilyy yleisölle avoimena alueena, joka jatkossa tarjoaa kävijöille uusia palveluita ja mahdollisuuksia kokoontua, virkistäytyä, harrastaa kulttuuria ja nauttia ainutlaatuisesta ympäristöstä. Alueelle esitetään mm. ravintolaa, kahvilaa sekä saunamaailmaa, taidetiloja sekä koulutus-, työpaja ja majoitustiloja.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on pääosin esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Suojeltujen rakennusten esteettömyyttä parannetaan mahdollisuuksien mukaan. Uudisrakentamisen ja uusien julkisten reittien suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen.

## Maisema ja luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Meilahden kartanon ja kaupungin taidemuseon ympäristö on vanhaa kartanopuistoa. Meilahden kartanopuiston ympäristöhistoriallinen selvitys ja kunnostussuunnitelma on laadittu vuonna 1995. Lisäksi kartanoaluetta on käsitelty vuonna 2013 laaditussa Meilahden huvila-alueen ympäristöhistoriallisessa selvityksessä ja 2018 laaditussa Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelmassa.

Suunnitelmissa esitettyjä toimenpiteitä on toteutettu hyvin vähän. Puistoalueen suurimpana ongelmana on vanhojen puiden kunnan huononeminen ja kasvillisuuden rehevöityminen, minkä johdosta

---

arvokasvit sekä avoimet näkymät uhkaavat kadota. Esimerkiksi rantaruovikon joukkoon on kylväytynyt puustoa.

Kaava-aluetta luonnehtii kartanopuiston vehreys; runsas täysikasvuiseksi varttunut puusto, joista osa on puutarhasommitelmaan kuuluneita jaloja lehtipuita ja osa on luonnonpuustoa (mäntyjä, koivuja). Villa Solhemin puutarhasta säilyneitä näkyviä osia ovat rannan laiturin jäänteet, etelärinteen jyhkeät graniittiportaot, laattakivipolku sekä alkuperäistä puutarhakasvillisuutta. Meilahden kartanon puutarhan tärkeitä arvoja ovat vanha puusto, säilyneet vanhat käytävälinjat ja merelle johtaneen lehmusakselin jäänteet sekä portaot.

#### Luonnonmuistomerkki

Tamminiementien varrella kasvaa 5 suojeltua tammea, jotka ovat rauhoitettu luonnonmuistomerkki. Nämä tammet ovat kuuluneet Meilahden kartanon puistosommitelmaan ja olleet ilmeisesti osa vanhaa puukujannetta. Suurimman tammen korkeus on yli 25 metriä ja rungonympäryys yli kolme metriä.

#### Liito-oravan ydinalue

Vähä-Meilahtea luonnehtivat vanhan huvila-asutuksen lisäksi kookkaiden puistopuiden muodostamat metsiköt ja pihat, rantojen suuret tervalepät sekä niemen keskellä oleva kallioharjanne, jonka rinteillä kasvaa paikoin vanhaa kuusimetsää. Alueelta on tiedossa neljä liito-oravan ydinaluetta, joista jokaisesta on löydetty ainakin yksi pesäpuu.

Meilahden kartanoalue rantapuistoinen on suurelta osin liito-oravan ydinaluetta. Kaava-alueella on ainakin liito-oravien ruokailupuita. Vähä-Meilahti on metsäinen ja puuttomat alueet ovat pieniä, joten liito-oravat pääsevät helposti liikkumaan ydinalueelta toiselle.

#### Lepakkokohteet

Rantapuiston eteläisin osa Villa Solhemin entisen huvilan edustalla kuuluu Seurasaaren arvokkaaseen lepakkoalueeseen (arvoluokka I).

#### **Kaavaratkaisu**

Kaava-alue on osa yhtä Helsingin merkittävistä virkistysalueista ja vapaa-ajanviettokohteista. Suuri osa alueesta on merkitty kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti ja arvokkaaksi puistoksi (VP/s). Taidemuseon ja Meilahden kartanon lähialue on merkitty KL-1/s- ja KL-1-kortteleiksi. Sekä KL-1/s että VP/s-alueilla tulee säilyttää kartanopuiston ja vanhan huvilakulttuurin jäänteet, kuten tukimuurit, portait, terassoinnit ja muut vastaavat rakenteet. Alueet tulee ylläpitää luonto-

---

maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Luonnonympäristön ja maisemallisten arvojen säilyttäminen on kaavamuutoksen keskeinen tavoite.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Villa Solhemin alueen ja rantareitin kehittämisen Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelman mukaisesti.

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueelta tulee olla latvayhteys laajempiin viheralueisiin.

Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, ettei toimenpiteillä aiheuteta liito-oravan elinympäristöä hävittäviä tai heikentäviä toimenpiteitä, vaan olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonto- ja maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Ennen toimenpiteitä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoilla tulee olla yhteydessä ELY-keskukseen.

Liito-oravakartoituksen perusteella rajattu ydinalue Meilahti 16 sijoittuu puistoon (VP/s) ja liikerakennusten korttelialueelle (KL-1/s) Meilahden kartanon pihapiiriin.

Tamminiementien varrella kasvava rauhoitettu luonnonmuistomerkki: viiden tammen ryhmän kolme tammea, jotka sijaitsevat kaava-alueella on kaavaratkaisussa merkitty arvokkaiksi säilytettäväksi puiksi. Tamminiementien jalankulun ja pyöräilyn reitti on ohjattu siten, että tammet on mahdollista säilyttää.

## **Virkistys- ja viherverkosto**

### **Lähtökohdat**

Meilahden kartanoalue rantapuistoineen on kokonaisuudessaan osa Läntistä vihersormeaa, Länsipuistoa. Ranta-alue kuuluu laajempaan, rantoja seurailevaan puistovyöhykkeeseen, jota pitkin kulkee vihersormen pääreitti ja täydentävä rantareitti.

Rantapuistossa sijaitsee taidemuseon kokoelmaan kuuluvat Bernard Kirschenbaumin Helsinki Arch-veistos. Rantapuistossa kulkee julkinen, suosittu virkistysreitti.

Meilahden huvila-alue on osa metsä- ja puustoista verkostoa sekä niittyverkostoa, jossa suurin osa kaava-alueesta on luokiteltu niittyverkoston arvokohteeksi.

---

## **Kaavaratkaisu**

Kaava-alueella kulkeva julkinen, suosittu virkistysreitti, joka on osa laajempaa rantareittiä ja vihersormen pääreittiä, on kaavassa merkitty ohjeellisena yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuna alueen osana, jota ei saa asfaltoida. Tamminiementien varteen on merkitty ohjeellinen jalankulku- ja pyöräilyreitti, joka jatkaa aiemmin toteutettua kaava-alueelta etelään Seurasaarentielle johtavaa jalkakäytävää.

Rantareitin varteen on kaavassa varattu ohjeellinen sijainti laiturille ja uimahuoneelle.

Kaavaratkaisussa säilytetään alueen puusto ja avoimet niittymäiset alueet.

## **Ekologinen kestävyys**

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisussa määrätään, että uudisrakennusten ja laajennusosien on pääosin oltava rakenteeltaan ja julkisivuiltaan puuta. Rakennusten tasakattojen sekä rakennusten kattoterassien, joita ei käytetä oleskelutiloina, tulee olla hulevesiä viivyttyviä viherkatteja.

Uudisrakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötär-

## **Suojelukohteet**

### **Lähtökohdat**

Meilahden kartano, joka on Meilahden huvila-alueen vanhin rakennus, on rakennettu noin vuonna 1800. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1 voimassa olevassa asemakaavassa.

Kartanossa on hirsirunko, puurakenteiset ala- ja yläpohjat ja puiset kattorakenteet. Vesikatteenä on mustaksi, maalattu saumattu peltikatto. Ikkunoita on korjattu ja uusittu eri vaiheissa. Sisätiloissa on säilynyt vanhat hormiryhmät ja vanhat muuratut kaakeliuunit sekä paripeiliovia, puulattioita, listoituksia ja kipsikattolistoja. 1800-luvun asuntointeriöön koristemaalauksia on otettu esille tai rekonstruoitu 1980-luvun korjauksen yhteydessä. Rakennuksessa on aikaisemmin ollut kahvilatoimintaa. Kahvilatoiminnan päättymisen jälkeen rakennus on ollut tyhjillään.

Kartanon juhlatila, ns. tanssipaviljonki, on rakennettu n. vuonna 1850. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1 voimassa olevassa asemakaavassa.

Tanssipaviljonki oli alun perin yksikerroksinen, mutta rakennusta korotettiin 1900-luvun alkupuolella ja julkisivun nykyasu on pääosin siltä ajalta. Ulkoseinät ja kantavat väliseinät on muurattu tiilestä. Välipohjat ovat 1920-luvun teräsbetonia. Vesikatteena on mustaksi, maalattu saumattu peltikatto. Sisätiloja on muutettu merkittävästi eri vaiheissa. Kaupunginmuseon konservointitilat siirsivät rakennuksessa vuoteen 2015 asti. Konservointitoiminnan siirryttyä muualle tiloja on ollut galleria- ja näyttelytilakäytössä. Vuoden 2019 lopusta lähtien rakennus on ollut tyhjiillään. Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto. Ullakolla on IV-konehuone sekä apu- ja varastotiloja.

Entinen Taidemuseo on valmistunut vuonna 1976. Rakennuksessa on yksi maanpäällinen kerros sekä pohjakerros, jossa on maanalaisia varasto- ja aputiloja, teknisiä tiloja ja asunto. Julkisivumateriaalina on kalkkihiiekkakivi, katto on huopapohjainen ja singelillä päällystetty tasakatto. Rakennus on ollut tyhjiillään sen jälkeen, kun Helsingin kaupungin taidemuseo muutti pois rakennuksesta vuonna 2012.

Tammitien varrella kasvavat 5 tammea on suojeltu voimassa olevassa kaavassa luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuina puina.

### **Kaavaratkaisu**

Selostuksen liitteenä on Meilahden kartanon alueen taustasta laadittu tiivistelmä, joka on koottu ympäristöhistorialliseen selvitykseen pohjalta (Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2014:1, Meilahden huvila-alue, Ympäristöhistoriallinen selvitys) sekä kuvaliite alueen suojelukohteista.

Alueen arvokkaisiin rakennuksiin ja ympäristöön liittyvät ratkaisut on kuvattu kohdassa ”Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet.”

Alueen luontoarvojen ja luonnonmuistomerkkien liittyvät ratkaisut on kuvattu kohdassa ”Maisema ja luonnonympäristö”.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alue on osittain yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä.

Kaava-alue on liitettävissä ympäröiviin vesihuollon, sähkön ja tietoliikenteen verkostoihin. Alueella ei ole kaukolämpö- tai kaukojäähdytysverkkoja, lähin kaukolämpöverkko sijaitsee Munkkiniemessä. Kiinteistön nykyinen lämmitys perustuu taidemuseorakennuksessa sijaitsevaan öljykattilaan, jonka avulla lämmitetään myös muut kaava-alueen rakennukset.

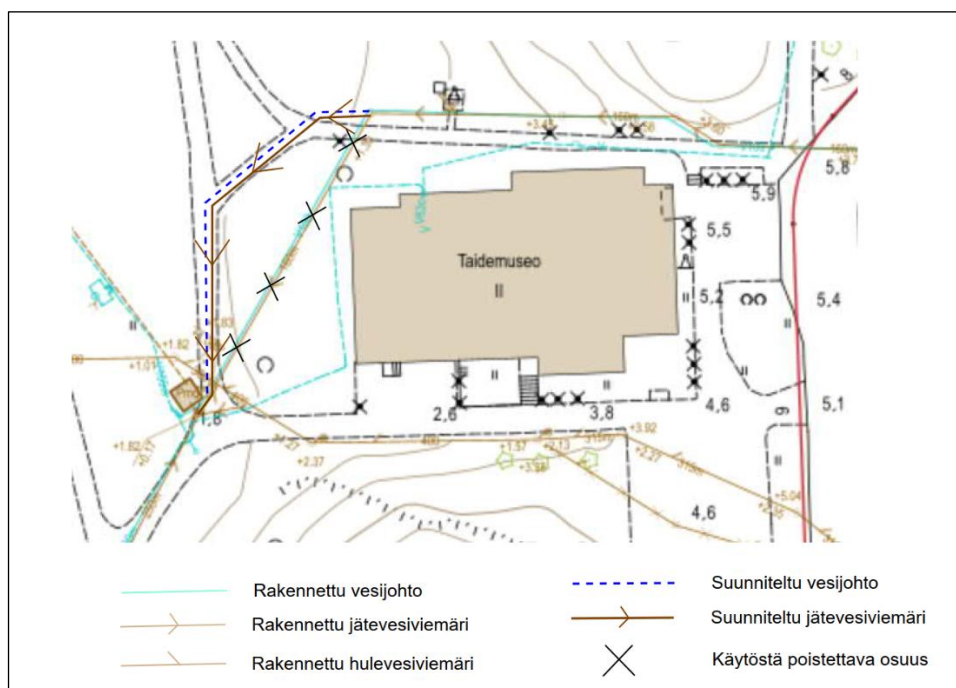
Kaava-alueella sijaitsee HSY:n jätevedenpumppaamo sekä

vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä. Lisäksi kaava-alueella sijaitsee mereen purkava hulevesiviemäri.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa taidemuseorakennuksen kunnostamisen tai purkamisen ja uudisrakentamisen. Alueellisen kaukolämpöverkon puuttuessa sekä nykyisen öljylämmityksen poistuessa rakennusten lämmitysmuoto ratkaistaan suunnittelun edetessä.

Kaavaratkaisussa esitetty uudisrakennusala aiheuttaa johtosiirtotarpeen entisen taidemuseorakennuksen pohjoispuolella sijaitsevan vesijohdon ja jätevesiviemäriin osalta. Johtojen uuden linjauksen on esitetty noudattavan olemassa olevaa raittia maisemallisen haitan minimoimiseksi. Uudisrakennettavan vesihuoltolinjan (vesijohto + jätevesiviemäri) pituus on noin 55 m. Johtosiirto on esitetty oheisessa kuvassa.



Kuva. Vesijohdon ja jätevesiviemäriin siirto.

Muiden mahdollisten teknisen huollon verkostojen ja laitteiden suunnittelun ja rakentamisen osalta tulee ottaa huomioon alueen yleiset suojelumääräykset sekä sovittaminen kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Taidemuseorakennuksen eteläpuolitse kulkeva hulevesilinja voidaan säilyttää nykyisessä sijainnissa. Samalle linjaukselle sijoittuvan tulvareitin toimivuus Tamminimentieltä kaava-alueen läpi kohti merta tulee varmistaa alueen tarkemmassa suunnittelussa. Tulvareitille ei saa tehdä veden virtausta estäviä rakenteita.



Kartanon alue on suurelta osin korkotasolla, joka on alle määritellyn nykyisten turvallisen rakentamiskorkeuden. Tavoitteena on säilyttää rakennusalueella rak1 entinen taidemuseo, jonka kellaritaso on korkeudella n. +2. Kaava sallii pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen kellariin. Tilojen riittävä suojaaminen tulee huomioida toteutus suunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa, joko tulvamuurilla tai muilla keinoilla.

Uudisrakentamisessa tulee huomioida turvallinen rakentamiskorkeus.

## **Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen**

### **Lähtökohdat**

Maanpinnan korko kaava-alueella vaihtelee noin tasolla +0,6...+10,1 m, maanpinnan viettäessä länteen kohti Saunalahtea. Kaava-alueen maanpeitteet ovat pääosin silttiä ja hiekkaa, joiden alapuolella on hiekkaa ja moreenia. Ranta-alueilla maakeroksissa esiintyy myös savea. Maanpeitteet alueen itäosissa ovat keskimäärin paksuudeltaan noin 6 metriä ja länsiosassa noin 11 metriä. Rannan vesialueelle mentäessä maaperän kerrospaksuus kasvaa yli 23 metriin. Taidemuseon pohjois- ja eteläpuolilla maanpeitteet ovat ohuita ja kallio on paikoin paljastuneena.

Kallioiset alueet ovat rakennettavuudeltaan hyviä.

Pohjaveden pinnankorkeutta on seurattu vuosina 1979-1984 Taidemuseon länsipäädyn pohjoispuolella olevasta havaintoputkesta, jossa pohjaveden pinta on vaihdellut noin 2-3 metrin syvyydellä maanpinnan tasosta.

Kaava-alueella ei käyttöhistorian perusteella ole ollut maaperää pilaavaa toimintaa.

### **Kaavaratkaisu**

Kaava-alueella tulee huomioida alimmat turvalliset rakentamiskorkeudet huomioiden merivedenpinnan nousu sekä aaltoilu. Kaavan laatimisen aikaan alueen alin suositeltu rakentamiskorkeus on +3,5 (N2000).

Löyhä silttinen pohjamaa vaatii mahdollisesti massanvaihdon tai kantavaan kerrokseen ulottuvia perusrakenteita. Rakennukset, rakenteet ja teknisen huollon verkostot voidaan perustaa kantavaan pohjamaahan ja kallioalueen osalta kallioon tai maanvaraisesti. Perustamistapa varmistetaan tarkemman hankekohtaisen pohjarakennussuunnittelun myötä.

---

## **Ympäristöhäiriöt**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alueelle aiheutuu melua Ramsaynrannan, Meilahdentien ja Tamminiementien liikenteen takia.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavassa on määrätty, että majoitustiloissa tulee täyttää melutason ohjearvot sisätiloissa.

## **Rakennetekniikka**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alueen rakennuksista on laadittu rakennusteknisiä kuntotutkimuksia, jotka käsittelevät mm. rakenteita, kosteutta, sisäilmaa ja mikrobeja. Kuntotutkimusten yhteydessä on laadittu PTS eli pitkän tähtäimen suunnitelma kaikille alueen rakennuksille. Suunnitelmissa on esitetty tarvittavat kunnostustoimenpiteet sekä rakennusten ylläpidossa huomioon otettavat asiat.

### **Kaavaratkaisu**

Taidemuseorakennuksen mahdollisissa muutos- ja laajennusratkaisuissa tulee selvittää ja varmistaa nykyisten rakenteiden kantavuus. Lisäksi tulee varmistaa riittäväillä kunnostustoimenpiteillä rakennuksen soveltuvuus uuteen käyttötarkoitukseen turvallisuus- ja terveydellisestä näkökulmasta.

## **Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto**

### **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 julkaisu, 2014:1).

Meilahden kartanopuiston historiaa ja kunnostustavoitteita on selvitetty tarkemmin vuonna 1995 julkaistussa ympäristöhistoriallisessa selvityksessä (Meilahden kartanopuiston ympäristöhistoriallinen selvitys ja kunnostussuunnitelma. Kiinteistöviraston metsä- ja maatalousosaston julkaisu 1/1995).

Alueen rakennuksista on laadittu rakennusteknisiä kuntoarvioita ja selvityksiä. Alueesta vuonna 2022 järjestetyn konsepti- ja hintakilpailun liitemateriaalina olivat Kartanon päärakennuksen kuntoarvio ja PTS (Wise Group, 2014), Tanssipaviljongin kosteustekninen kuntotutkimus (Vahnen Yhtiöt, 2002) sekä Taidemuseon

---

kosteus- ja mikrobiutkimukset (Helsingin kaupunki, Rakennusvirasto, 2010) ja Taidemuseon sisäilma-, rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus (Wise Group, 2016). Lisäksi kilpailuohjelman liitemateriaalina oli rakennusten rakenneteknisiä piirustuksia.

Vuonna 2023 kaikkien kaava-alueen kolmen rakennuksen kuntoarvioraportti ja PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma) on päivitetty (Sitowise, 2023).

### **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia vesihuollon muutostöistä.

Kustannukset on esitetty kustannustasossa 8/2024 (Maku-ind. 128,2, 2020=100) ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Vesihuollon johtosiirtotarpeet	35 000 €
--------------------------------	----------

Kustannusjaosta Helsingin kaupungin ja vesihuollon järjestelmäoperaattorin välillä sovitaan jatkosuunnittelussa.

Kaupunki saa tuloja kiinteistöjen myynnistä ja maanvuokrauksesta.

### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen tai väestön määrään. Kartanon alueen uusi toiminta tuo lisää työpaikkoja alueelle.

### **Vaikutukset luontoon ja maisemaan**

Kaavaratkaisu mahdollistaa Villa Solhemmin ympäristön ja rantareitin kehittämisen Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelman mukaisesti sekä Meilahden kartanon puutarhan kehittämisen julkisena viheralueena. Asemakaavassa varmistetaan puutarhakulttuuriin liittyvien rakenteiden sekä maisema- ja luontoarvojen säilyminen. Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai maisemaan.

Osalla kaava-aluetta sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravakaritoituksen perusteella rajattu ydinalue Meilahti 16 sijoittuu puistoon (VP/s) ja korttelialueille KL-1/s ja KL-1.

Uudisrakentamista on esitetty ainoastaan korttelin KL-1 rakennus- alalle rak1 entisen taidemuseon paikalle ja korttelin KL-1/s pohjoisosan rakennus- alalle rak4. Rakennus- alalle rak4 sijoittuva uudisrakentaminen on asemoitu siten, että se mahdollisimman vähän vaikuttaisi kartanoalueen maisemakuvaan ja näkyymiin,

vaikkakin se luo uuden kerrostuman pihapiiriin. Rakennusala rak4 on rajattu siten, että yhtään puuta ei rakentamisen takia tarvitse kaataa. Esitetty uudisrakentaminen ei hävitä tai heikennä liito-oravan elinympäristöä. Kaavamääräyksessä edellytetään, että ELY-keskukseen pitää olla yhteydessä ennen, kun tehdään toimenpiteitä alueella.

### **Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Kaavaratkaisu tuottaa ravintolan osalta autoliikennettä noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hotellin osalta ajoneuvoliikennettä syntyy vähän. Koska museo on ollut vuosia pois käytöstä, ei se ole tuottanut alueelle autoliikennettä. Toiminnassa ollessaan se on kuitenkin tuottanut autoliikennettä suunnilleen saman verran kuin hotelli ja ravintolakin. Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen järjestämiseen.

Kaavaratkaisu edellyttää vesihuoltolinjojen siirtämistä pois rakennusalan alta. Kaavaratkaisulla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön**

Asemakaavassa varmistetaan kartanon alueen suojeltujen rakennusten, rakennelmien, puutarhakulttuuriin liittyvien rakenteiden säilyminen.

Asemakaavassa varmistetaan, että uudisrakentaminen jää alisteiseksi suhteessa suojeltuihin rakennuksiin ja uudisrakentaminen sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan. Uudisrakennusten sijainti, massoittelu, materiaali ja enimmäiskorkeus on määriteltävä asemakaavassa mm. seuraavalla määräyksellä ”Uudisrakennusten, laajennusosien ja rakennelmien tulee mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen. Uudisosien tulee keskenään noudattaa yhtenäistä muotokieltä siten, että ne yhdessä olemassa olevien rakennusten kanssa muodostavat alueelle tunnusomaisen kokonaisuuden, joka sijoittuu luontevasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.”

## **Suunnittelun lähtökohdat**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
  - edistetään kävelyä ja pyöräilyä
-

- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

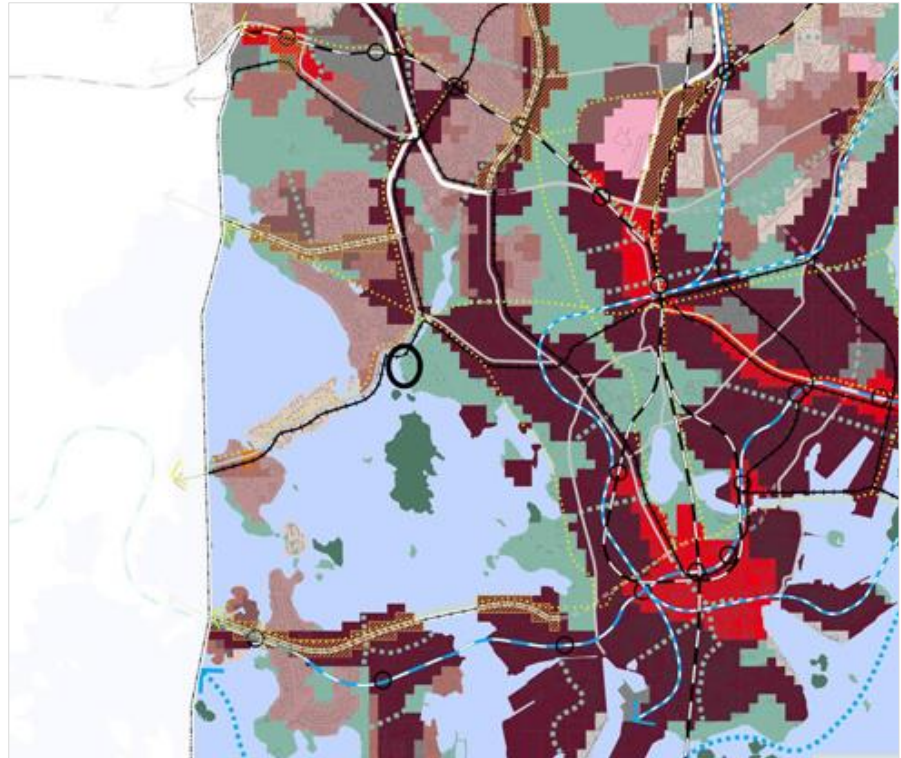
## Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on virkistys- ja viheraluetta, jonka mukaan aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohtana on säilyttää verkoston metsäinen luonne. Yleiskaavan mukaan suunnittelussa tulee turvata kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen sekä ottaa huomioon ja turvata luonnon monimuotoisuuden, ekosysteemipalvelujen kehittämisen, luonnonsuojelun ja ekologisen verkoston sekä metsäverkoston kannalta tärkeät alueet.

Kartanon alueen pääkäyttötarkoitukset ovat VP/s, KL-1/s ja KL-1. Suurin osa alueesta säilyy puistona VP/s ”Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas”. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden liikerakennusten korttelialueen muodostamisen kartanon alueelle. Kortteleiden merkinnät ovat KL-1/s ”Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa, koulutus-, työpaja- ja kahvilatiloja sekä pienimuotoista majoitustoimintaa” ja KL-1 ”Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa virkistystoimintaa ja kulttuuritoimintaa palveluvia tiloja, koulutus-, työpaja-, kahvila-, ravintola- ja saunatiloja sekä pienimuotoista majoitustoimintaa”. Korttelialueiden merkinnät mahdollistavat ainoastaan käyttötarkoituksia, jotka tukevat ja kehittävät Meilahden huvila-aluetta virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena.

Kartanon alueen rakentaminen sijoittuu neljälle tiukasti rajatulle rakennusalueelle rak1-rak4, joista rak1-rak3 sijoittuvat jo olemassa olevien rakennusten paikoille. Kortteleiden piha-alueet säilyvät pääosin ja niiden suojelemisesta ja säilymisestä yleisessä käytössä on annettu erillisiä määräyksiä. Rakennusalojen rak1-rak4 merkinnöissä on täsmennetty rakennusalojen käyttöä siten, että jokaiseen rakennukseen esitetään sen arvoon ja edellytyksiin sopivin käyttötarkoitus.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava 8910 vuodelta 1985. Alue on merkitty kulttuurihistorialliseksi suojelualueeksi (Sy), jossa suojelumerkinnällä merkityt rakennukset ja rakennelmat sekä



luonnonympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden.

### **Rakennusjärjestys**

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

### **Pohjakartta**

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

### **Maanomistus**

Helsingin kaupunki omistaa Meilahden kartanon alueen. Kaupunki myy kiinteistöillä 91-437-1-14 sijaitsevat kolme rakennusta sekä vuokraa noin 8 843 m<sup>2</sup> suuruiset alueet, jotka vastaavat tulevia korttelialueita 15646 ja 15647, Red Carpet -ryhmittymän pohjalta perustetulle Maailman kaunein sauna Oy:lle.

### **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 2021 kaupungin aloitteesta.

### **Viranomaisyhteistyö**

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston

---

(selostusluonnos, kaavaluonnos ja liite/suojelukohteet) nähtävillä-olosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutisissa ja Töölöläisessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 13.12.2021–19.1.2022 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

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

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen arvorakennusten 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 Solhemin alueeseen sekä lintuturvallisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä. Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hankilpailun 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 kehittyy 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 on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet**

Kartanon alueen OAS-suunnitelma ja sen liitteenä oleva alustava kaavaluonnos, selostusluonnos ja suojelukohteet-liite olivat nähtävillä 13.12.2021–19.1.2022. Kaupunki järjesti yksityisille toimijoille suunnatun konsepti- ja hintakilpailun, jossa haettiin kaavaluonnoksen reunaehtojen pohjalta toteuttamiskelpoista alueen kehittämisuunnitelmaa. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esityksen alueen kehittäjäksi keväällä 2024.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 31 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Helsingissä, 18.11.2024

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	18.10.2024
Kaavan nimi	Meilahden kartanon alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	1.12.2021
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09112769
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1044	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,1044

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> ±]
Yhteensä	4,1044	100,00	2500	0,06	0,0000	611
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8843	21,5	2500	0,28	0,8843	2500
T yhteensä						
V yhteensä	2,4779	60,4	0	0,00	2,4779	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	0,0000	0,0	0		-3,2914	-1889
M yhteensä						
W yhteensä	0,7422	18,1	0	0,00	-0,0708	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	2	0	0	0

# Alamerkinnot

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>4,1044</b>	<b>100,00</b>	<b>2500</b>	<b>0,06</b>	<b>0,0000</b>	<b>611</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,8843	21,5	2500	0,28	0,8843	2500
KL-1	0,3029	34,3	1700	0,56	0,3029	1700
KL-1/s	0,5814	65,7	800	0,14	0,5814	800
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	2,4779	60,4	0	0,00	2,4779	0
VP/s	2,4779	100,0	0	0,00	2,4779	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>	0,0000	0,0	0		-3,2914	-1889
Sy	0,0000	0,0	0		-3,2914	-1889
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	0,7422	18,1	0	0,00	-0,0708	0
W	0,7422	100,0	0	0,00	-0,0708	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Asemakaava	2	0	0	0

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Meilahden kartanon alueen asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoituspalvelu  
Päivätty 1.12.2021

Diaarinumero HEL 2021-011296  
Hankenumero 0740\_68  
Oas 1567-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

### Tiivistelmä

Meilahden huvila-alueen länsiosassa sijaitsevaa kartanon aluetta kehitetään. Kaupunki valmistelelee alueelle ensi vaiheessa kaavaluonnoksen, jossa määritellään reunaehdot alueen tuleville muu-

toksille. Toisessa vaiheessa keväällä 2022 kaupunki järjestää yksityisille toimijoille suunnatun ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, jossa haetaan kaavaluonnoksen reunaehtojen pohjalta toteuttamiskelpoista alueen kehittämissuunnitelmaa. Sen oleellisenä osana on myytäväksi määriteltyjen alueella sijaitsevien suojeltujen rakennusten uusi käyttö. Mikäli ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kautta saatujen ehdotuksien joukosta on valittavissa toteuttamiskelpoinen, kaavaluonnoksen reunaehdot täyttävä hyväksyttävä suunnitteluratkaisu, varataan tarvittava osa alueesta ehdotuksen tekijälle tarkempaa suunnittelua varten ja laaditaan ehdotuksen tekijän kanssa yhteistyössä alueelle ratkaisun mahdollistava kaavamuutos.

## **Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Suunnittelualueeseen kuuluu Meilahden kartanon alue, joka sijaitsee Meilahden huvila-alueen länsiosassa. Alueen suojelumerkinällä merkityt 1800-luvun rakennukset, puutarhakulttuurin jäänteet ja luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden. Kulku Seurasaareen, UKK-museo sekä kahvilapalveluita tarjoavat huvilat sijaitsevat kartanon alueen läheisyydessä. Rantareitti, joka on osa koko huvila-aluetta kiertävää rantareittiä, kulkee alueen läpi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esillä oleva alustava kaavaluonnos mahdollistaa alueen kehittämisen osana Meilahden huvila-alueen aktiivista ja yleisölle avointa länsiosaa.

Tavoitteena on kehittää suunnittelualueutta aktiivisena kulttuuri- ja virkistystoiminnan alueena. Tavoitteena on säilyttää rakennukset, kartanonpuisto ja rantareitti julkisessa käytössä. Suojelluille rakennuksille, jotka ovat olleet tyhjillään jo useita vuosia, haetaan kaavaluonnoksen mukaista uutta käyttöä. Alueella sijaitsee myös tyhjillään oleva kaupungin taidemuseo, jonka tilalle on mahdollista esittää uutta rakentamista. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa pääosin puurakenteisena ja sovittaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot sekä luontoarvot ja maisemalliset arvot säilytetään ja niitä vahvistetaan. Meilahden kartanon alue säilyy jatkossakin kantakaupungin lähellä ja kaupunkilaisten helposti saavutettavissa olevana virkistysalueena. Suosittua rantareittiä kehitetään merellisen Helsingin kehittämistavoitteiden mukaisesti.

## **Osallistuminen ja aineistot**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, kaavaluonnos ja liite/suojelukohteet) on esillä 13.12.2021–19.1.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 19.1.2022**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja kaavaluonnosta tarvittaessa tarkistetaan. Keväällä 2022 kaupunki järjestää julkisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, jossa haetaan alueen kehittäjää. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Munkinseutu
  - Meilahti –Seura
  - Vähä-Meilahti Seura
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Helsingin vanhusneuvosto
  - Helsingin vammaisneuvosto

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

## **Vaikutusten arviointi**

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

## **Suunnittelun taustatietoa**

Helsingin kaupunki omistaa Meilahden kartanon alueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1985) alue on merkitty kulttuurihistorialliseksi ympäristönsuojelualueeksi (Sy). Alueen sr-1-merkinnällä olevat rakennukset sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden. Kaavamerkintä osoittaa, että rantaviiva tulee säilyttää luonnonmukaisena.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi. Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen.

Kartanon alue kuuluu Meilahden huvila-alueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Meilahden huvila-alue).

## **Lisätiedot suunnittelijoilta**

### **Maankäyttö**

Marina Fogdell, arkkitehti, p. (09) 310 64271,  
[marina.fogdell@hel.fi](mailto:marina.fogdell@hel.fi)

### **Liikenne**

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37353,  
[eeva.vaisto@hel.fi](mailto:eeva.vaisto@hel.fi)

### **Teknistaloudelliset asiat**

Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, p. (09) 310 22467,  
[valtteri.lankiniemi@hel.fi](mailto:valtteri.lankiniemi@hel.fi)

## **Julkiset ulkotilat, maisema**

Aino Leskinen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 20825,  
[aino.leskinen@hel.fi](mailto:aino.leskinen@hel.fi)

## **Rakennussuojelu**

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,  
[sakari.mentu@hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)

## **Vuorovaikutus**

Annika Alén, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 33951,  
[annika.alen@hel.fi](mailto:annika.alen@hel.fi)



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 1.12.2021

Tuomas Eskola  
yksikön päällikkö



## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 kaupungin aloitteesta



### OAS

- OAS ja kaavaluonnos nähtävillä 13.12.2021 – 19.1.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> sekä Helsingin Uutisissa ja Töölöläisessä.
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Kaavaluonnos ja -ehdotus

- kaavaluonnosta tarkennetaan alkuvuodesta 2022
- kaavaluonnoksen pohjalta käynnistetään ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely yksityisille toimijoille huhtikuussa 2022
- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville talvella 2022-2023
- 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 keväällä 2023
- 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.



Ilmakuva  
Meilahden kartanon alue

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen yksikkö



# 30 MUNKKINIEMI MUNKSNÄS

SAUNALAHTI

BASTUVIKEN

W

Saunalahti

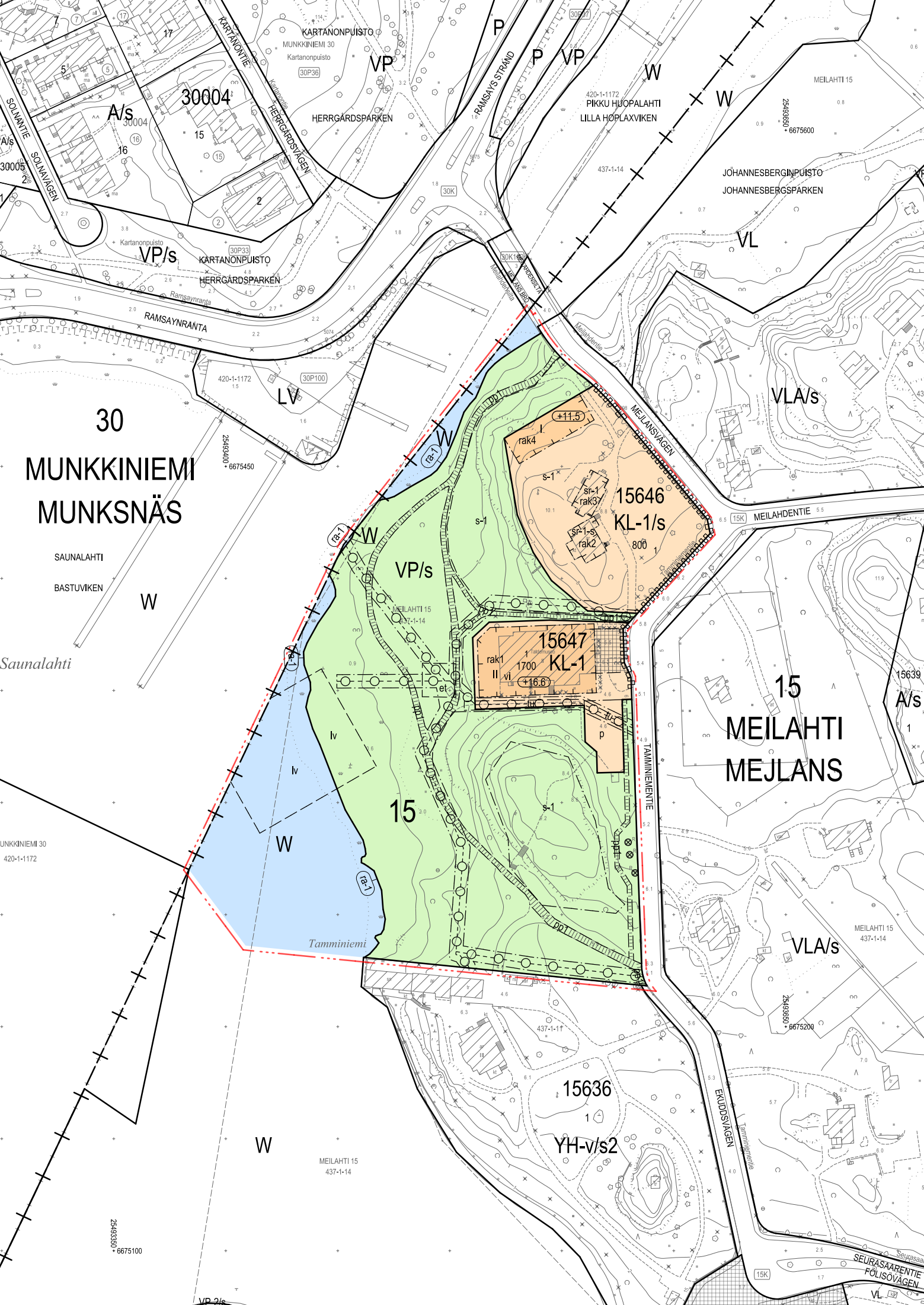
MUNKKINIEMI 30  
420-1-1172

25493350  
6675100

W

MEILAHTI 15  
437-1-14

VP 2/s



30004

A/s

VP/s

LV

30

25493400  
6675450

VP/s

15

Tamminiemi

+11.5

15646

KL-1/s

800

15647

KL-1

1700

+16.6

15

MEILAHTI  
MEJLANS

VLA/s

15636

YH-v/s2

SEURASAARENTE  
FÖLISÖVÄGEN

VL

25493500  
6675200

EKDÖSVÄGEN

Tamminiementie

4.0

5.0

6.0

7.0

8.0

9.0

10.0

11.0

12.0

13.0

14.0

15.0

16.0

17.0

18.0

19.0

20.0

21.0

22.0

23.0

24.0

25.0

26.0

27.0

28.0

29.0

30.0

31.0

32.0

33.0

34.0

35.0

36.0

37.0

38.0

39.0

40.0

41.0

42.0

43.0

44.0

45.0

46.0

47.0

48.0

49.0

50.0

51.0

52.0

53.0

54.0

55.0

56.0

57.0

58.0

59.0

60.0

61.0

62.0

63.0

64.0

65.0

66.0

67.0

68.0

69.0

70.0

71.0

72.0

73.0

74.0

75.0

76.0

77.0

78.0

79.0

80.0

81.0

82.0

83.0

84.0

85.0

86.0

87.0

88.0

89.0

90.0

91.0

92.0

93.0

94.0

95.0

96.0

97.0

98.0

99.0

100.0

101.0

102.0

103.0

104.0

105.0

106.0

107.0

108.0

109.0

110.0

111.0

112.0

113.0

114.0

115.0

116.0

117.0

118.0

119.0

120.0

121.0

122.0

123.0

124.0

125.0

126.0

127.0

128.0

129.0

130.0

131.0

132.0

133.0

134.0

135.0

136.0

137.0

138.0

139.0

140.0

141.0

142.0

143.0

144.0

145.0

146.0

147.0

148.0

149.0

150.0

151.0

152.0

153.0

154.0

155.0

156.0

157.0

158.0

159.0

160.0

161.0

162.0

163.0

164.0

165.0

166.0

167.0

168.0

169.0

170.0

171.0

172.0

173.0

174.0

175.0

176.0

177.0

178.0

179.0

180.0

181.0

182.0

183.0

184.0

185.0

186.0

187.0

188.0

189.0

190.0

191.0

192.0

193.0

194.0

195.0

196.0

197.0

198.0

199.0

200.0

201.0

202.0

203.0

204.0

205.0

206.0

207.0

208.0

209.0

210.0

211.0

212.0

213.0

214.0

215.0

216.0

217.0

218.0

219.0

220.0

221.0

222.0

223.0

224.0

225.0

226.0

227.0

228.0

229.0

230.0

231.0

232.0

233.0

234.0

235.0

236.0

237.0

238.0

239.0

240.0

241.0

242.0

243.0

244.0

245.0

246.0

247.0

248.0

249.0

250.0

251.0

252.0

253.0

254.0

255.0

256.0

257.0

258.0

259.0

260.0

261.0

262.0

263.0

264.0

265.0

266.0

267.0

268.0

269.0

270.0

KL-1/s

Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa koulutus-, työpaja- ja kahvilatiloja sekä pienimuotoista majoitustoimintaa.

KL-1

Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa virkistystoimintaa ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja, koulutus-, työpaja-, kahvila-, ravintola- ja saunatiloja sekä pienimuotoista majoitustoimintaa.

VP/s

Puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas.

W

Vesialue.

— ··· — 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— + — Kaupunginosan raja.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · — · — Osa-alueen raja.

— — — — Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

———— Ohjeellinen tontin raja.

— x — x Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15

Kaupunginosan numero.

15646

Korttelin numero.

1 Ohjeellisen tontin numero.

1700 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+16.6

Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.

rak1

Virkistystoimintaa ja kulttuuritoimintaa palvelevien tilojen, koulutus- ja työpajatilojen, ravintola-, kahvila- ja saunatilojen sekä pienimuotoisen majoitustoiminnan rakennusala.

rak2

Kahvila- ja/tai koulutus- ja työpajatilojen rakennusala.

rak3

Majoitustilojen ja/tai koulutus- ja työpajatilojen rakennusala.

rak4

Erillisten majoitushuoneiden rakennusala.

vi

Viherkatto.

et

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen rakennusala, sijainti ohjeellinen.

Kvartersområde för affärsbyggnader. Området är kulturhistoriskt och för trädgårdskonsten värdefullt. På området får man placera skolningsutrymmen, workshoplokaler, kaféer samt småskalig inkvarteringsverksamhet.

Kvartersområde för affärsbyggnader. På området får man placera lokaler som betjänar rekreations- och kulturverksamhet, skolningsutrymmen, workshop-, kafé-, restaurang- och bastulokaler samt småskalig inkvarteringsverksamhet.

Park som är kulturhistoriskt, parkhistoriskt och för stadsbilden och landskapet värdefull.

Vattenområde.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.

Byggnadsyta för lokaler som betjänar rekreations- och kulturverksamhet, för skolningsutrymmen, workshop-, restaurang-, kafé- och bastulokaler samt för småskalig inkvarteringsverksamhet.

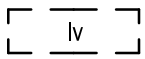
Byggnadsyta för kafé och/eller skolningsutrymmen och workshoplokaler.

Byggnadsyta för inkvartering och/eller skolningsutrymmen och workshoplokaler.

Byggnadsyta för separata inkvarteringsrum.

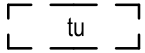
Gröntak.

Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, riktgivande läge.



Laiturille ja uimahuoneelle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

För brygga och simhus reserverad del av område, riktgivande läge.



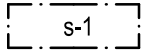
Tulvareitti, sijainti ohjeellinen.

Avrinningsväg, riktgivande läge.



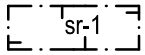
Arvokas säilytettävä puu. Puut kuuluvat viiden tammen ryhmään, joka on rahoitettu luonnonmuistomerkki.

Värdefullt träd som ska bevaras. Träden hör till en grupp på fem ekar, som är ett fridlyst naturminnesmärke.



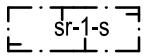
Suojeltava/säilytettävä alueen osa.

Del av område som ska skyddas/bevaras.



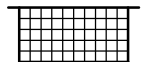
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa sekä kahta säilynyttä porrashuonetta. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden speciellt värdefull byggnad som ska skyddas. Skyddet gäller byggnadens fasader, yttertak och de två bevarade trapphusen. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.



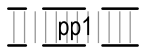
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus, jossa on myös arvokkaita sisätiloja. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia sekä arvokkaita sisätiloja materiaaleineen ja yksityiskohtineen. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden speciellt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnaden har också värdefulla interiörer. Byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar samt de värdefulla interiörerna med material och detaljer är skyddade. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.



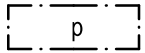
Sisääntulopiha, sijainti ohjeellinen.

Entregård, riktgivande läge.



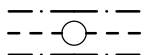
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen. Aluetta ei saa asfaltoida.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, riktgivande läge. Området får inte asfalteras.



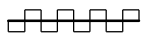
Pysäköintipaikka. Aluetta ei saa asfaltoida.

Parkeringsplats. Området får inte asfalteras.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Alueen rajan osa, jonka kohdalla rantaviiva on säilytettävä luonnonmukaisena.

Områdesgräns, där strandlinjen ska bevaras i naturligt tillstånd.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

## Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Rakennusalan rak1 osittain maanpäälliseen kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusalan rak1 2-kerroksen katetut terassit ja rakennusalan rak4 sisäänkäynteihin liittyvät katetut terassit saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusalan rak3 sr-1-merkinnällä suojellun rakennuksen ullakolle saa sijoittaa rakennuksen käyttötarkoitusta palvelevia aputiloja. Sr-1-rakennuksen kuistin tilalle saa rakentaa nykyistä kuistia vastaavan kokoisen kuistin ja toisen kerroksen kattamattoman parvekkeen. Lisärakennuksen tulee sopia suojeltuun rakennukseen. Ullakon aputilat, kuistin ja parvekkeen saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusosalalle rak4 osoitettu rakennusoikeus tulee jakaa pienempiin rakennusmassoihin, joiden koko saa olla enintään 35 k-m<sup>2</sup>.

## Rakennussuojelu, kaupunkikuva ja rakentaminen

Kaava-alue kuuluu Meilahden huvila-alueeseen, joka on mukana Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristökohtien luettelossa (RKY 2009, Meilahden huvila-alue).

Mikäli sr-1-s ja sr-1-merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa on aikaisemmin tehty heikentäviä toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus- muutos ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Uudisrakennusten, laajennusosien ja rakennelmien tulee mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen. Uudisosien tulee keskenään noudattaa yhtenäistä muotokieltä siten, että ne yhdessä olemassa olevien rakennusten kanssa muodostavat alueelle tunnusomaisen kokonaisuuden, joka sijoittuu luontevasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Rakennusosalalle rak1 saa rakentaa uudisrakennuksen tai muuttaa ja kunnostaa olemassa olevaa rakennusta uudisrakentamista verrattavalla tavalla. Rakennuksen toinen kerros tulee rakentaa kaikilta julkisivuilta sisäänviedettyinä.

Uudisrakennusten ja laajennusosien on pääosin oltava rakenteeltaan ja julkisivuiltaan puuta.

Mikäli rakennusalan rak1 museorakennus säilytetään, on uusittavien julkisivujen oltava paikalla muurattuja tai muurattuja ja rapattuja. Toisen kerroksen terassien suojakaide tulee toteuttaa muurattua julkisivua korottamalla.

## Byggrätt och användning av utrymmen

På byggnadsytan rak1 får man i källare som är delvis ovan mark placera utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På byggnadsytan rak1 får täckta altaner i andra våningen och på byggnadsytan rak4 får täckta altaner i anslutning till entréerna byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På byggnadsytan rak3 får man på vinden placera hjälputrymmen som betjänar byggnadens användningsändamål. Sr-1-byggnadens veranda får ersättas med en ny veranda i motsvarande storlek och med en balkong utan tak i andra våningen. Den nya tillbyggnaden ska anpassas till den skyddade byggnaden. Vindens hjälputrymmen, verandan och balkongen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På byggnadsytan rak4 ska byggnadsrätten fördelas i mindre byggnadsvolymer som får vara högst 35 m<sup>2</sup> vy.

## Byggnadsvård, stadsbild och byggande

Planområdet hör till Mejlans villaområde som är med i Museiverkets förteckning över byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009, Mejlans villaområde).

Om man på byggnadsytan i byggnader med beteckningarna sr-1-s och sr-1 tidigare har utfört försvagande åtgärder ska de ifrågavarande byggnadsdelarna återställas i sitt ursprungliga skick i samband med reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten.

Nybyggnadernas, tillbyggnadernas och konstruktionsernas proportioner, material och färgsättning ska passa in i den kulturhistoriskt värdefulla miljöhelheten. De nya delarna ska sinsemellan ha ett likartat formspråk så att de tillsammans med de befintliga byggnaderna skapar en för området karaktäristisk helhet som integreras naturligt i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

På byggnadsytan rak1 får man bygga en nybyggnad eller ändra och renovera den befintlig byggnaden på ett med nybyggnation jämförbart sätt. Byggnadens andra våning ska byggas som en från alla fasader indragen våning.

Nybyggnadernas och tillbyggnadernas konstruktioner och fasader ska huvudsakligen byggas i trä.

Om byggnadsytans rak1 museibygnad bevaras ska fasaderna då de förnyas vara av platsbyggda tegel eller av tegel med putsyta. Skyddsräckena till altanerna i andra våningen ska byggas så att man höjer den murade fasaden.

Alueen kaikkia taloja palvelevat tekniset tilat tulee ensisijaisesti sijoittaa rakennusalan rak1 rakennukseen ja tilat tulee integroida rakennuksiin. Jätetilat tulee sijoittaa rakennusalan rak1 rakennukseen.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

## Pihat ja ulkoalueet

Kartanonpuiston ja piha-alueiden vanhat huvilakulttuurin aikakauden jäänteet, kuten tukimuurit, portaikot ja terassoinnit ja muut vastaavat rakenteet sekä istutukset ja puusto muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden, joka tulee säilyttää.

Korttelin KL-1/s ja s-1-alueiden arvokkaat pihapiirin osat, tulee hoitaa siten, että niiden merkitys puutarhakulttuurin erikoiskohteena säilyy. Maisemallisesti arvokkaat kallioalueet tulee säilyttää. Rakennuslupaan on liitettävä pihasuunnitelma, joka perustuu alueen ympäristöhistorialliseen selvitykseen.

Uudisrakennukset, rakennelmat, pihat, puisto- ja ranta-alueet tulee suunnitella ja alueet tulee ylläpitää luonto- ja maisema sekä kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueelta tulee olla latvayhteys laajempiin viheralueisiin. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, ettei toimenpiteillä aiheuteta liito-oravan elinympäristöä hävittäviä tai heikentäviä toimenpiteitä, vaan olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonto- ja maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Ennen toimenpiteitä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoilla tulee olla yhteydessä ELY-keskukseen.

KL-1 ja KL-1/s-kortteleiden läpi tulee säilyttää yleinen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteys siten, että käytetään olemassa olevia reittejä. Kortteleiden reittien tulee liittyä luontevasti puistoreitteihin. Piha-alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, liikkumisesteisten autopaikkoina, sisäänulopihana tai rakennuksiin liittyvinä oleskeluterasseina on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutettava.

Rakennusosalalle rak1 saa rakentaa rakennusta suojaavan tulvamuurin ja siihen liittyvän terassialueen. Sisään-tulopihaa saa rajata kadun suuntaan enintään 150 cm korkealla pensasaidalla tai muurilla. Muurien tulee olla paikalla muurattuja tai muurattuja ja rapattuja. Muita piha- tai ulkoalueita ei saa aidata. Korttelialueille ei saa sijoittaa muita rakennelmia.

Jalankulku- ja pyöräilyreiteillä ja pysäköintialueella tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Tekniska utrymmen för området alla byggnader ska i första hand placeras i byggnaden på byggnadsytan rak1 och utrymmena ska integreras i byggnaderna. Soprum ska placeras i byggnaden på byggnadsytan rak1.

I planering och byggande av fönster och övriga glas- ytor såsom glasräckan ska risken för fågelkollisioner minimeras genom att beakta glasytornas storlek, placering, ytmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar samt i belysningens planering.

## Gårdar och utomhusområden

Herrgårdsparkens och gårdarnas fragment från villakulturens tidsperiod såsom stödmurar, trappor, terrasser och övriga motsvarande fragment samt planteringar och trädbestånd utgör en värdefull miljöhelhet som ska bevaras.

KL-1/s-kvarterets s-1-områden ska skötas så att deras betydelse som särområde för trädgårdskulturens specialobjekt bevaras. De för landskapet värdefulla bergspartierna ska bevaras. En trädgårdspan som baserar sig på området miljöhistoriska utredning ska bifogas till bygglovsansökningen.

Nybyggnader, konstruktioner, gårdar park- och strandområden ska planeras och områdena ska underhållas så att naturvärden, värden för landskapet samt kulturhistoriska värden bevaras.

På området finns fortplantnings- och rastplatser för den med stöd av naturskyddslagen skyddade flygekornen. En förbindelse via trädkronor ska finnas från dessa områden till större grönområden. Nybyggandet ska planeras så att åtgärdena inte försvagar eller försämrar flygekornens livsbetingelser. Befintligt trädbestånd ska bevaras och enbart åtgärder, som är nödvändiga för natur- och landskapsvård är tillåtna. NMT-centralen ska kontaktas före man vidtar åtgärder på flygekornens fortplantnings- och rastplatser.

I KL-1- och KL-1/s-kvarteren ska allmän gång- och cykeltrafikförbindelse bevaras så att man använder befintliga stråk. Kvarterens stråk ska anslutas naturligt till parkstråken. Gårdsområden som inte används som gångförbindelser, bilplatser för rörelsehindrade, entrégård eller som vistelsealtaner som ansluter till byggnaderna ska bevaras som naturenliga eller planterade områden.

På byggnadsytan rak1 får man bygga en mur som skyddar byggnaden mot översvämningar och en till muren ansluten terrass. Entrégården får avgränsas mot gatan med en högst 150 cm hög häck eller mur. Murarna ska vara av platsbytt tegel eller av tegel med putsyta. Övriga gårdar och utomhusområden får inte inhägnas. På kvartersområdena får man inte placera övriga konstruktioner.

På gång- och cykelvägar och på parkeringsplatsen ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

## Ympäristötekniikka

Rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa olemassa oleville rakennuksille tai huvilakulttuurin aikakauden jäänteille.

Majoitustiloissa tulee täyttää melutason ohjearvot sisätiloissa.

## Rakennettavuus

Rakentamisessa tulee huomioida alueelliset arviot merivedenpinnan noususta sekä aaltolusta.

## Ilmastonmuutos - hillintä ja sopeutuminen

Uudisrakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitukselle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Rakennusten tasakattojen sekä rakennusten kattoterassien, joita ei käytetä oleskelutiloina, tulee olla hulevesiä viivyttäviä viherkattoja.

Tulvareitille ei saa tehdä veden virtausta estäviä rakenteita.

## Liikenne ja pysäköinti

Autopaikat:  
KL-1- ja KL-1/s-kortteleiden autopaikat tulee sijoittaa p-alueelle maantasoon.

Enintään kaksi liikkumisesteisten autopaikka saa sijoittaa rakennusalle rak1 pääsisäänkäynnin läheisyyteen.

Polkupyöräpaikat:  
Virkistys- ja kulttuuritoiminta, koulutus-, kahvila-, ravintola- ja saunatilat sekä majoitustilat: vähintään 1 pp/ 100 k-m<sup>2</sup>.

Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa rakennusten pääsisäänkäyntien yhteyteen.

Tällä kaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

## Miljöteknik

Byggnaderna får inte förorsaka skada på befintliga byggnader eller på fragment från villakulturens tidsperiod.

Riktvärdena för bullernivån inomhus ska uppfyllas i rum för inkvartering.

## Bygghälsa

Vid byggnaderna ska regionala prognoser för havsvattenstånd och vågor beaktas.

## Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Nybyggnadernas energieffektivitet ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställts för ifrågavarande användningsändamål i gällande normer.

Byggnadernas platta tak och byggnadernas altaner/terrasser som inte används som vistelseplatser ska byggas som gröntak som fördröjer dagvatten.

Konstruktioner som blockerar vattenflödet får inte byggas på avrinningsvägen.

## Trafik och parkering

Bilplatser:  
KL-1- och KL-1/s-kvarterens bilplatser ska placeras i marknivå på p-området.

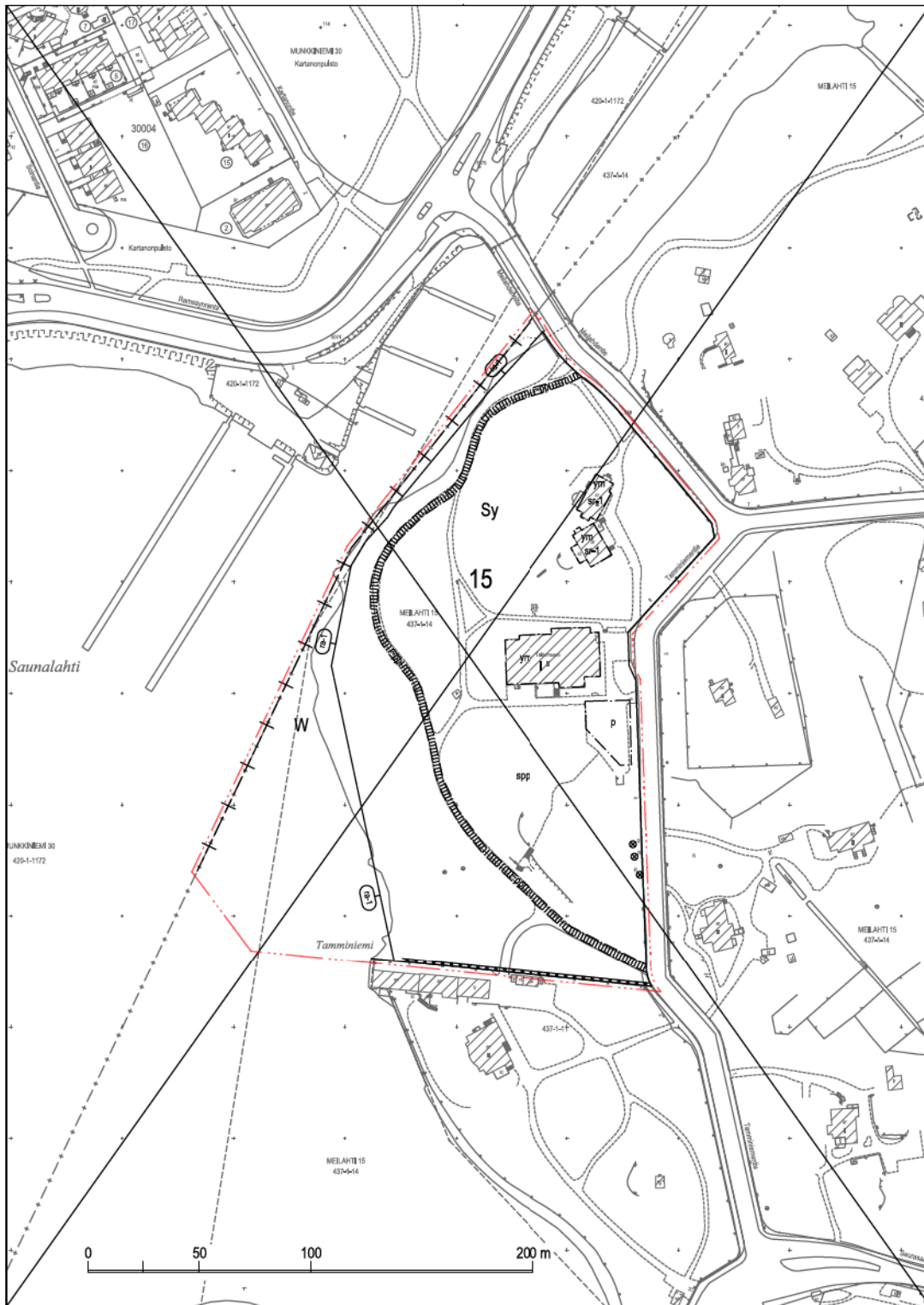
Högst två bilplatser för rörelsehindrade får placeras på byggnadsytan rak1 i närheten av huvudentrén.

Cykelplatser:  
Rekreations- och kulturverksamhet, skolningsutrymmen, kafé-, restaurang- och bastulokaler samt småskalig inkvarteringsverksamhet: minst 1 pp / 100 m<sup>2</sup> vy.

Cykelplatserna ska placeras in i närheten av byggnadernas huvudentréer.

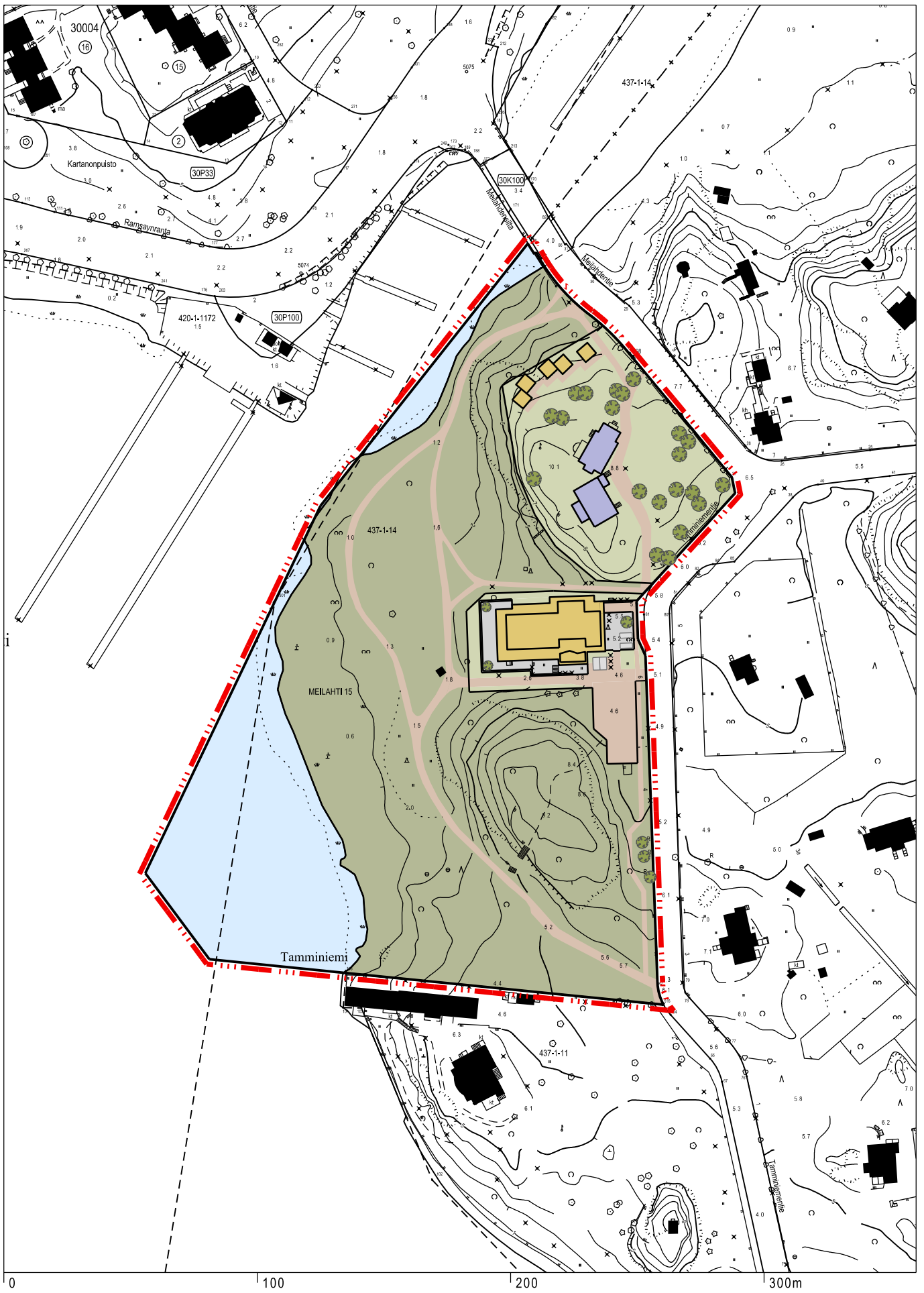
På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.





Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12769 voimaantullessaan kumoaa.  
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12769 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.  
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



Havainnekuva  
Meilahden kartanon alue

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen yksikkö



# MEILAHDEN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostuksen liite / Suojelukohteet

Kaava nro 12769

Diariinnumero HEL 2021- 011296

Hankenumero 0740-68





# MEILAHDEN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostuksen liite / Suojelukohteet



Kartanon ja Tanssipaviljongin pihajulkisivut 2015



Kartanon puistojulkisivu 2020



# MEILAHDEN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostuksen liite / Suojelukohteet



Kartanon sisäänkäynti 2015



Kartanon keittiösisäänkäynti 2015



Kartanon puiston puoleinen kuisti ja terassi 2015



# MEILAHDEN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostuksen liite / Suojelukohteet

Kartanon sisätilat 2015 (Kartanon kahvila vielä toiminnassa)



Keskisali 2015



Sali 2015



Sali 2015



Kattomaalauksia 2015



# MEILAHDEN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostuksen liite / Suojelukohteet

Kartanon sisätilat 2021 (rakennus tyhjiällä)



Keskisali 2021



Sali 2021



Sali 2021



Kattomaalauksia 2021



# MEILAHDEN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostuksen liite / Suojelukohteet

Kartanon sisätilat 2015 (kartanon kahvila vielä toiminnassa) ja 2021 (rakennus tyhjiällä)



Eteinen 2015



Keittiö 2015



Eteinen 2021



Keittiö 2021



# MEILAHDEN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostuksen liite / Suojelukohteet



Tanssipaviljongin pihajulkisivu 2015



Tanssipaviljongin puistojulkisivu 2020



# MEILAHDEN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostuksen liite / Suojelukohteet



Tanssipaviljongin porrashuoneet 2015 ja 2021

# MEILAHDEN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostuksen liite / Suojelukohteet



Tanssipaviljongin alakerran sali 2015  
(museon konservointitila)



Ullakko 2015

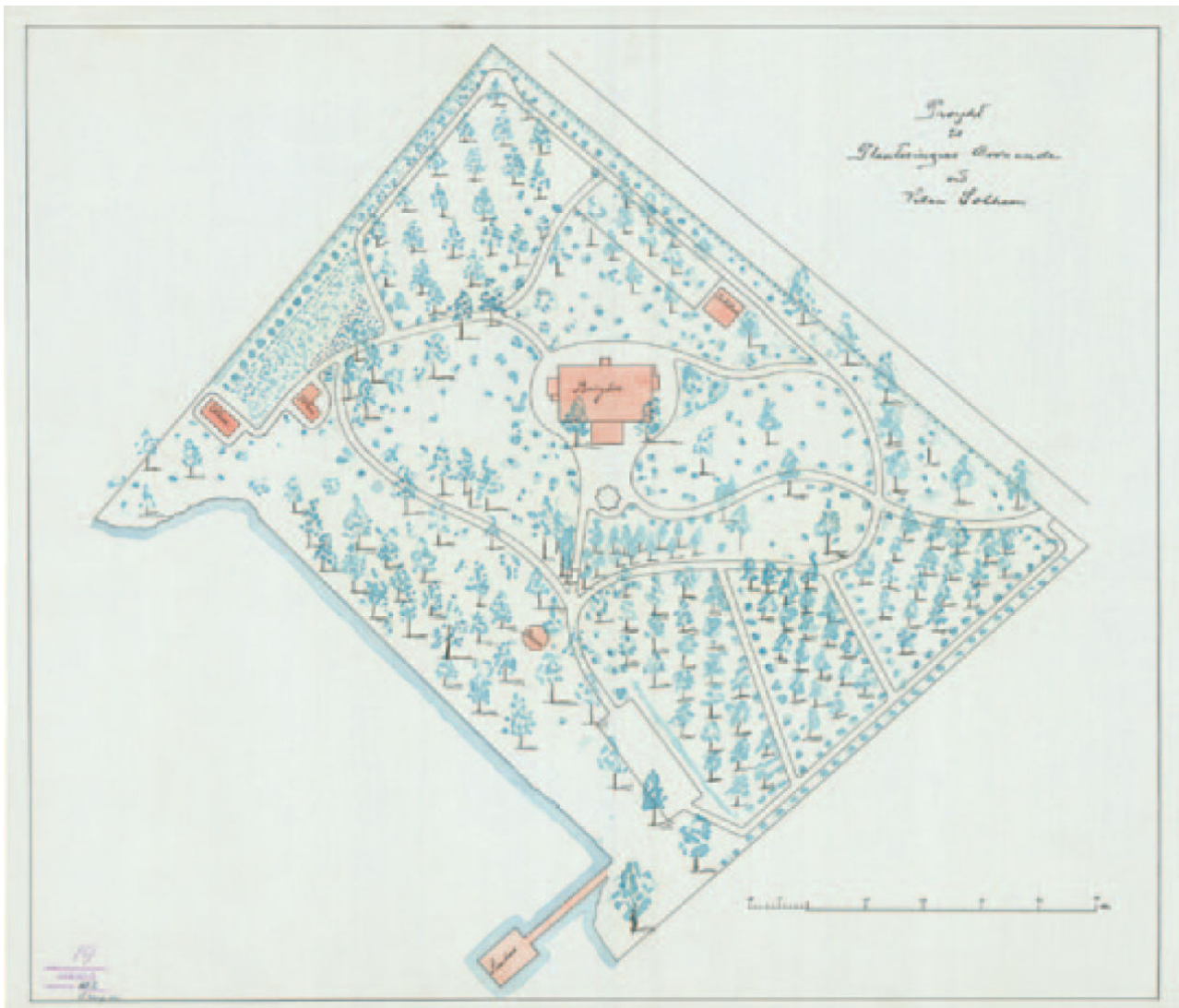


Tanssipaviljongin alakerran sali 2021 (rakennus tyhjillään)



# MEILAHDEN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostuksen liite / Suojelukohteet



Villa Solhemin puutarha, huvila purettu 1974

Kuvat: Meilahden huvila-alue. Ympäristöhistoriallinen selvitys. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja, 2014:1.



# MEILAHDEN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostuksen liite / Suojelukohteet

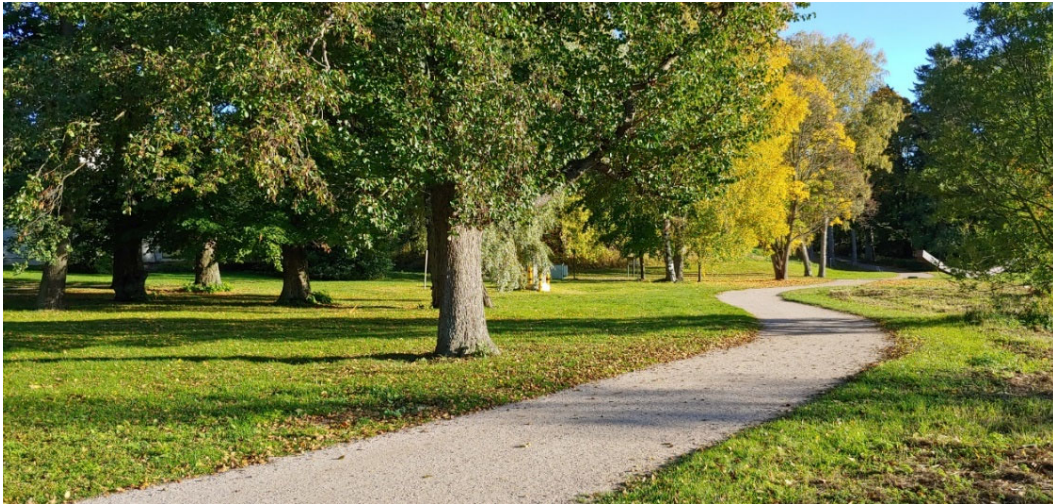


Villa Solhemin puutarha 2015



# MEILAHDEN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostuksen liite / Suojelukohteet



Kartanon puisto 2015



# MEILAHDEN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

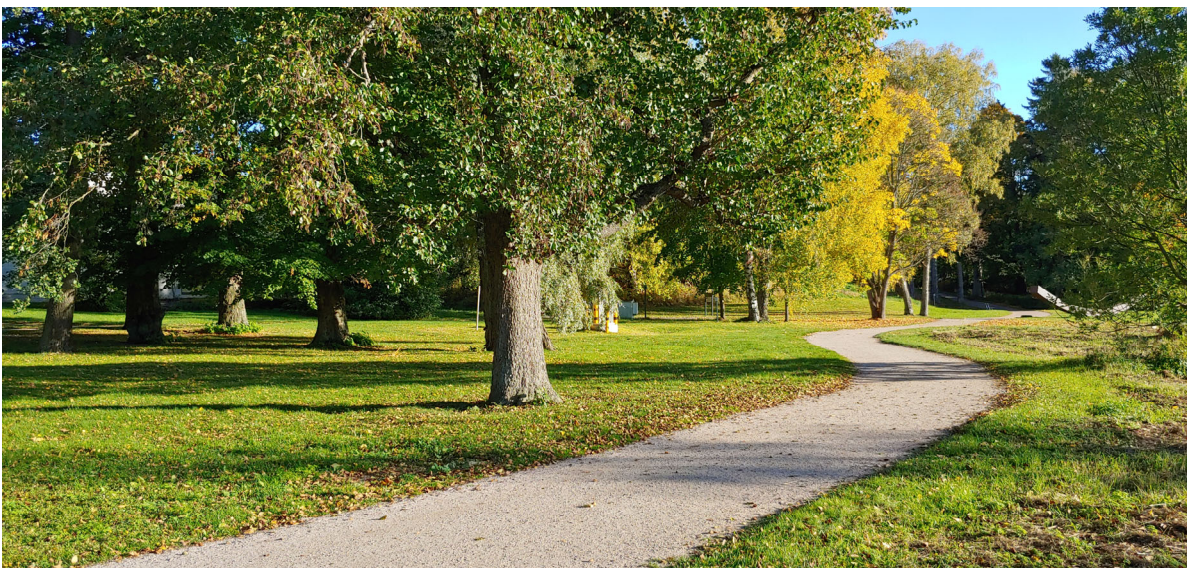
Selostuksen liite / Kartanon alueen taustaa

Tiivistelmä on ladittu Meilahden huvila-alueen ympäristöhistoriallisen selvityksen pohjalta  
(Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2014:1)

Kaava nro 12769

Diaarinumero HEL 2021- 011296

Hankenumero 0740-68





## Kartanon alueen historia

Meilahden kylän historia ulottuu 1400-luvulle, jolloin alueella harjoitettiin maanviljelyä, karjanhoitoa ja kalastusta. Vanhimmat säilyneet rakennukset 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.

## Ruotsin vallan aika

Nykyinen Meilahden huvila-alue tunnettiin jo 1400-luvulla Hindernäsin kylänä. Aikaisimmista vaiheista tiedetään, että alue oli Ruotsin kruunun ja kirkon maita. Kustaa Vaasan julistuksen mukaisesti kirkon maat siirrettiin kruunulle uskonpuhdistuksen aikana vuonna 1542. Vuonna 1627 kuningas Kustaa II Adolf läänitti Meilahden, Munkkiniemen, Lauttasaaren ja Talin maat alitallimestarilleen Gert Skyttelle. Skytten suku hallitsi Munkkiniemen kartanomaita yli sata vuotta. Skytten suvun aikakauden jälkeen kuningatar Kristiina lahjoitti Meilahden tilan Helsingin kaupungille "ikuisiksi ajoiksi". Lahjoitus peruttiin 1860-luvulla ison reduktion aikana ja tila liitettiin Munkkiniemen säterin aputilaksi. Munkkiniemen kartanon seuraava omistaja Johan Gripenbergin luopui tilasta melko pian. Tila siirtyi jälleen kaupungille ja säilyi kaupungin omistuksessa vuoteen 1775 asti, jolloin tilaa hallinnut Jöran Mårtensson myi kaupungin maat Munkkiniemen kartanon omistajan veljelle Thomas Mattheiszenille. Myynnistä seurasi oikeusprosessi, jonka kaupunki hävisi. Tila pysyi Mattheiszenin suvun omistuksessa ja suku hallitsi tilaa 1800-luvun alkuun asti.



Pikku Huopalahden kylä metsäkarta vuodelta 1775



## Venäjän vallan aika

Suomen siirryttyä Venäjän valtaan kreivi Fabian Steinheil nimitettiin Suomen kenraalikuvernööriksi. Hän piti Meilahden kartanon päärakennusta kesähuvilanaan vuodesta 1810 alkaen. Kreivi osti tilan vuonna 1823 ja muutti sinne pysyvästi asumaan vuonna 1930.



Kartta vuodelta 1847

Helsingissä 1830–40 -luvuilla vallinnut seuraelämän kukoistusaika heijastui myös Meilahteen. Kreivi Vladimir Musin-Pûskin ja kreivitär Emilie muuttivat Meilahteen vuonna 1840. Heidän aikanaan Meilahden puistosta tuli ylistetty porvariston vierailukohde ja kartanon alueella järjestettiin loistokkaita juhlia mm. kuuluisa venetsialainen ilta kesällä 1840.

Kreivi Alexandr Kušelev-Bezborosko omisti tilan vuodesta 1847–1855. Kreivi Kušelev-Bezborosko päätti avata Meilahden kartanopuiston yleiseksi kävelypuutarhaksi kaupunkilaisille vuoden 1847 jälkeen. Meilahden tilan puistosta ja rantamaisemista tuli kaupunkilaisten suosittu kesäviikonloppujen retkikohde. Kreivi Alexandrin kuoleman jälkeen tila siirtyi kreivin pojalle Grigori Kušelev-Bezboroskonille. Krimin sodan jälkeen venäläisten kiinnostus Helsingin huvilaelämää kohtaan hiipui ja Meilahden tila vuokrattiin viljelytilaksi. Puisto ja rannat olivat edelleen kaupunkilaisten käytössä, kunnes tila myytiin kapteeni Jägerskiöldille vuonna 1865. Jägerskiöldin kautena kohennettiin kartanon tilan taloutta, puutarhaa ja rakennuksia.

### Huvilakauden alkuvaiheet

Helsingin kaupunki osti Meilahden tilan vuonna 1871 ja alueen palstoittaminen alkoi välittömästi. Palstoja tarjottiin vuokralle, mutta kysyntä jäi vähäiseksi. Ainostaan Villa Bjälbon palsta (nykyinen Kesäranta) saatiin aluksi vuokratuksi. Muut palstoitettut vuokratontit vuokrattiin lehtori Gaddille, joka jatkoi tilan viljelyä. Gadd ehdotti Seurasaaren erottamista hänen vuokratilastaan. Kaupunki vuokrasi Seurasaaren Anniskeluyhtiölle, joka perusti saarelle kansanpuiston. Puisto avattiin yleisölle vuonna 1889. Meilahden eteläniemen palstoittamista jatkettiin 1880-luvulla ja vuonna 1892 jatkettiin palstoitusta alueen länsiosassa. Uusi Tamminiementie rakennettiin 1800-luvun loppupuolella, jolloin noin puolet kartanon huvimajalle johtavasta puistoakselista hyödynnettiin uuden tien rakentamisessa. Samoihin aikoihin rakennettiin myös uusi suora tieyhteys kallioleikkauksineen Munkkiniemen sillalle ja siinä yhteydessä purettiin osa entisistä sivupihan rakennuksista. Pikku Huopalahden rannat palstoitettiin vuonna 1900 ja ns. Källarbacken nimiselle mäelle (nykyisen Heikinniementien alue) palstoitettiin viimeiset huvilapalstat vuonna 1909.



Signe Branderin valokuva vuodelta 1908. Taustalla tanssipaviljonki ja kartanon päärakennus

Helsingin kaupungin 1800-luvun loppupuolen palstoituksen myötä kartanon alueesta tuli 1,54 hehtaarin kokoinen huvilapalsta no 21 ja kartanon päärakennuksesta tuli yksi huvila muiden joukossa ja alkuperäinen puisto pienentyi murto-osaan alkuperäisestä. Ensimmäiseksi vuokraajaksi tuli kauppias Johan Adolph vuonna 1899. Kauppias Salin omisti huvilan vuosina 1903–1908 ja viimeistään hänen aikanaan huvila sai nimen Villa Bredablick. Vuokra-alueen rakennukset olivat yksityisessä omistuksessa vuoteen 1967 asti, jolloin kaupunki lunasti rakennukset. Entisestä laajasta kartanonpuistosta muodostettiin useita huvilapalstoja, mm. Solhem, Tamminiemi, Viola, Waaranto ja Tomtebo.

### Kartanon viljelymaat muuttuu kauppuutarhoiksi

Kun kaupunki vuonna 1892 jakoi Meilahden länsiosan huvilatonteiksi, aktiivisen viljelyn katsottiin tarpeelliseksi. Pohjoiset peltoalueet Meilahdentien molemmiin puolin, Heikinniementie itäpuolella olevat peltoalueet sekä Toivolan (Seurasaaarentie 2) peltoalueet vuokrattiin Finska Trädgårdsföreningenille. Trädgårdsföreningen lunasti mm. kartaanon aikaisempia sivu- ja talousrakennuksia käyttöönsä.

Trädgårdsföreningen luopui alueiden vuokraamisesta v. 1922, jolloin osa viljelymaista palstoitettiin huvilatonteiksi ja ja rakentamiseen vähemmän sopivat alueet muutettiin pieniin palstoihin jaetuksi siirtomaapuutarhaksi.

Vuonna 1892 tehtiin sopimus puutarhuri Sundsténin kanssa Pikku Huopalahden rantaniityistä ja -pelloista, sekä huvilapalstoista Heikinniementien ja Tamminiementien välissä. Sundsténin viljelyksien keskus ja kauppuutarha sijoittui Meilahden tilan vanhojen kasvihuoneiden ympäristöön (Tammitie 5). Sundstén rakennutti itselleen huilan Tamminiementien varteen osoitteeseen Tamminiementie 3 (Waaranto, kahvila Angelika). Puutarhatoiminta jatkui Sundsténin alueilla 1940-luvulle asti.



Vuonna 1892 tehdyn sopimuksen liitekarta, johon on merkitty puutarhuri Sundsténille vuokraamata viljelyalat ja palstat.



## Puisto ja maisema

Meilahden kartanonpuutarhan historian voi jakaa neljään vaiheeseen: maatilaksi, kartanopuistiksi, huvilapuutarhaksi ja julkiseksi, avoimeksi puistiksi.

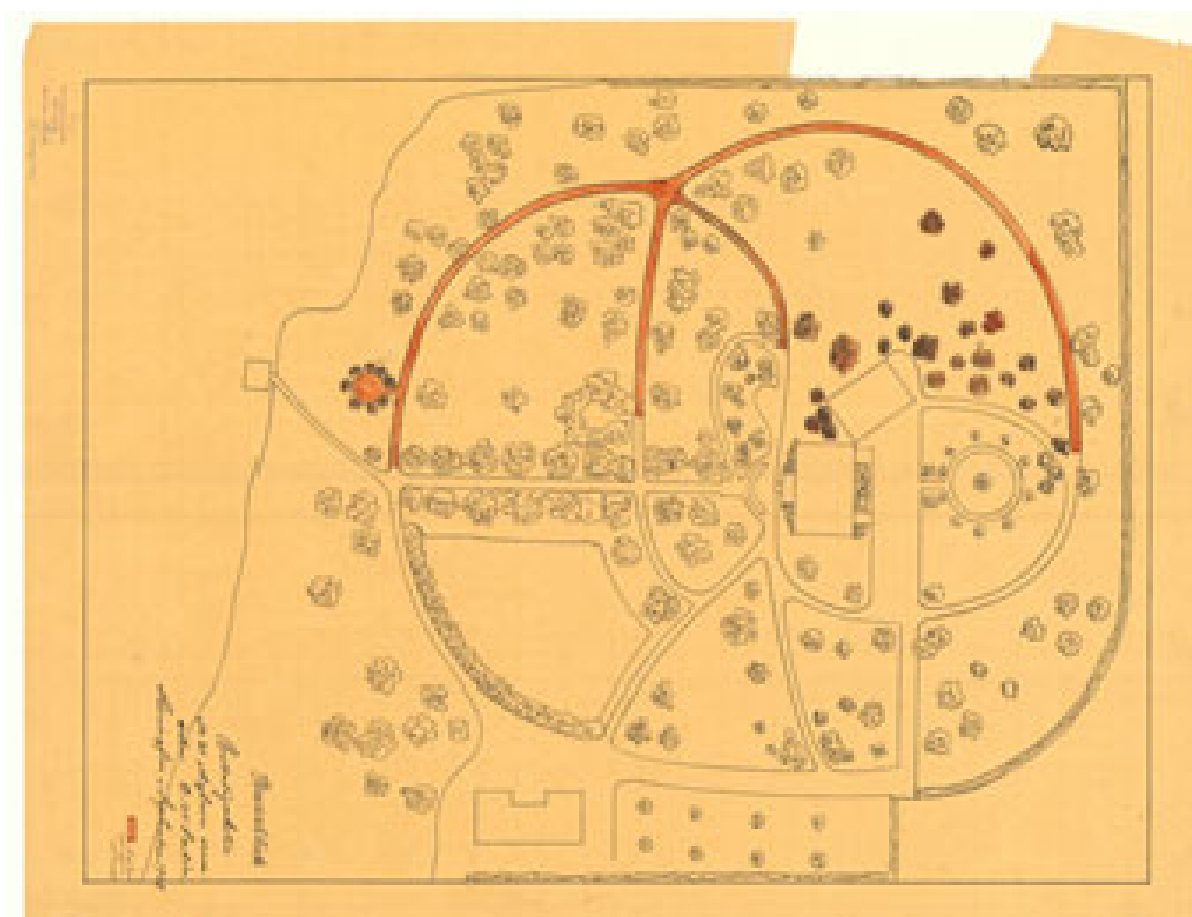
Meilahden tila (silloinen Hindernäs) on toiminut maatilana jo ainakin vuodesta 1476, jolloin se esiintyy ensimmäisen kerran asiakirjoissa. Maatilavaiheessa alavat maat olivat peltoja ja niittyjä ja mm. nykyinen Tamminiemen alue oli viljelyksessä.

Meilahden kartanon kukoistuskausi osui 1840-luvulle. Vuodelta 1847 olevasta kartasta näkyy kartanopuiston sommitelma. Kartanolle saavuttiin Meilahdentietä pitkin. Päärakennuksen edessä oli sisääntulopiha. Sisääntulopilhalta johti akseli etelään päin, jonka päätteenä oli kallionyppylällä sijaitseva huvimaja `Viola`, joka nykyisin kuuluu Tamminiemen piha-alueeseen. Tamminiementien suojellut tammet ovat kuuluneet tähän akselisommitelmaan. Englantilaistyylinen kartanopuisto oli laajempi kuin nykyinen puistoalue. Puukujanteiden kehystämät polut kaartelivat ranta-alueilla, mutta polut eivät poikenneet rantaan. Pääpihan puutarhasommitelmasta ei ole tarkempaa suunnitelmaa tältä ajalta.



Meilahden kartanon pihapiiri ja puutarha, ote vuoden 1847 kartasta.

Meilahden kartano siirtyi kaupungin omistukseen vuonna 1871 ja kartanon maat jaettiin 1870-90 luvuilla huvilatonteiksi, jolloin syntyi Meilahden huvila-alue. Puutarha muokattiin laajasta kartanopuistosommitelmasta huvilapuutarhaksi, jonka sommitelu vaihteli omistajien mukana. Vuoden 1907 asemapiirroksesta näkyy, että kartanon päärakennukselta on muodostettu akseli rantaan, rannassa on sijainnut uimahuone. Säilyneet kiviportaat ja niitä reunustava puukujanne kuuluvat tähän sommitelmaan.



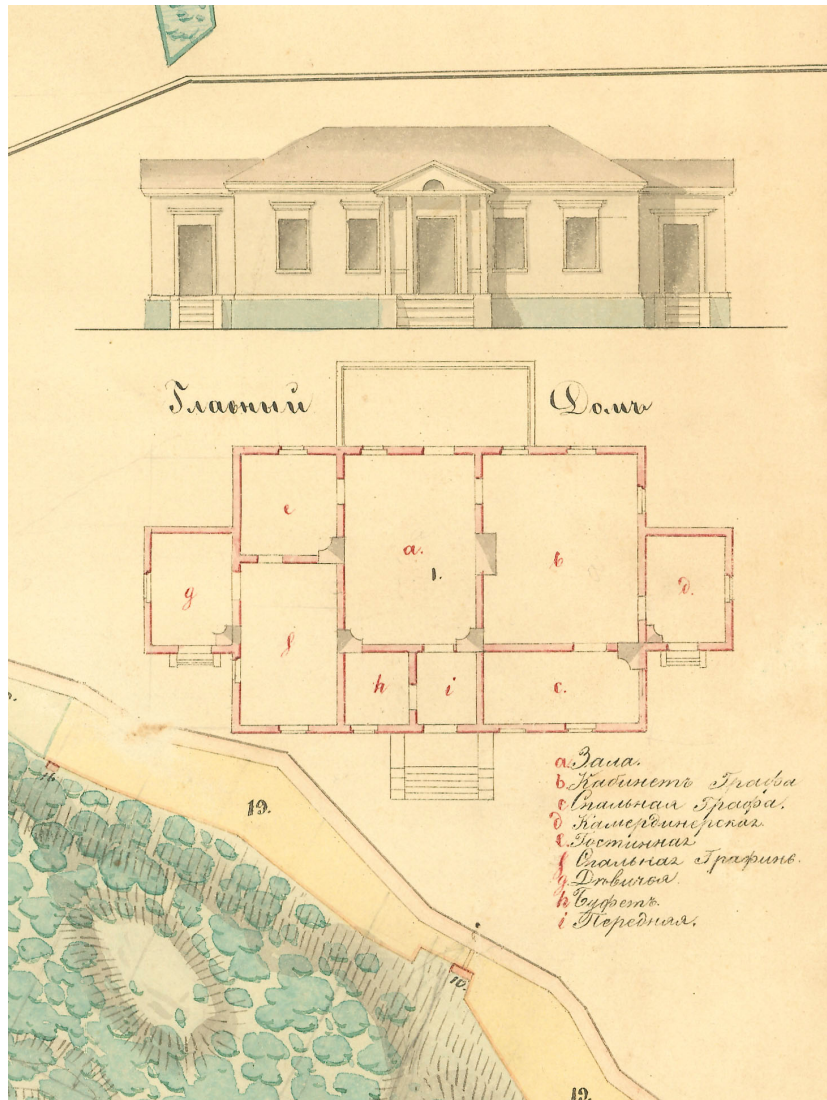
Kartanon pihapiirros vuodelta 1908. Uudet tiet ja istutukset on merkitty ruskealla värillä.

Vuonna 1967 Meilahden kartano siirtyi Helsingin kaupungin hallintaan. Kaupunki päätti rakentaa taidemuseon kallioselänteiden väliseen notkelmaan. Vuonna 1972 kaupunki osti Villa Solhemin ja rakennus purettiin huonokuntoisuuden vuoksi paria vuotta myöhemmin, jonka jälkeen Solhemin tontti palasi osaksi Meilahden kartanopuistoa. Kartanopuistosta tuli avoin puisto ja varsinkin rannassa kulkeva kävelyreitti on ollut suosittu virkistysyhteys.

Kartanopuiston tärkeitä arvoja ovat vanha puusto ja säilyneet vanhat käytävälinjaukset, joiden kautta hahmottuu kartanopuiston perinteinen luonne. Säilyneitä piirteitä ovat mm. rannan puoleinen kaareva terassi rantaan laskeutuvine portaineen, suojellut tammet, kartanon etupihan vanha kasvillisuus sekä Villa Solhemin kiviportaat ja terassimuurit.

## Kartanon päärakennus

Päärakennuksen varhaisimmat tunnetut piirustukset ovat 1840-luvulta, mutta rakennuksen oletetaan olevan tätä vanhempi. Kartassa vuodelta 1847 rakennus on esitetty vaatimattomana, yksikerroksisena hirsirakennuksena, johon on merkitty kreivin ja kreivittären huoneet sivutiloiineen, vieraiden vastaanottohuone ja sali.



Arkkitehtitoimisto Grahn, Hedman & Wasastjerna laati Villa Bredablickin muutossuunnitelmat 1800-luvun loppupuolella, jolloin yksinkertaiseen rakennusmassaan liitettiin kaksi koristeellista, katettua avokuistia. Ruotsalainen arkkitehti Karl Fredrik Andersson laati seuraavan suuren korjaus-, korotus- ja ulkoasun muutossuunnitelmat vuonna 1913. Muutoksen yhteydessä rakennettiin mm. ullakkohuoneita, joita valaistiin uusilla päätyaiheisilla kattolyhdyillä.

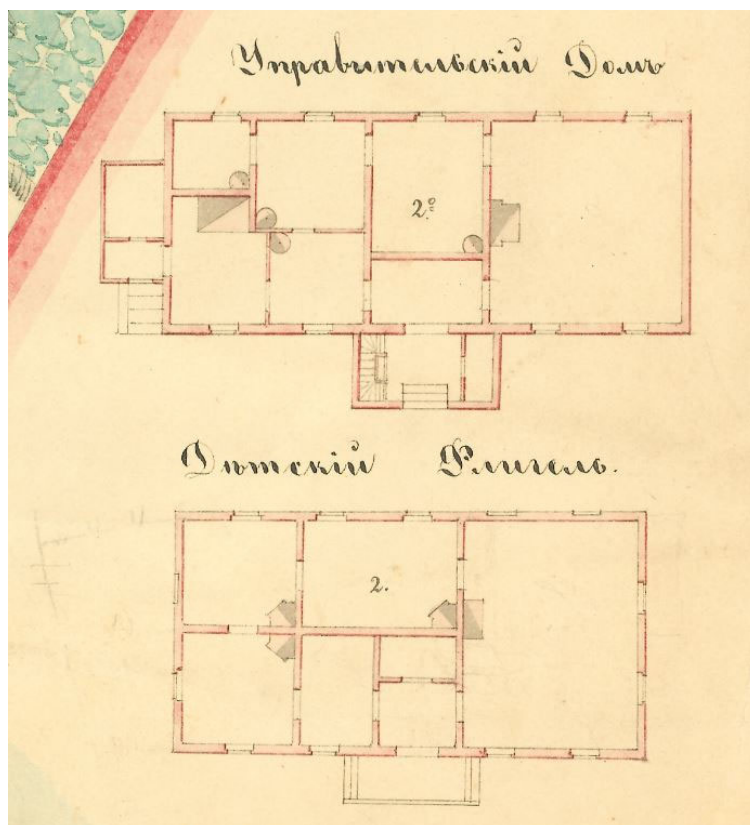
Rakennus siirtyi Helsingin kaupungin omistukseen vuonna 1967. 1970- ja 1980-luvuilla tehtiin rakennuksen historiallinen tutkimus, inventointi ja suojelutasoselvitys.



Rakennus korjattiin perusteellisesti vuonna 1984, jolloin rakennus palautettiin 1800-luvun asuun.

## Tanssipaviljonki

Tanssipaviljonki on esitetty ensimmäistä kertaa karttapiirroksessa vuodelta 1847.

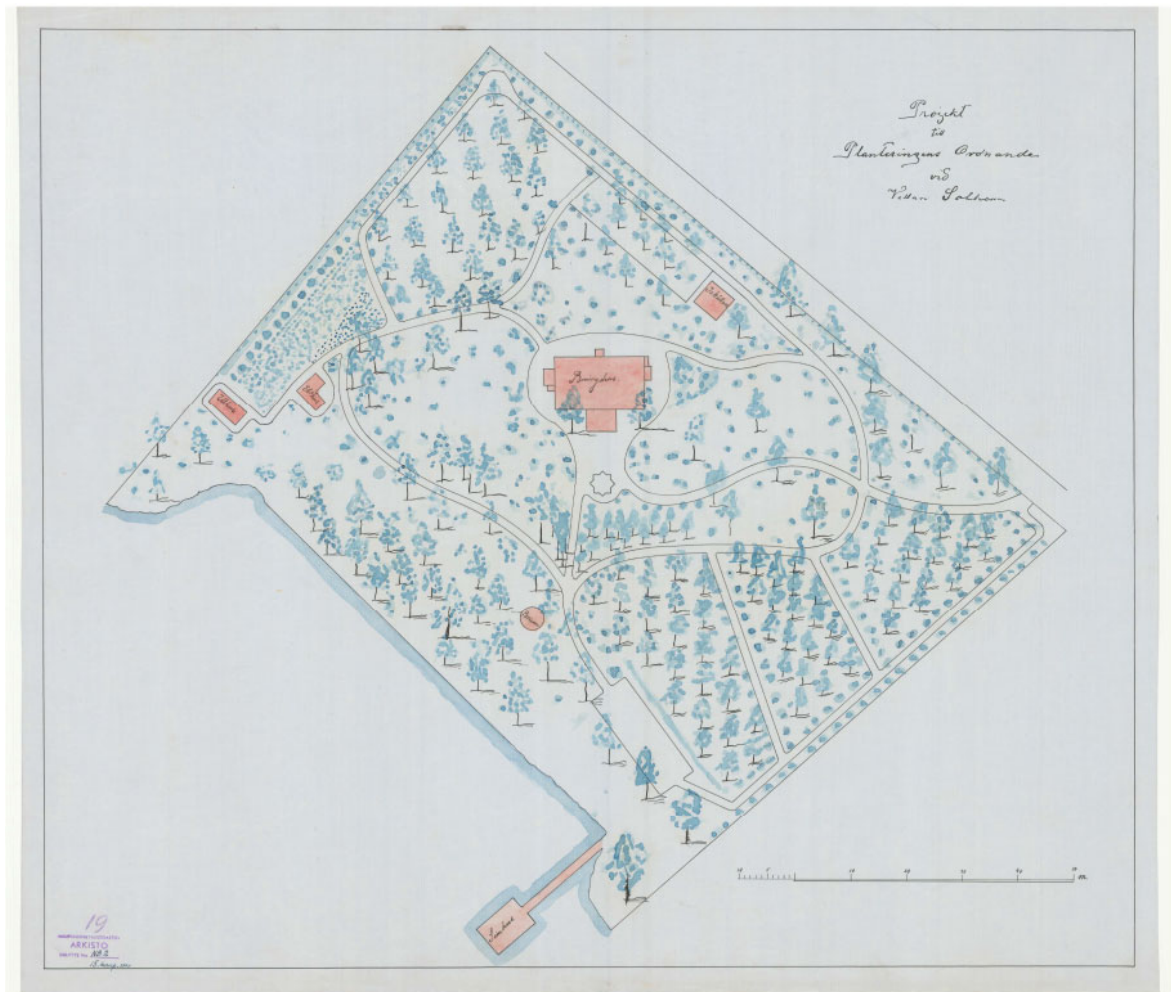


Signe Branderin valokuvassa vuodelta 1908 rakennus on vielä yksikerroksinen, vaaleasävyinen aumakattoinen kivirakennus. Arkkitehti Karl Fredrik Andersson suunnitteli Tanssipaviljongin muutokset vuonna 1913. Tanssipaviljonkia korotettiin, pohjakerrosta muutettiin, porrashuoneita ja kuisti lisättiin rakennuksen päämasaan. 1960-luvun seuraavassa suuressa muutosvaiheessa havaittiin, että vuonna 1913 tehty muutos oli ollut hyvin perusteellinen, mm. ala- ja välipohjat oli muutettu betonirakenteisiksi. Vuosina 1969–71 arkkitehdit Aino ja Pekka Laurila laativat suunnitelmia kivirakennuksen muuttamiseksi Nuorisomuseoksi. Nuorisomuseohanke ei toteutunut, mutta rakennus liitettiin osaksi Meilahden taidemuseota ja siihen sijoitettiin mm. Bäcksbäckan taidekokoelma. Myöhemmin rakennus otettiin kokonaisuudessaan konservattoreiden käyttöön.

## Villa Solhem

Villa Solhemin päärakennus rakennettiin vuonna 1883. Päärakennuksen suunnittelijasta ei ole tietoa. Kaksikerroksinen huvila sijaitsi kartanon puistoalueen eteläisemmän mäen korkeimmassa kohdassa ja huvilalta oli näymät jokaiseen ilmansuuntaan. Albert Nyberg suunnitteli sivurakennukset vuonna 1910. Huvilatontilla oli pitkä oma rantaviiva ja vuokra-alan eteläosaan rakennettiin laiturin ja uimahuone. Huvila-

palstan rakennukset olivat yksityisomistuksessa 1970-luvulle asti, jolloin kaupunki lunasti rakennukset. Rakennukset purettiin vuonna 1974. Entisen pihapiirin jäänteitä, mm. pihapuita ja monumentaaliset graniittiportaavat ovat säilyneet.



## Taidemuseo

Helsingin kaupungin taidemuseon kalkkihiekkatiilinen tasakattoinen rakennus on vuodelta 1975. Rakennus on suunniteltu Helsingin kaupungin rakennusvirastossa. Helsingin kaupungin taidemuseo toimi talossa vuoteen 2012 asti.



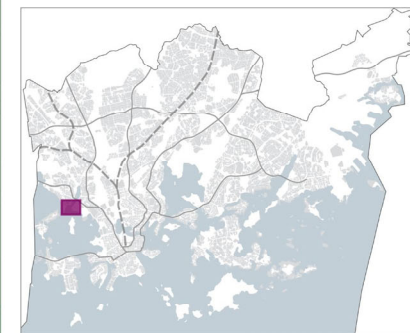


# LUONTOARVOT HANKERAJAUKSELLA

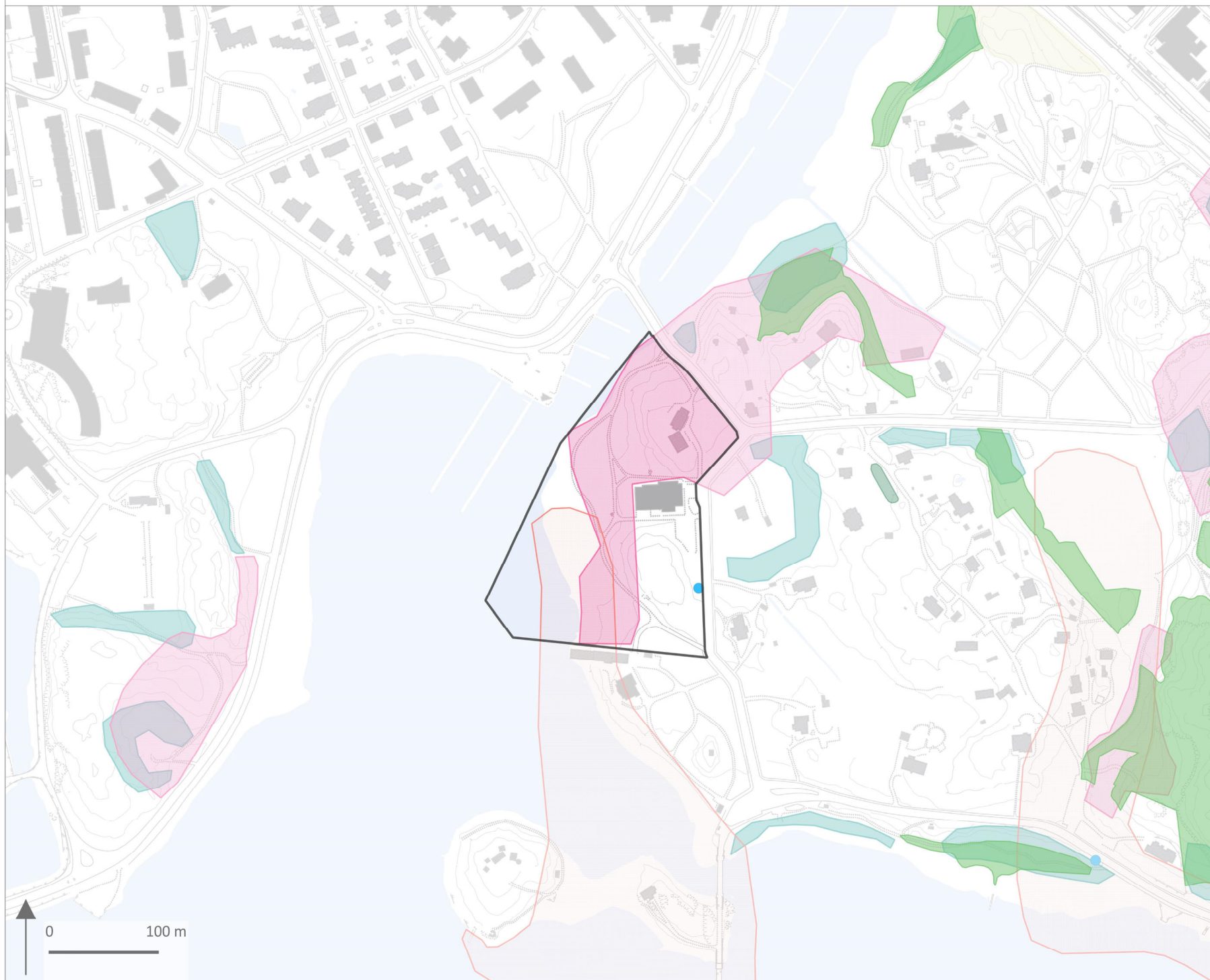
- Meilahden kartanon alue, asemakaavan muutos (0740\_68)

## Luontoarvot

- Rauhoitetut kohteet
  - Luonnonsuojelualueet
  - Natura-alueet
  - Suojellut luontotyytit
  - Luonnonmuistomerkit
  - Luonnonsuojeluohjelma
- Uhanalaiset luontotyytit
  - Uhanalaiset luontotyytit
- Arvokkaat luontokohteet
  - Arvokkaat kasvikohteet
  - Metsäkohteet
  - Kääpäkohteet
  - Lahokaviosammalen elinympäristöt
  - Lahokaviosammalen tukialueet
  - Arvoniitty
  - Perinnemaisemat
- Tärkeät luontokohteet
  - Tärkeät lepakkoalueet
  - Liito-oravan elinalueet
  - Liito-oravan ydinalueet
  - Tärkeät lintualueet
  - Tärkeät matelija- ja sammakkoeläinalueet
- Taimenpurot
  - Taimenpurot
  - Taimenpurojen valuma-alueet
- Arvokkaat geologiset kohteet
  - Arvokkaat geologiset kohteet, viivamaiset



© Helsingin kaupunki  
Aineistot: LTJ 2023, Ylre 2023  
Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2024  
Hankeraajukset: Kymp/Aska 2024  
Toteutus: Kymp/Asemakaavakoordinointi  
Päivitetty: Ohto Inkinen 30.7.2024



# Meilahden Kartano

*Konsepti- ja kehittämissuunnitelma*

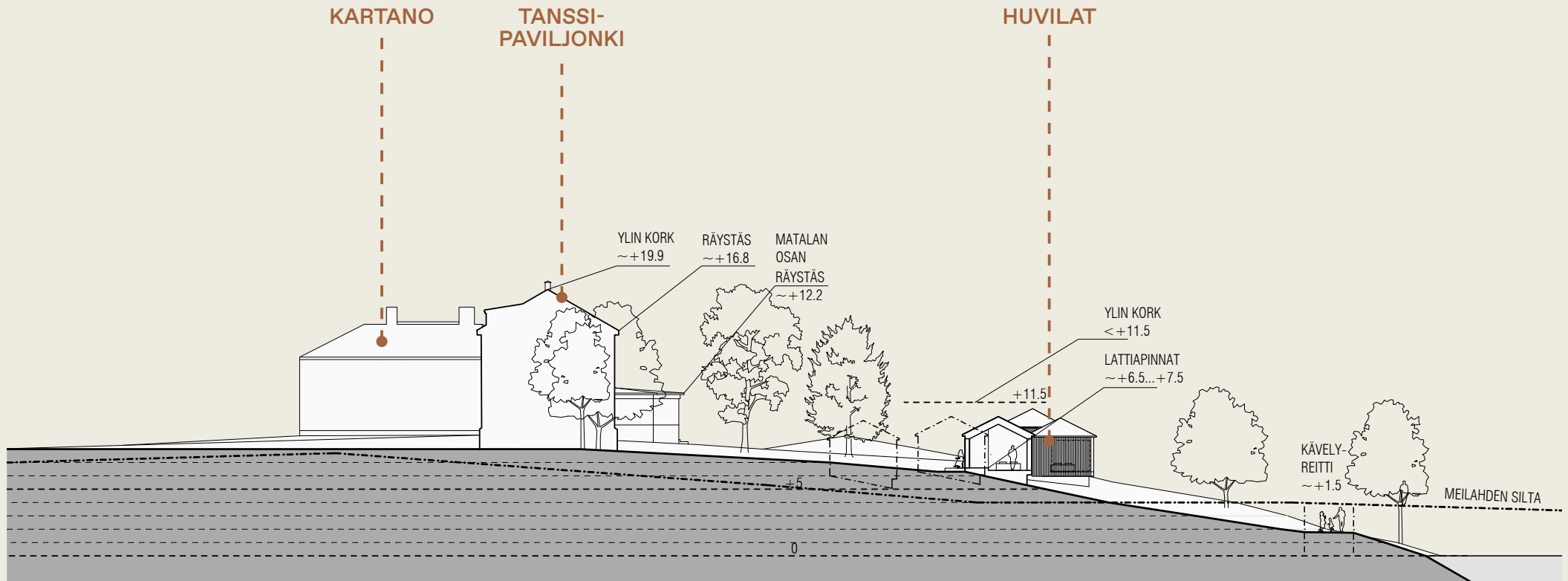


# Asemapiirros





# Alueleikkaus A



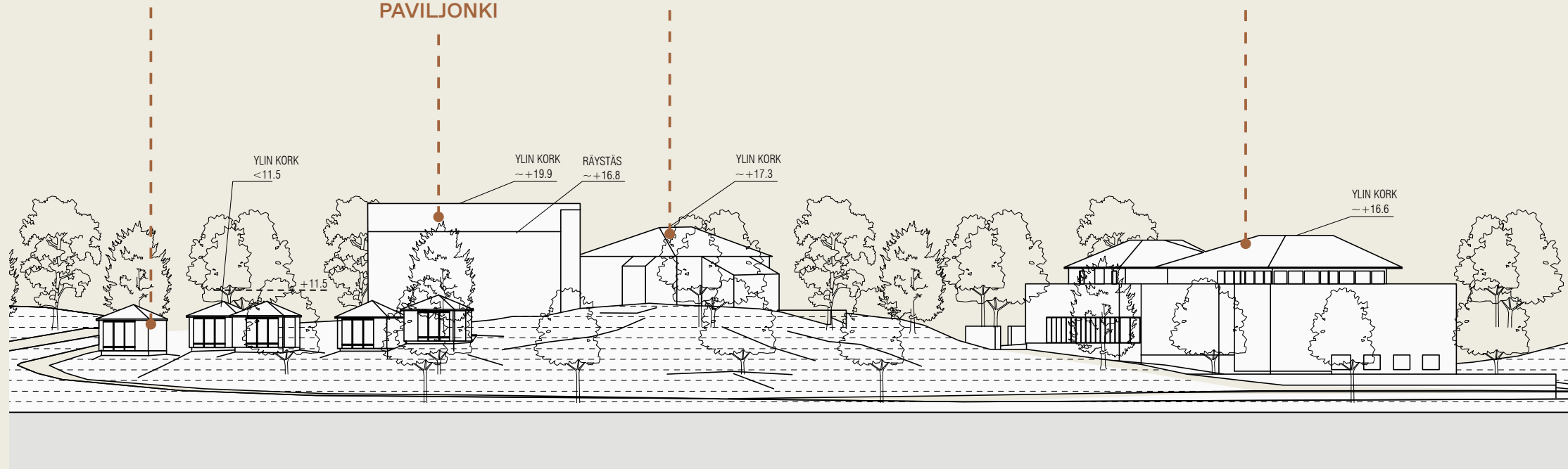
# Aluejulkisivu

HUVILAT

TANSSI-  
PAVILJONKI

KARTANO

MEIKUN OLOHUONE

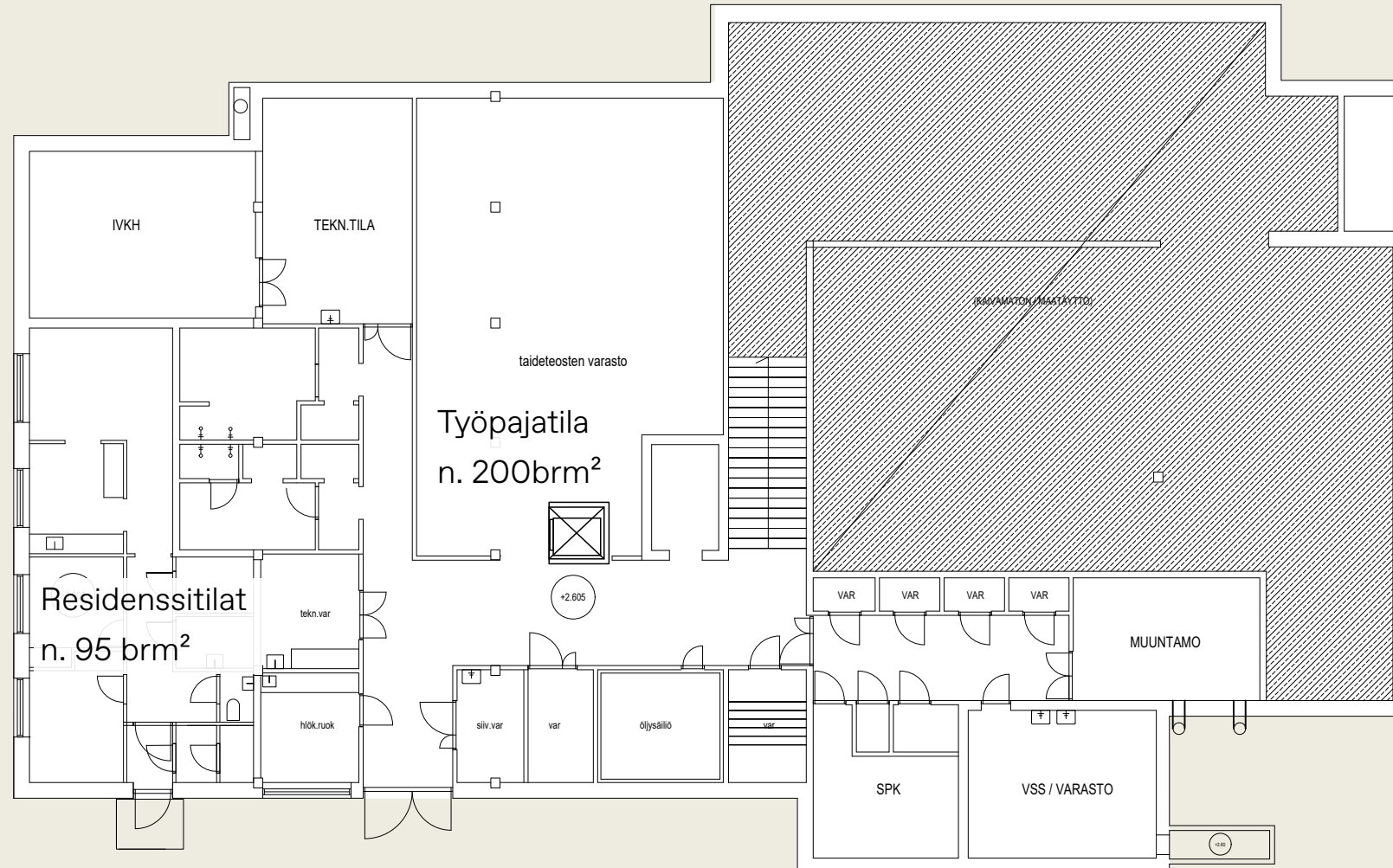




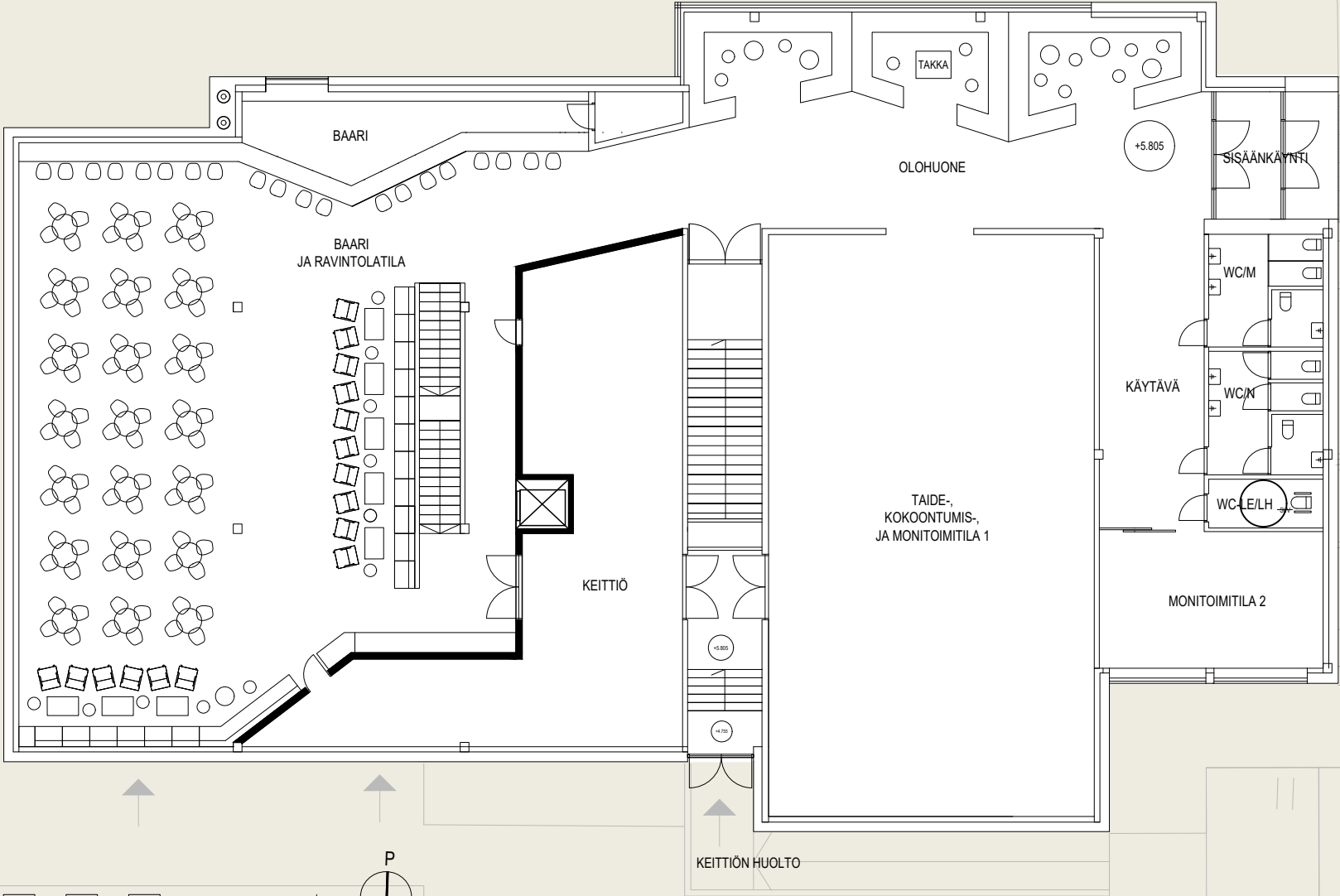




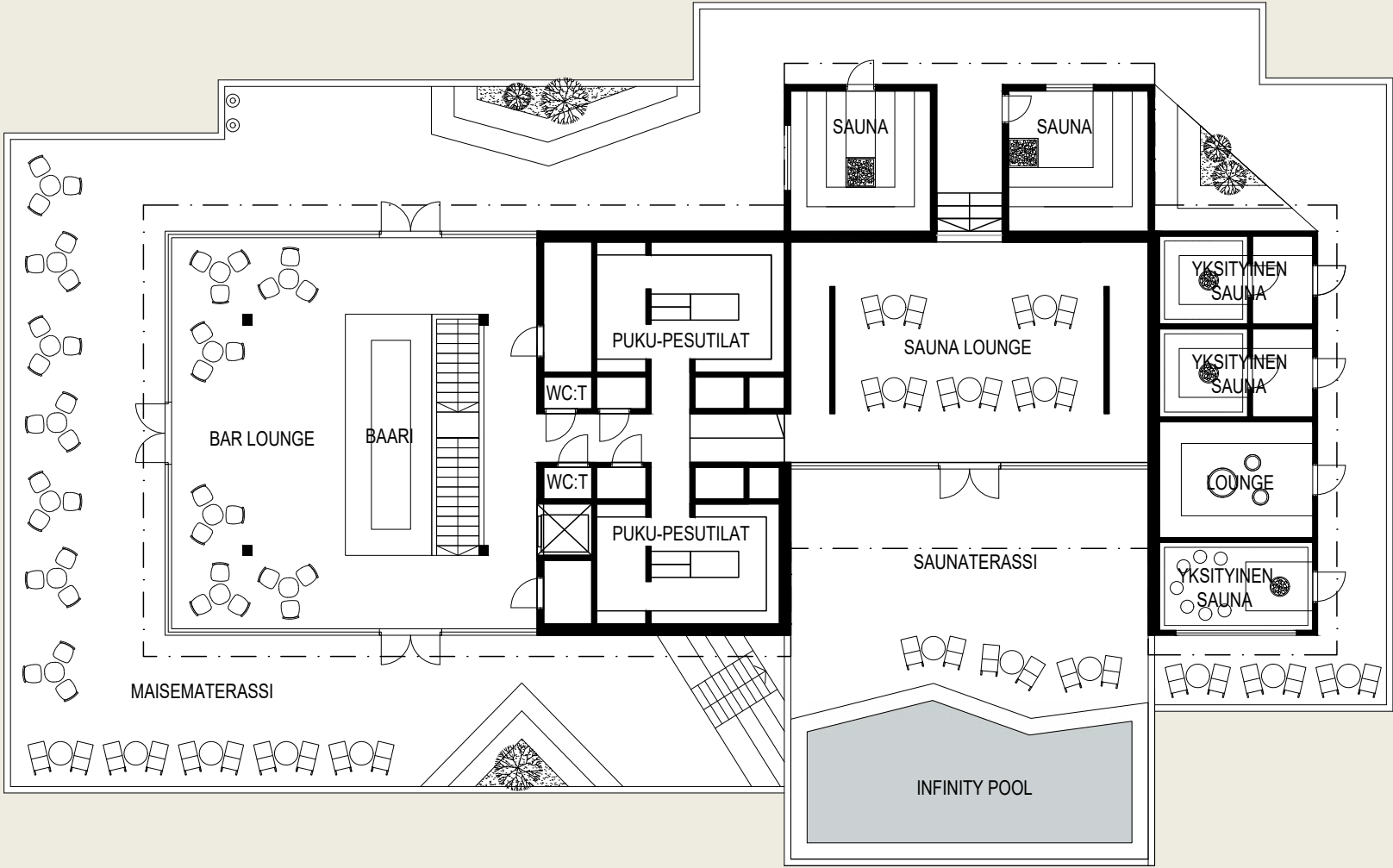
# Meikun Olohuone - *Kellari*



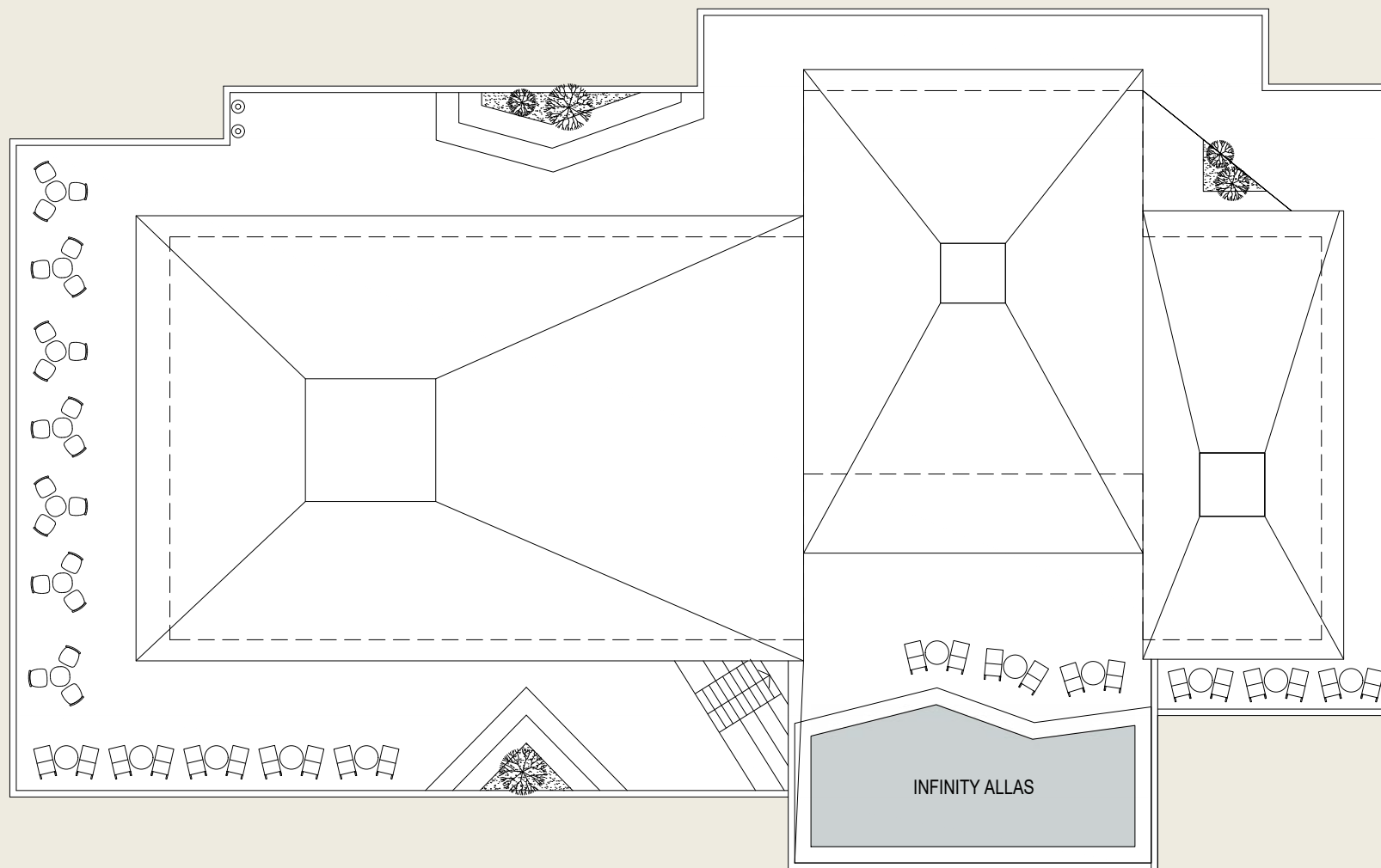
# Meikun Olohuone - 1.krs



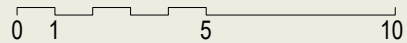
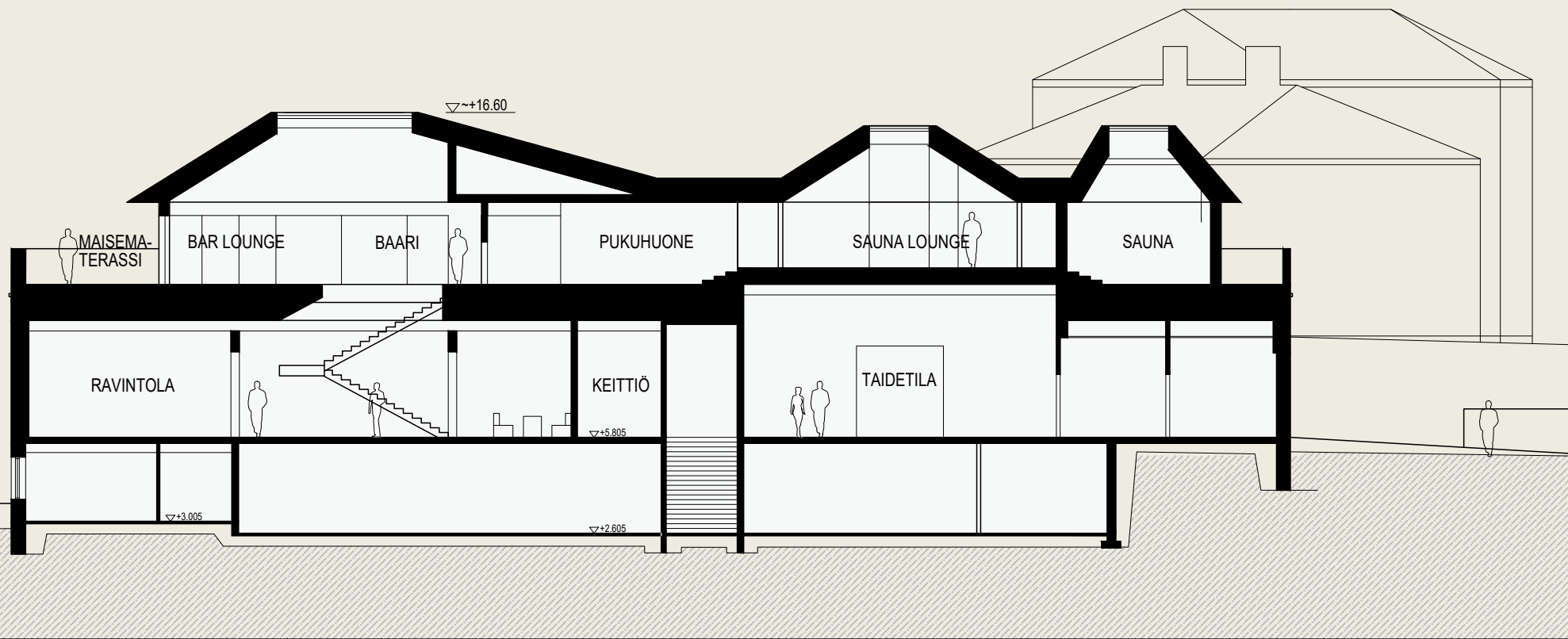
# Meikun Olohuone - 2.krs



# Meikun Olohuone - *Vesikatto*



# Meikun Olohuone - *Leikkaus*









# Rakennusten julkisivumateriaalit



Laajennusosien julkisivu:  
Kuultokäsitelty puuverhous,  
tammen sävy



Vesikatto:  
Konesaumattu peltikate,  
musta



Lasitus:  
Lasi, kirkas  
Puu- ja metallikarmit musta/tammi



Museorakennuksen uusittava  
tiiliverhous:  
Tiili luonnonvalkea



Terassirakenteet:  
Terassilaudoitus esim.  
Lehtikuusi tai lämpökäsitelty mänty



Sokkelipinnat:  
Betoni, harmaa  
esim lautamuottipinta

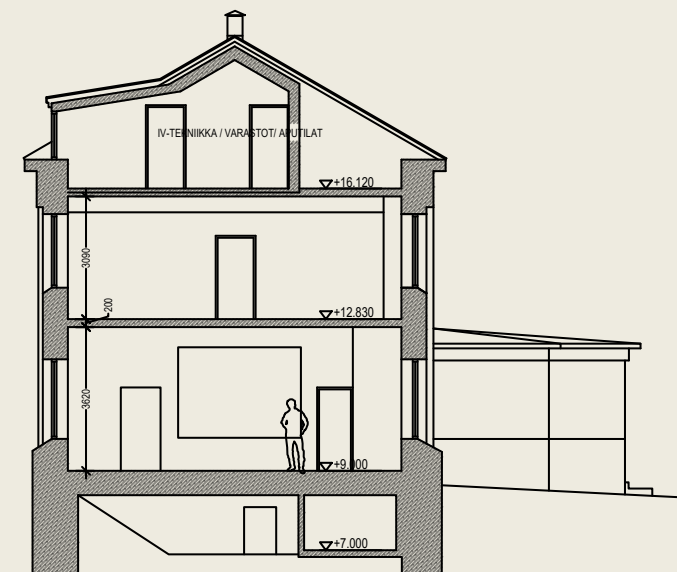


# Kartano, toiminnot

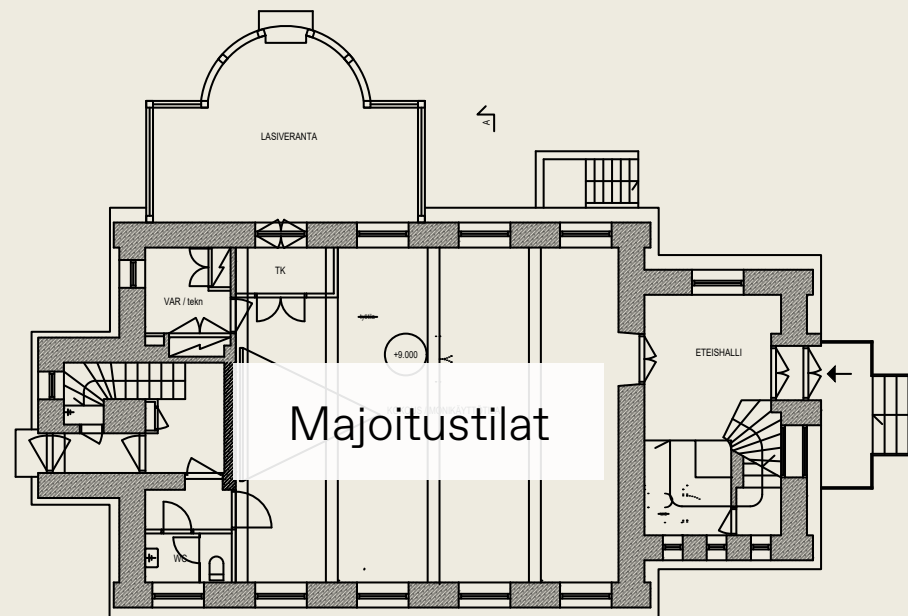


Kahvila- ja  
kokoontumistilat

# Tanssipaviljonki, *toiminnot*

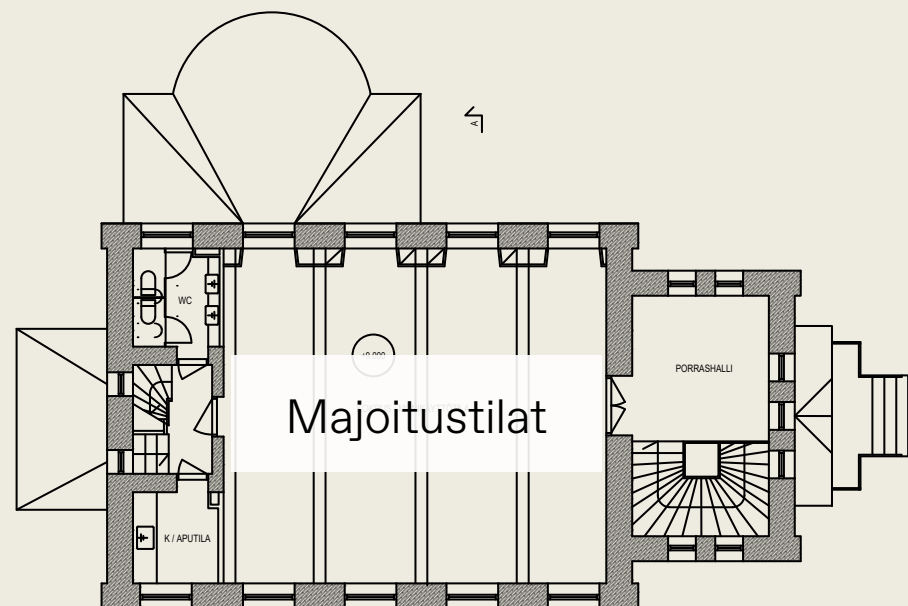


1.krs



POHJAPIIRUSTUS 1.KRS / SISÄÄNTULO

2.krs



POHJAPIIRUSTUS 2.KRS

