

Poikkeaminen

Hiekkarannantie 5

| | |
|---|---|
| Asiointikunta Helsinki | Hakemuksen vaihe Käsittelyssä |
| Kiinteistötunnus 91-13-467-1 | Hakemus jätetty 22.12.2022 |
| Asiointitunnus: LP-091-2022-11143 | Käsittelijä Neuvonen Petri |
| Hankkeen osoite Hiekkarannantie 5 | Hakija Soulmade Finland Oy |
| Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen | |

Hankkeen kuvaus

| Hankkeen kuvaus | |
|---|-----------------------------|
| Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä | |
| Hankkeen rakennusluvan asiointitunnus: LP-091-2022-10448 | |
| Rakennetaan 2-3-kerroksinen kylpylähotelli, jonka pihalla on 1-kerroksiset kioski, 2 kpl saunoja ja suihkutila. Pihoille rakennetaan terasseja, altaita ja iv-rakenteita. | |
| Porataan yht. 60kpl maalämpökaivoja, joista 40:n kaivon lähtöpiste on hankkeen tontilla ja 20 kaivoa sijoittuu kaupungin puiston puolelle. | |
| Haetaan seuraavien tilojen vahvistamista kokoontumistiloiksi: | |
| Kokoontumistila <input type="checkbox"/> | Asiakaspaikat/ henkilömäärä |
| Pääaula <input type="checkbox"/> | 200 ap |
| Olohuone <input type="checkbox"/> | 175 ap |
| Ravintola <input type="checkbox"/> | 150 ap |
| Tapahtuma/ juhlatila | 200 ap |
| Kuntosali/ wellness-siipi | 237 ap |
| Kylpylä (sis. kellarin puku- ja pesutilat) | 250 ap |
| ----- | |
| Asiakaspaikat sisällä yht. <input type="checkbox"/> | 1212 ap |
| Lisäksi: | |
| Asiakaspaikat ulkona yht. <input type="checkbox"/> | 1000 ap |

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

Selvitys poikkeamisista ja perustelut 21.12.2022

Poikkeamiset asemakaavasta ja Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksestä:

Asemakaava:

Voimassa oleva asemakaava 11290, saanut lainvoiman 18.6.2009.

Poikkeama 1:

Mistä poiketaan:

Asemakaavaan merkityt rakennusalan rajat ylittyvät tontilla. Toimintoja sijoittuu tontilla eri kohtaan kuin asemakaavapiirustuksessa.

Rakennuksia ja rakennelmia on tontin rajan läheisyydessä.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan tarvitaan naapuritontin omistajan tai haltijan suostumus tai rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

Miten poiketaan:

Kylpylähotelli ylittää vähäisesti kaavan rakennusalan rajat siipien kärjissä. Kioski, pienempi pihasaunoista ja IV-rakenteet sijoittuvat tontilla rakennusalan rajan ulkopuolelle. Isompi pihasaunoista sijoittuu osittain rakennusalan rajan ulkopuolelle.

Kaavaan merkityt maanalainen tila, ulkouima-allas ja katos sijoittuvat tontilla eri kohtaan kuin kaavapiirustuksessa. Valokatteisia sisätiloja ei ole.

2 kpl pihasaunoja ja 5kpl iv-rakenteita sijoittuu lähemmäs tontin rajaa siten, että Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 18§:n mukaan asialle tarvitaan naapuritontin omistajan tai haltijan suostumus tai rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

Perustelut:

Rakennus on valtaosin rakennusalan sisäpuolella ja noudattaa kaavan massoitteiluperaatetta. Rakennusalan ylitykset tontilla ovat vähäisiä huomioiden erityisesti merkittävä määrä rakennusalan alituksia tontilla.

Kaavassa on rakennusala hyvin syvärunkoiselle rakennukselle, jossa on valokatteisia tiloja. Hotellin toimiva runkosyvyys on pienempi. Pienemmällä runkosyvyydellä ja optimaalisella pihojen suuntauksella saavutetaan parempaa ympäristöä mm. luonnonvalo-olosuhteiden ja pihojen mikroilmaston ansiosta kuin syvärunkoisella rakennuksella. Valokatteiset tilat ovat päivänvalon saannin kannalta tarpeettomia, kun rakennuksen runkosyvyys on maltillinen.

Maanalaiset tilat, ulkouima-altaat ja katokset sijoittuvat tontin sisällä suunnitteluratkaisun kannalta tarkoituksenmukaisimpiin paikkoihin. Kaavassa mahdollistettu toiminto, kuten ulkouima-allas, sijaitsee sen vuoksi eri paikassa kuin se kaavan viitesuunnitelmassa on ollut.

Kylpyläpiha saunoineen ja altaineen avautuu luoteeseen, ilta-auringon suuntaan. Kylpylään liittyy terasseja, saunoja, suihkuja ja ulkoaltaita, jotka tarvitsevat rauhallista sijaintia ja joihin valvottu käynti sisältä ulkotilan kautta on toiminnallisesti järkevä ratkaisu.

Yksikerroksiset piharakennukset, jotka sijoittuvat erilleen päärakennusmassasta, antavat pihaille pienimittakaavaisempaa tilallisuutta. Niiden väliin muodostuu suojaisia paikkoja. Uusien julkisten saunojen ilmatilavuutta on Covid-19:n jälkeen kasvatettu terveysturvallisuussyistä ympäri maailman. Saunoista, jotka sijoittuvat lähelle tontin rajaa, pääsee uimaan myös mereen.

Lounaaseen suuntautuva olohuonepiha on luonteeltaan aktiivisempi kuin kylpyläpiha ja sinne on vapaa pääsy rantaraitilta. Kioski palvelee rantaraitilla kulkijoita kylpylähotellin asiakkaiden lisäksi. Raitille näkyvänä se houkuttelee ihmisiä olohuonepihalle.

Pihoilla on lisäksi muutamia rakennuksen arkkitehtuuriin sovitettuja iv-rakenteita, johtuen kaavan määräämästä iv-konehuoneiden sijoittumisesta kellariin, eikä rakennuksen katolle. Nämä iv-rakenteet sijaitsevat tontilla rakennusalueen rajan ulkopuolella. Niiden sijoittamisessa ja muotoilussa on huomioitu näkymät puistosta tontille ja tontilta puistoon sekä säännökset tulo- ja poistoilmalaitteiden etäisyyksistä eri kohteisiin.

Hakijan näkemyksen mukaan rakennusjärjestyksen 18§:n edellyttämät erityiset syyt antaa lupa ulottaa rakennelmia lähemmäs tontin rajaa täyttyy. Sijoittelusta ei voida katsoa aiheutuvan huomattavaa haittaa, vaan massoitteelu palvelee esitetystä ratkaisusta lähiympäristöäkin toiminnallisesti parhaiten.

Poikkeama 2:

Mistä poiketaan:

Asemakaavassa ei ole mainintaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisista tiloista kellarissa.

MRL 115§ "Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle. "

Miten poiketaan:

Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja on sijoitettu vähäisessä määrin kellariin. Näitä ovat kellarissa sijaitsevat asiakastilat niihin johtavine kulkutiloineen: asiakas-wc:t, pesutupa, kylpylän ja liikuntatilojen puku-, pesu- ja wc-tilat.

Perustelut:

Perusteena pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamiselle kellariin vähäisessä määrin on sillä saavutettu 1. kerroksen kevyempi, läpinäkyvämpi kaupunkikuvallinen ilme ja rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö. Lasisseinäisessä 1. kerroksessa ne veisivät maanpäällistä valoisaa tilaa ja isoina umpinaisina tiloina tukkisivat keskeisiä näkymiä rakennukseen ja rakennuksesta ulos. Nämä tilat eivät tarvitse luonnonvaloa ja näkymistä tiloihin tai tiloista ulos on puku- pesu- ja wc-tiloissa jopa haittaa.

Poikkeama 3:

Mistä poiketaan:

Poiketaan asemakaavaan merkityistä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimmistä korkeusasemista ja maanpinnan korkeusasemista.

II-kerroksisen osan julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on asemakaavassa +11.3 ja III-kerroksisen osan +15.6 (N2000).

Maanpinnan likimääräiset korkeusasemat ovat asemakaavassa +2,5 ja +3.3. (N2000)

Edellä mainituissa asemakaavan koroissa on huomioitu, että korkeusjärjestelmä on muuttunut kaavan aikaisesta +0.3 m. Järjestelmä on nyt N2000.

Miten poiketaan:

II-kerroksisen osan julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema ylittyy suunnitelmassa kaavasta 2,41 m:llä (asemakaava +11.3, suunnitelma +13.71).

III-kerroksisen osan julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema ylittyy suunnitelmassa kaavasta 0,99 m:llä (asemakaava +15.6, suunnitelma +16.59).

Rakennuksen ja maanpinnan korkeusasemat on suunniteltu kaavassa olevien vanhojen korkojen sijaan nykyisen turvallisen rakentamisen korkeusaseman +3.1 edellyttämälle tasolle. Korot on sovitettu yhteen Helsingin kaupungin katu- ja puistosuunnitelman kanssa.

Perustelut:

Tavoitteena on tulvariskin huomioiva turvallinen rakentaminen, silti sopeutuen olemassa olevaan ympäristöön minimoidun toimivan kerroskorkeuden myötä.

Maanpintaa tontilla, Hiekkarannantiellä ja ympäristössä nostetaan ilmastonmuutoksesta johtuvan tulvakorkeuksien muuttumisen vuoksi. Helsingin kaupungin määrittämä uusi turvallisen rakentamisen korkeusasema, johon asti tulvavesi voi tilapäisesti nousta, on hankkeen tontilla +3.1 (N2000).

Kellarin ajorampin yläpään korko huomioi edellä mainitun turvallisen rakentamisen korkeusaseman. Liikennesuunnittelija on suunnitellut kellarin ajorampin kallistuskulmat. Ramppi on niin pitkä kuin tontilla on tilaa käytettävissä kaavan osoittamassa sijainnissa. Kellarin pääasiallinen lattiakorko määräytyy näiden pohjalta.

Toimivat, mutta minimoidut kerroskorkeudet on huomioitu kylpylähotellin erilaisten toimintojen ja huoltoliikenteen näkökulmasta. Kaavan mukaisesti kylpylähotellin jätetuone ja huoltotilat on sijoitettu rakennuksen kellariin. Vapaa korkeus kellarin huoltoajoreitillä on max. 3 m. Jäteauto ajaa pysäköintihallin rampin alapäähän, muttei sisälle kellariin. Kellarissa on paikallisesti matalampia lattian korkeusasemia teknisissä tiloissa, jotka vaativat muuta kellaria enemmän korkeutta.

Pohjatutkimuksen tulokset on huomioitu kellarin lattian korkeusasemissa. Rakenteiden paksuudet ja talotekniikan varaukset on huomioitu kerroskorkeuksissa toimintojen vaatimien korkeuksien lisäksi.

Poikkeamaa arvioitaessa on tärkeä korostaa, että asemakaavan pohjana ollut viiteseunnitelma ei huomioinut kaikkia yllä mainittuja asemakaavan laatimisajankohdan jälkeen tutkittuja, kestäväen rakentamisen näkökulmasta merkittäviä asioita, joiden pohjalta rakennuksen toimivat kerrosten korkeusasemat ja sitä myötä kattokorot muodostuvat.

Poikkeama 4:

Mistä poiketaan:

Poiketaan vähäisessä määrin kaavan autopaikkamääräyksestä.

Kaavan autopaikkamääräys: Kylpylähotellia varten on rakennettava 1 ap/165 k-m2.

Miten poiketaan:

Kaavamääräyksen mukainen autopaikkamäärä rakennettavalle rakennusoikeudelliselle kerrosalalle on 12 167 k-m²/ 165 k-m²= 74.

Nykyinen voimassaoleva pysäköintiohje on enintään 1 ap/ 350 k-m².

Pysäköintiohjeen mukainen autopaikkamäärä rakennettavalle rakennusoikeudelliselle kerrosalalle on 12 167 k-m²/ 350 k-m²= 35.

Noudatetaan kaavoittajalta saatua ohjeistusta autopaikkamäärän suhteen. Suunniteltu autopaikkamäärä 67 kpl on hieman pienempi kuin asemakaavamääräyksessä, mutta suurempi kuin nykyinen voimassaoleva pysäköintiohje ohjeistaa. Pysäköintiohje on laadittu asemakaavan laatimisen jälkeen.

Perustelut:

Hanke noudattaa pysäköinnin määrän osalta kaupungilta saamaansa ohjeistusta.

Kaavoittaja Tommi Suvanto ja liikenne- ja katusuunnittelu/ KSV on selvittänyt asian kilpailuvaiheessa. Sähköpostivahvistus asiasta Tommi Suvannolta 26.2.2020, jolloin kerrosalaolettamana käytettiin kaavan sallimaa rakennusoikeutta 12 300 k-m²:
"Kaavassa on määrätty rakennettavaksi (täsmälleen) 1 ap/165 k-m² (joka tuottaisi 75 autopaikkaa), kilpailuohjelman laatimisen yhteydessä käytiin asemakaavoituksen ja liikenne- ja katusuunnittelun kesken neuvottelu ja linjattiin siitä, että voidaan noudattaa kaavamääräyksen ohella vaihtoehtoisesti sekä voimassaolevaa pysäköintiohjetta, jonka mukaan hotellille saa rakentaa enintään 1 ap/350k-m² (ja joka tuottaisi n. 36 autopaikkaa), että Soulmaden tavoitteen mukaisesti 70 autopaikkaa, joka asettuu näiden välille. Kilpailuohjelman mukaan: "The target requirement for car parking is 70 spaces". Rakennusvalvonta pyytäneen lupakäsittelyn yhteydessä meiltä kannanoton poikkeamisesta kaavan pysäköintimääräyksestä ja annamme siihen myönteisen kannanoton, mikäli autopaikkamääristä poiketaan suunnitelmissa sovitulla tavalla."

https://www.hel.fi/static/kv/tontti/ratikkakortteli/5_Tyopaikka-alueiden-autojen-pyorienpysakointipaikkamaarien-laskentaohjeet.pdf

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

| | |
|---|----------------------------------|
| Tilan nimi (Tyhjä) | Rekisteröintipäivä 11.12.2021 |
| Maapinta-ala 1.2137 | Vesipinta-ala (Tyhjä) |
| Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei | |

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Hallintaperuste Vuokrattu | Kaavatilanne Asemakaava |
|------------------------------|----------------------------|

Hakija

Yritys/yhteisö

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Nimi Soulmade Finland Oy | Y-tunnus 3112970-4 |
|-----------------------------|-----------------------|

Yhteysosoite

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Katuosoite Riistarinne 4 | Postinumero 02750 |
| Postitoimipaikka Espoo | Maa Suomi |

Yrityksen yhteyshenkilö

Henkilötiedot

| | |
|---|-------------------------|
| Etunimi Hani | Sukunimi Omar |
| Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei | |

Yhteystiedot

| | |
|---------------------------------|--|
| Puhelin +358401977699 | Sähköposti Hani.Omar@soulmade.me |
|---------------------------------|--|

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.
Ei

Haluun asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Hyväksyessäsi tämän valinnan kunnilla on tulevaisuudessa mahdollista jättää paperipäätösten toimittaminen kokonaan pois (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa) ja siirtyä toimittamaan päätökset vain sähköisesti.
Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Yritys/yhteisö

| | |
|------------------------------------|------------------------------|
| Nimi Soulmade Finland Oy | Y-tunnus 3112970-4 |
|------------------------------------|------------------------------|

Laskutusosoite

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Katuosoite Riistarinne 4 | Postinumero 02750 |
| Postitoimipaikka Espoo | Maa Suomi |

Yrityksen yhteyshenkilö**Henkilötiedot**

| | |
|---|-------------------------|
| Etunimi Hani | Sukunimi Omar |
| Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei | |

Yhteystiedot

| | |
|---------------------------------|--|
| Puhelin +358401977699 | Sähköposti Hani.Omar@soulmade.me |
|---------------------------------|--|

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.
Ei

Verkkolaskutustiedot

| | |
|--|-----------------------------------|
| Verkkolaskuosoite 003731129704 | OVT-tunnus 003721291126 |
|--|-----------------------------------|

Välittäjä

Maventa (003721291126)

Laskuviite

(Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen**Olemassa olevat rakennukset****Käytetty pinta-ala**

0

Pääasiallinen käyttötarkoitus

ei tiedossa

Suunnitellut toimenpiteet**Pääasiallinen käyttötarkoitus**

121 hotellit yms.

Toimenpide

Uusi rakennus

Huoneistoja

(Tyhjä)

Kerroksia

3

Kerrosala

12214

Kokonaisala

17074

Tarkentavat tiedot**Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne****Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos**

Ei

Rakennuspaikalla on yleiskaava

Kyllä

Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen)

Kyllä

Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus

Ei

Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto

Kyllä

Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto

Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle**Rakennuspaikan etäisyys alakouluun**

0

Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun

1

Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan

1

Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin

0

Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin

2

Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie

kouluun

Kyllä

Muita vaikutuksia

(Tyhjä)

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee**Pellolla**

Ei

Metsässä

Ei

| | |
|---------------------------------|--|
| Metsän reunassa Ei | Nykyisen rakennuspaikan vieressä Ei |
| Vanhalla rakennuspaikalla Ei | |

Luonto ja kulttuuri

| | |
|--|--|
| Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Kyllä | Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei |
|--|--|

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

| |
|--|
| Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei |
| Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei |
| Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei |

Muut vaikutukset

| | |
|---|---|
| Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta 0 | Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon Kyllä |
| Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei | |

Merkittävyys

| |
|--|
| Rakentamisen vaikutusten merkittävyys (Tyhjä) |
|--|

Päätöksen toimitus

Vastaanottaja

| | |
|----------------|-----------------------|
| Etunimi Anu | Sukunimi Puustinen |
|----------------|-----------------------|

Postitus

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Katuosoite Kalevankatu 31 A 3 | Postinumero 00100 |
| Postitoimipaikka Helsinki | Maa Suomi |

Yritys/yhteisö

| |
|-------------------------------|
| Nimi Avanto Arkkitehdit Oy |
|-------------------------------|

Liitteet

| Liitteen nimi | Sisältö | Liiteryhmä | Tyyppi | Allekirjoitukset |
|--|---|---------------------------|-------------------------------------|---|
| 1.11.2022_Taivallahden_kylpylähotellin_3.alueryhmän_kokous_Muistio.pdf | 1.11.2022 Alueryhmä 3 muistio | Ennakkoluvat ja lausunnot | Ennakkoneuvottelumuistio | Anu Päivi Kristiina Puustinen 15.12.2022 |
| 14.6.2022 Taivallahden kylpylähotellin alueryhmän aloituskokouksen muistio.pdf | 14.6.2022 Alueryhmä 1 muistio | Ennakkoluvat ja lausunnot | Ennakkoneuvottelumuistio | Anu Päivi Kristiina Puustinen 15.12.2022 |
| 19.08.2022 Taivallahden_kylpylähotellin_2.alueryhmän_kokous_Muistio.pdf | 19.8.2022 Alueryhmä 2 muistio | Ennakkoluvat ja lausunnot | Ennakkoneuvottelumuistio | Anu Päivi Kristiina Puustinen 15.12.2022 |
| 220817 Taivallahden kylpylähotelli Soulmade RAVA+kaavoitus poikkeamiset muistio ja kommentit.pdf | 220817 Ennakkoneuvottelumuistio RAVA+ kaavoitus poikkeamiset ja kommentit | Ennakkoluvat ja lausunnot | Ennakkoneuvottelumuistio | Anu Päivi Kristiina Puustinen 10.12.2022 |
| 221025 Taivallahden kylpylähotelli Soulmade RAVA ENN 4 muistio.pdf | 221025 RAVA ennakkoneuvottelu 4 muistio | Ennakkoluvat ja lausunnot | Ennakkoneuvottelumuistio | Anu Päivi Kristiina Puustinen 21.12.2022 |
| 221221 Taivallahden kylpylähotelli Soulmade RAVA ENN 5 muistio.pdf | 221221 RAVA ennakkoneuvottelu 5 muistio | Ennakkoluvat ja lausunnot | Ennakkoneuvottelumuistio | Anu Päivi Kristiina Puustinen 21.12.2022 |
| Soulmade Finland Oy kaupparekisteriote.pdf | Kaupparekisteriote Soulmade Finland Oy | Hakija | Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä | Anu Päivi Kristiina Puustinen 10.12.2022 |
| Hallintaoikeusselvitys.pdf | Vuokrasopimus | Rakennuspaikan hallinta | Todistus hallintaoikeudesta | Anu Päivi Kristiina Puustinen 10.12.2022 |
| Ympäristökartta.pdf | Ympäristökartta | Rakennuspaikka | Karttaote | Anu Päivi Kristiina Puustinen 10.12.2022 |
| 220923_Näkemäselvitys_kylpylähotelli_Soulmade.pdf | Näkemäselvitys kylpylähotelli Soulmade | Selvitykset | Muu selvitys | Anu Päivi Kristiina Puustinen 10.12.2022 |
| Selvitys poikkeamisista ja perustelut.pdf | Selvitys poikkeamisista ja perustelut | Selvitykset | Muu selvitys | Anu Päivi Kristiina Puustinen 21.12.2022 |
| Alustavat suunnitelmat yhtenä tiedostona.pdf | Alustavat suunnitelmat yhtenä tiedostona | Suunnitelmat | Muu suunnitelma | Ville Severi Hara 22.12.2022 |

Selvitys poikkeamisista ja perustelut**Poikkeamiset asemakaavasta ja Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksestä:**

Asemakaava:

Voimassa oleva asemakaava 11290, saanut lainvoiman 18.6.2009.

Poikkeama 1:

Mistä poiketaan:

Asemakaavaan merkityt rakennusalan rajat ylittyvät tontilla. Toimintoja sijoittuu tontilla eri kohtaan kuin asemakaavapiirustuksessa.

Rakennuksia ja rakennelmia on tontin rajan läheisyydessä.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan tarvitaan naapuritontin omistajan tai haltijan suostumus tai rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

Miten poiketaan:

Kylpylähotelli ylittää vähäisesti kaavan rakennusalan rajat siipien kärjissä. Kioski, pienempi pihasaunoista ja IV-rakenteet sijoittuvat tontilla rakennusalan rajan ulkopuolelle. Isompi pihasaunoista sijoittuu osittain rakennusalan rajan ulkopuolelle.

Kaavaan merkityt maanalainen tila, ulkouima-allas ja katos sijoittuvat tontilla eri kohtaan kuin kaavapiirustuksessa. Valokatteisia sisätiloja ei ole.

2 kpl pihasaunoja ja 5kpl iv-rakenteita sijoittuu lähemmäs tontin rajaa siten, että Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 18§:n mukaan asialle tarvitaan naapuritontin omistajan tai haltijan suostumus tai rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

Perustelut:

Rakennus on valtaosin rakennusalan sisäpuolella ja noudattaa kaavan massoitteluperiaatetta. Rakennusalan ylitykset tontilla ovat vähäisiä huomioiden erityisesti merkittävä määrä rakennusalan alituksia tontilla.

Kaavassa on rakennusala hyvin syvärunkoiselle rakennukselle, jossa on valokatteisia tiloja. Hotellin toimiva runkosyvyys on pienempi. Pienemmällä runkosyvyydellä ja optimaalisella pihojen suuntauksella saavutetaan parempaa ympäristöä mm. luonnonvalo-olosuhteiden ja pihojen mikroilmaston ansiosta kuin syvärunkoisella rakennuksella. Valokatteiset tilat ovat päivänvalon saannin kannalta tarpeettomia, kun rakennuksen runkosyvyys on maltillinen.

Maanalaiset tilat, ulkouima-altaat ja katokset sijoittuvat tontin sisällä suunnitteluratkaisun kannalta tarkoituksenmukaisimpiin paikkoihin. Kaavassa mahdollistettu toiminto, kuten ulkouima-allas, sijaitsee sen vuoksi eri paikassa kuin se kaavan viitesuunnitelmassa on ollut.

Kylpyläpiha saunoineen ja altaineen avautuu luoteeseen, ilta-auringon suuntaan. Kylpylään liittyy terasseja, saunoja, suihkuja ja ulkoaltaita, jotka tarvitsevat rauhallista sijaintia ja joihin valvottu käynti sisältä ulkotilan kautta on toiminnallisesti järkevä ratkaisu.

Yksikerroksiset piharakennukset, jotka sijoittuvat erilleen päärakennusmassasta, antavat pihaille pienimittakaavaisempaa tilallisuutta. Niiden väliin muodostuu suojaisia paikkoja. Uusien julkisten saunojen ilmatilavuutta on Covid-19:n jälkeen kasvatettu terveysturvallisuussyistä ympäri maailman. Saunoista, jotka sijoittuvat lähelle tontin rajaa, pääsee uimaan myös mereen.

Lounaaseen suuntautuva olohuonepiha on luonteeltaan aktiivisempi kuin kylpyläpiha ja sinne on vapaa pääsy rantaraitilta. Kioski palvelee rantaraitilla kulkijoita kylpylähotellin asiakkaiden lisäksi. Raitille näkyvänä se houkuttelee ihmisiä olohuonepihalle.

Pihoilla on lisäksi muutamia rakennuksen arkkitehtuuriin sovitettuja iv-rakenteita, johtuen kaavan määräämästä iv-konehuoneiden sijoittumisesta kellariin, eikä rakennuksen katolle. Nämä iv-rakenteet sijaitsevat tontilla rakennusalueen rajan ulkopuolella. Niiden sijoittamisessa ja muotoilussa on huomioitu näkymät puistosta tontille ja tontilta puistoon sekä säännökset tulo- ja poistoilmalaitteiden etäisyyksistä eri kohteisiin.

Hakijan näkemyksen mukaan rakennusjärjestyksen 18§:n edellyttämät erityiset syyt antaa lupa ulottaa rakennelmia lähemmäs tontin rajaa täyttyy. Sijoittelusta ei voida katsoa aiheutuvan huomattavaa haittaa, vaan massoittelu palvelee esitetystä ratkaisusta lähiympäristöäkin toiminnallisesti parhaiten.

Poikkeama 2:

Mistä poiketaan:

Asemakaavassa ei ole mainintaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisista tiloista kellarissa

MRL 115§ "Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle. "

Miten poiketaan:

Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja on sijoitettu vähäisessä määrin kellariin. Näitä ovat kellarissa sijaitsevat asiakastilat niihin johtavine kulkutiloineen: asiakas-wc:t, pesutupa, kylpylän ja liikuntatilojen puku-, pesu- ja wc-tilat.

Perustelut:

Perusteena pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamiselle kellariin vähäisessä määrin on sillä saavutettu 1. kerroksen kevyempi, läpinäkyvämpi kaupunkikuvallinen ilme ja rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö. Lasiseinäisessä 1. kerroksessa ne veisivät maanpäällistä valoisaa tilaa ja isoina umpinaisina tiloina tukkisivat keskeisiä näkymiä rakennukseen ja rakennuksesta ulos. Nämä tilat eivät tarvitse luonnonvaloa ja näkymistä tiloihin tai tiloista ulos on puku- pesu- ja wc-tiloissa jopa haittaa.

Poikkeama 3:

Mistä poiketaan:

Poiketaan asemakaavaan merkityistä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimmistä korkeusasemista ja maanpinnan korkeusasemista.

II-kerroksisen osan julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on asemakaavassa +11.3 ja III-kerroksisen osan +15.6 (N2000).

Maanpinnan likimääräiset korkeusasemat ovat asemakaavassa +2,5 ja +3.3. (N2000)
Edellä mainituissa asemakaavan koroissa on huomioitu, että korkeusjärjestelmä on muuttunut kaavan aikaisesta +0.3 m. Järjestelmä on nyt N2000.

Miten poiketaan:

II-kerroksisen osan julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema ylittyy suunnitelmassa kaavasta 2,41 m:llä (asemakaava +11.3, suunnitelma +13.71).
III-kerroksisen osan julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema ylittyy suunnitelmassa kaavasta 0,99 m:llä (asemakaava +15.6, suunnitelma +16.59).

Rakennuksen ja maanpinnan korkeusasemat on suunniteltu kaavassa olevien vanhojen korkojen sijaan nykyisen turvallisen rakentamisen korkeusaseman +3.1 edellyttämälle tasolle. Korot on sovitettu yhteen Helsingin kaupungin katu- ja puistosuunnitelman kanssa.

Perustelut:

Tavoitteena on tulvariskin huomioiva turvallinen rakentaminen, silti sopeutuen olemassa olevaan ympäristöön minimoidun toimivan kerroskorkeuden myötä.

Maanpintaa tontilla, Hiekkarannantiellä ja ympäristössä nostetaan ilmastonmuutoksesta johtuvan tulvakorkeuksien muuttumisen vuoksi. Helsingin kaupungin määrittämä uusi turvallisen rakentamisen korkeusasema, johon asti tulvavesi voi tilapäisesti nousta, on hankkeen tontilla +3.1 (N2000).

Kellarin ajorampin yläpään korko huomioi edellä mainitun turvallisen rakentamisen korkeusaseman. Liikennesuunnittelija on suunnitellut kellarin ajorampin kallistuskulmat. Ramppi on niin pitkä kuin tontilla on tilaa käytettävissä kaavan osoittamassa sijainnissa. Kellarin pääasiallinen lattiakorko määräytyy näiden pohjalta.

Toimivat, mutta minimoidut kerroskorkeudet on huomioitu kylpylähotellin erilaisten toimintojen ja huoltoliikenteen näkökulmasta. Kaavan mukaisesti kylpylähotellin jätehuone ja huoltotilat on sijoitettu rakennuksen kellariin. Vapaa korkeus kellarin huoltoajoreitillä on max. 3 m. Jäteauto ajaa pysäköintihallin rampin alapäähän, muttei sisälle kellariin. Kellarissa on paikallisesti matalampia lattian korkeusasemia teknisissä tiloissa, jotka vaativat muuta kellaria enemmän korkeutta.

Pohjatutkimuksen tulokset on huomioitu kellarin lattian korkeusasemissa. Rakenteiden paksuudet ja talotekniikan varaukset on huomioitu kerroskorkeuksissa toimintojen vaatimien korkeuksien lisäksi.

Poikkeamaa arvioitaessa on tärkeä korostaa, että asemakaavan pohjana ollut viitesuunnitelma ei huomioinut kaikkia yllä mainittuja asemakaavan laatimisajankohdan jälkeen tutkittuja, kestäväen rakentamisen näkökulmasta merkittäviä asioita, joiden pohjalta rakennuksen toimivat kerrosten korkeusasemat ja sitä myötä kattokorot muodostuvat.

Poikkeama 4:

Mistä poiketaan:

Poiketaan vähäisessä määrin kaavan autopaikkamääräyksestä.

Kaavan autopaikkamääräys: Kylpylähotellia varten on rakennettava 1 ap/165 k-m².

Miten poiketaan:

Kaavamääräyksen mukainen autopaikkamäärä rakennettavalle rakennusoikeudelliselle kerrosalalle on 12 167 k-m²/ 165 k-m²= 74.

Nykyinen voimassaoleva pysäköintiohje on enintään 1 ap/ 350 k-m².

Pysäköintiohjeen mukainen autopaikkamäärä rakennettavalle rakennusoikeudelliselle kerrosalalle on 12 167 k-m²/ 350 k-m²= 35.

Noudatetaan kaavoittajalta saatua ohjeistusta autopaikkamäärän suhteen. Suunniteltu autopaikkamäärä 67 kpl on hieman pienempi kuin asemakaavamääräyksessä, mutta suurempi kuin nykyinen voimassaoleva pysäköintiohje ohjeistaa. Pysäköintiohje on laadittu asemakaavan laatimisen jälkeen.

Perustelut:

Hanke noudattaa pysäköinnin määrän osalta kaupungilta saamaansa ohjeistusta.

Kaavoittaja Tommi Suvanto ja liikenne- ja katusuunnittelu/ KSV on selvittänyt asian kilpailuvaiheessa. Sähköpostivahvistus asiasta Tommi Suvannolta 26.2.2020, jolloin kerrosalaolettamana käytettiin kaavan sallimaa rakennusoikeutta 12 300 k-m²:

“Kaavassa on määrätty rakennettavaksi (täsmälleen) 1 ap/165 k-m² (joka tuottaisi 75 autopaikkaa), kilpailuohjelman laatimisen yhteydessä käytiin asemakaavoituksen ja liikenne- ja katusuunnittelun kesken neuvottelu ja linjattiin siitä, että voidaan noudattaa kaavamääräyksen ohella vaihtoehtoisesti sekä voimassaolevaa pysäköintiohjetta, jonka mukaan hotellille saa rakentaa enintään 1 ap/350k-m² (ja joka tuottaisi n. 36 autopaikkaa), että Soulmaden tavoitteen mukaisesti 70 autopaikkaa, joka asettuu näiden välille. Kilpailuohjelman mukaan: "The target requirement for car parking is 70 spaces". Rakennusvalvonta pyytäneen lupakäsittelyn yhteydessä meiltä kannanoton poikkeamisesta kaavan pysäköintimääräyksestä ja annamme siihen myönteisen kannanoton, mikäli autopaikkamäärästä poiketaan suunnitelmissa sovitulla tavalla.”

https://www.hel.fi/static/kv/tontti/ratikkakortteli/5_Tyopaikka-alueiden-autojen-pyorien-pysakointipaikkamaarien-laskentaohjeet.pdf