



Töölön kaupunginosat – Töölö ry.
Hiekkarannantie 9, 00100, Helsinki
info@toolonkaupunginosat, www. toolonkaupunginosat.fi

Helsingin kaupunki, kirjaamo
Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala,
Pohjoisesplanadi 11–13
Muistutus lähetetty sähköisesti 6.4.2023.
helsinki.kirjaamo@hel.fi

MUISTUTUS (10/10 sivua)

ASIA: Kuuleminen poikkeamisasiassa. HEL 2023-000164 T 10 04 01". Asiointitunnus LP-091-2022-11143, hankenumero 5044 184.

Liittyen Soulmade Finland Oy:n (myöhemmin hakija) hakemaan lupaan saada poiketa asemakaavasta Töölön kaupunginosat – Töölö ry esittää muistutuksen, jossa yhdistys kysyy lisätietoja ja selvityksiä poikkeamien aiheuttamista vaikutuksista ja niiden aikaansaamista parannuksista ja kompensaatioista erityisesti alueen kulttuuriympäristöön, maisemakuvaan ja luontoon.

Huomautuksen kohteena on erityisesti hankkeen alkuperäisessä yleiskaavassa ja asemakaavassa sovittu pienimuotoisuus ja maiseman osalta häiritsemättömyys, joille asemakaavassa asetettiin selkeät rajat.

Lisäksi alueella sijaitsevan Hietsun paviljongin omistajana ja ylläpitäjänä yhdistys on myös kiinnostunut poikkeamien vaikutuksesta alueen toimijoiden yhdenvertaiseen kohteluun ja siihen sallitaanko vastaavanlaisia poikkeamia alueen muille toimijoille.

MUISTUTUKSEN TEKIJÄ

Töölön kaupunginosat – Töölö ry on kaupunginosayhdistys, joka hallinnoi ja pitää yllä hankkeen naapurissa sijaitsevaa Hietsun paviljonkina tunnettua Töölön kylätaloa. Yhdistys toimii myös paikallisten asukkaiden ja toimijoiden näkemysten välittäjänä. Yhdistyksen keskeisenä toimintana on pyrkiä vaalimaan Töölön alueen kulttuurihistoriallisia, rakennustaiteellisia, maisemallisia ja ympäristöllisiä arvoja.

Yhdistys on ollut huolissaan kulttuurihistoriallisen ja maisemahistoriallisen perinnön usein puutteellisesta huomioinnista aluetta koskevassa kaavoituksessa ja rakennushankkeissa. Yhdistyksen lähtökohtana on, että kaavapoikkeamia voidaan sallia ainoastaan, jos nämä ovat oleellisia parannuksia olemassa olevaan kaavaan maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen osalta ja lisäävät vaikutuksiltaan juuri alueen käyttäjien, kaupunkilaisten ja luonnon hyvinvointia.

JOHDANTO: ASEMAKAAVA 11290 JA SIITÄ POIKKEAMINEN

Kaavassa määritellään rakennushankkeiden ympäristölliset ehdot. Alueella voimassa oleva asemakaava 11290 on tullut lainvoimaiseksi 18.6.2009.

Kylpylähotellin mahdollistava kaavamuutos tuli vireille kaavoituskatsauksessa 1999. Kaavaa on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 27.5.2004 ja muutettu 16.12.2004. Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa: 23.5.2007 ja vahvistettu kaupunginhallituksessa 14.5.2007.

Muistutamme, että itse asemakaavan muutoksesta käytiin laajaa kriittistä keskustelua. Kaavamuutosta, jolla sallittiin kylpylähotellin rakentaminen aikaisemmin viheralueeksi määritellylle kulttuurimaisemallisesti merkittävälle ja herkälle alueelle, myös vastustettiin laajasti ja ankarasti.

Asemakaavasta esitettiin 879 muistutusta ja valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen ja korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Erityisesti valituksen ja muistutusten kohteena oli asemakaavan poikkeaminen yleiskaavasta, jossa alue määritettiin virkistysalueeksi, kaupunkipuistoksi ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Lisäksi kaupunginvaltuusto oli esittänyt yleiskaavaan vielä ponnen, jonka mukaan:

”Hietalahden–Taivalsaaren yksityiskohtaisessa suunnittelussa edellytetään valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöarvojen, vesistönäkymien ja luonnonarvojen säilymistä. Alueen rakentaminen on suunniteltava pienimuotoiseksi ja maisemaa häiritsemättömäksi. Alueen toiminnot suunnitellaan niin, ettei liikennealueiden tarve ja varaukset nykyisestäään kasva.”

Asemakaavan muutosta ajavissa kaupungin vastauksissa muistutuksiin ja valituksiin korostettiin suunnitellun hotellihankkeen sellaisena kuin se viitesuunnitelmissa esitettiin olevan riittävän pienimuotoinen ja aiheuttavan vain vähäisiä maisemallisia häiriöitä. Tällä perusteltiin kylpylähotellin sallivan asemakaavan sopimista yleiskaavan vaatimuksiin.

Asemakaava kävi läpi mittavan kansalaiskeskustelun, kiistanalaisen poliittisen päätösprosessin ja jopa oikeusprosessin, jossa itse asemakaavan lainmukaisuuden katsottiin lopulta riippuvan siitä kuinka pienimuotoisesta ja maisemaa häiritsemättömästä rakentamisesta on kyse.

Asemakaavasta haetuilla poikkeamilla ei siten voida kiertää tässä prosessissa lopulta oikeudellisesti asetettuja rajoitteita ja ehtoja rakentamiselle. Poikkeuksia ei voida myöskään sallia pelkkien taloudellisten tai hakijan omien intressien perustalta. Tämä kyseenalaistaisi koko kaavoituksen mielen ja kaavoitukseen kuuluvan päätöksentekoprosessin.

Erityisesti poikkeamia olisi tarkasteltava itse asemakaavan päätöksenteossa keskeisen **pienimuotoisuuden ja maiseman häiritsemättömyyden** kannalta. Jos poikkeamat vähentävät hotellin pienimuotoisuutta ja lisäävät maisemallista häiriötä niitä ei voida hyväksyä, sillä pienimuotoisuuden ja maisemallisen häiriön rajat asetettiin asemakaavan päätösprosessissa. Ainoastaan jos poikkeamat lisäävät pienimuotoisuutta ja vähentävät maisemallista häiriötä niitä voidaan edes harkita.

Tässä valossa haluamme heti ensiksi huomauttaa, että suunnitelmat ja viitesuunnitelman havainnekuvat, joilla hankkeen pienimuotoisuutta ja vähäisiä maisemallisia häiriöitä perusteltiin asemakaavan muutoksissa, olivat huomattavasti pienimuotoisempia ja vähemmän maisemaa peittäviä, kun nyt esitetyt alustavat uudet suunnitelmat, joille poikkeamia asemakaavaan haetaan.

Asemakaavamuutoksessa esitetyssä viitesuunnitelmassa hotellin kummatkin hiekkarannanpuoleiset sakarat ja hotellin alueellisesta pinta-alasta yli puolet muodostava kylpylääalue olivat yksikerroksista ja avointa ja läpinäkyvää ikkunallista tilaa, joka vähensi rakennuksen muurimaista peittävää vaikutusta. Varsinaiset hotellitilat sijoituivat kapeampaan sarakkeeseen rakennuksen oikealla sivustolla. Uusissa suunnitelmissa hotelliin on tuotu lisää muurimaisia, maisemaa peittäviä rakenteita erityisesti hiekkarannan puoleiseen kylpylāsakaraan.

YLEISLUONNEHDINTA POIKKEAMISTA JA PERUSTELUISTA

Poikkeamat eivät ole pieniä asemakaavan edellyttämän merkityksellisen pienimuotoisuuden ja maisemakuvallisten vaikutusten osalta toisin kuin hakemuksessa annetaan ymmärtää.

Keskeinen ongelma poikkeamisissa on myös se, että ne hyödyttävät ensisijaisesti vain hakijaa. Poikkeamisten perustelut on myös kirjoitettu lähes kokonaan siltä kannalta, kuinka ne hyödyttävät hakijaa ja rakennushankkeeseen ryhtyvää. Poikkeamisen perusteluissa ei esitetä millaisia parannuksia tai mitä hyötyä poikkeamat toisivat alueen muille käyttäjille, kulttuuriympäristölle, maisemakuvalle, luonnolle ja naapuristolle suhteessa alkuperäiseen kaavaan.

Se, miten hakija itse hyötyy poikkeamisesta, ei voi olla poikkeuksen perustelu. Perustelussa olisi esitettävä miten poikkeaminen hyödyntää myös muita alueen käyttäjiä, maisemakuvaa ja luontoa verrattuna aikaisempaan suunnitelmaan ja kaavassa asetettuihin rajoihin ja ehtoihin, joita poikkeamisella halutaan rikkoa.

Lisäksi poikkeamisen osalta olisi myös esitettävä selkeitä kompensatioita alueen muille käyttäjille, lähiasukkaille, kulttuuriympäristölle, maisemakuvalle ja luonnolle. Mitään kompensatioita poikkeamisista ei hakemuksessa ole esitetty.

POIKKEAMA 1.

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

HUOMAUTUS:

Keskeinen maisemallinen ongelma hotellin rakentamisessa on ollut se, että rakennus peittää Taivallahden pään, merellisen maiseman ja jättää Sigurd Frosteriuksen puiston suurelta osin hotellin taakse pimettiin sen suljetuksi, korttelimaiseksi takapihaksi.

Asemakaavassa tätä haittaa pyrittiin vähentämään korostamalla viitesuunnitelmien pienimuotoisuutta. Samalla korostettiin, että juuri ensimmäisen kerroksen kokonaan läpinäkyvän ja avoimen kylpylätilan kautta rakennus sulautuisi maastoon eikä muodostaisi korttelimaista suljettua rakennetta. Viitesuunnitelman läpinäkyvän ensimmäisen kerroksen päälle on uusissa suunnitelmissa lisätty maisemaa peittävä, läpinäkymätön toinen kerros hotellihuoneita. Hotelli ei enää sulaudu maisemaan asemakaavassa esitetyllä tavalla vaan muodostaa muurimaisen, merellistä maisemaa peittävän rakenteen.

Poikkeamaa perustellaan sillä, että rakennusalan ylitykset tontilla ovat vähäisiä huomioiden erityisesti merkittävä määrä rakennusalan alituksia tontilla. Hakemuksessa ei käy selväksi mikä on väitetty rakennusalan merkittävä alitus. Itse sallittu kerrosala 12 300 alitetaan vain 86 neliometrillä, mikä tarkoittaa, että sallitut kerrosneliöt on hyödynnetty lähes täysin.

Rakennusneliöiden uudenlainen massoittelu kasvattaa hotellin siipiä niin, että hotelli peittää yhä enemmän maisemaa ja kaventaa edelleen hotellin siipien ja meren rannan välille jäävää maa-aluetta ja kulkureittiä Frosteruksen puistoon.

Perusteluista ei käy ilmi, miten massoittelun muutos (mm. siipien venyttäminen) parantaisi rakennuksen sopimista maisemaan tai vähentäisi sen peittävää vaikutusta verrattuna asemakaavassa hyväksytyyn suunnitelmaan. Tämä poikkeama päinvastoin pahentaa korttelimaisuutta ja maisemallista peittävyttä, joita juuri piti asemakaavassa välttää.

Poikkeamisessa rakennelmia (mm. saunat, altaat, pizzakioski) myös siirretään osin tai kokonaan alkuperäisen rakennusalueen ulkopuolelle aivan julkisen puistoalueen reunalle. Perusteluista ei käy ilmi, miten tämä toimi parantaisi rakennuksen sopimista maisemaan tai vähentäisi sen peittävää vaikutusta verrattuna asemakaavassa hyväksytyyn suunnitelmaan.

Huomautamme, että viitesuunnitelmissa kylpylätilat kuten saunat oli tarkoitettu sijoitettavaksi hotellirakennuksen sisälle. Poikkeamista haetaan nyt rakennelmille, joita ei edes pitäisi asemakaavassa hyväksytyyn viitesuunnitelman mukaan olla hotellin ulkopuolella. Asemakaavassa mahdollistettiin ainoastaan yksi ulkouima-allas. Hotellin yksityisten tilojen siirtäminen erilleen rakennuksesta ja vielä edelleen rakennusalueen rajojen yli, rikkoo asemakaavassa asetettua yksityisen tonttialueen ja julkisen puistotilan saumatonta

yhteenliittymistä muodostaen muurimaisia esteitä vapaalle liikkumiselle alueiden välillä. Viitesuunnitelmissa oli päinvastoin esitetty, että puisto kietoutuu kylpylähotellin julkisivujen ympärille.

Poikkeamisessa myös iv-rakenteita sijoitetaan rakennusalueen rajan ulkopuolella. Jälleen ei käy selväksi miten kyseinen poikkeama parantaisi rakennuksen sopimista maisemaan.

Hakemuksessa todetaan ”ettei sijoittelusta voida katsoa aiheutuvan huomattavaa haittaa, vaan massoittelu palvelee esitetyssä ratkaisussa lähiympäristöäkin toiminnallisesti parhaiten.”

Selvää on, että hotellin maisemallinen haitta on alun perin olemassa ja haittaa pyrittiin vähentämään rajaamalla asemakaavassa rakennusalue. Rakennelmien sijainti alkuperäisen rakennusalueen tai rakennuksen sisällä olisi ollut maiseman ja alueen muiden käyttäjien kannalta vähemmän häiritsevää ja haittaavaa.

Hakemuksessa myös esitetään, että ratkaisu palvelisi myös lähiympäristöä parhaiten. Tälle ei kuitenkaan esitetä mitään perusteita. Päinvastoin uusi massoittelu sulkee sekä ihmisten että eläinten liikkumista puiston alueella ja yksityinen kaupallinen toiminta valtaa lisää kaupunkilaisten julkista vapaata tilaa pienestä puistosta. Tämä ei ollut asemakaavan tarkoitus.

Perusteluissa myös esitetään, että kylpylään liittyvät terassit, saunat, suihkut ja ulkoaltaat tarvitsevat rauhallista sijaintia, joihin valvottu käynti sisältä ulkotilan kautta on toiminnallisesti järkevä ratkaisu. Perustelu on kuitenkin ristiriidassa suunnitelmissa alusta asti korostetun julkisen ja yksityisen tilan saumattoman yhteenliittymisen osalta alueella kuten jo aiemmin todettiin. Kylpylähotellin rakentamista yleiselle puistoalueelle on puolustettu sillä, että hotellin aluetta ei eristetä tai aidata julkisesta tilasta vaan liikkuminen alueiden välillä on vapaata ja myös hotellin piha-alue on yleisessä vapaassa käytössä.

POIKKEAMA 2.

Asemakaavassa ei ole mainintaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisista tiloista kellarissa. Poikkeamassa pääasiallisen käyttötarkoituksen tiloja sijoitetaan asemakaava prosessissa käytetyn viitesuunnitelman vastaisesti kellariin.

Poikkeamaan perustellaan läpinäkyvän kaupunkikuvan säilyttämisellä ja tarkoituksen mukaisemmalla käytöllä.

HUOMAUTUS:

Käyttötarkoituksen mukaisten tilojen siirtäminen kellariin ei ole välttämätöntä eikä edes tarkoituksen mukaisempaa, sillä hotellin maanpäälisissä tiloissa on riittävästi mahdollisuuksia sijoittaa asiakas-wc:t, pesutupa, kylpylän ja liikuntatilojen puku-, pesu- ja wc-tilat ilman, että kevyempi, läpinäkyvämpi ja maisemaan sulautuva ilme vaarantuu. Uusissa suunnitelmissa on kokonainen kerros kylpylätilan päällä sekä kolme muuta siipeä jo läpinäkymätöntä tilaa, jonne käyttötarkoituksen mukainen tila olisi voitu suunnitella ellei hotellin huonemäärä olisi kasvatettu 25%.

Samalla viitesuunnitelmissa yksikerroksiseksi esitetystä kylpysakarasta tulee kolmikerroksinen, jos kellariin siirretään kylpylätiloja.

Lisäksi käyttötarkoituksen mukaisten tilojen siirtäminen kellariin vähentää sinne kaavassa määrättyjen pysäköintipaikkojen määrää (poikkeama 4) ja mahdollisesti huoltoliikenteen vaatimaa tilaa. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista alueen muille käyttäjille. Hotellin asiakaspaikkojen määrä on uusissa suunnitelmissa kasvanut asemakaavassa esitettyä paljon suuremmaksi ja pysäköintipaikkojen vähentäminen haittaa alueen muita käyttäjiä hotellin pysäköintitarpeitten siirtyessä Etu-Töölön katujen varsille. Huomautamme tästä tarkemmin poikkeamakohdassa 4.

Poikkeaman perusteluissa ei ole mainittu mitä hyötyä tästä poikkeamasta on ja miten poikkeama kompensoidaan muille käyttäjille tai ympäristölle.

Hankkeessa myös edellytettiin, että vähintään 35 % tiloista on varsinaisesta hotellikäytöstä eroavia ja yleisessä käytössä olevia kylpylätiloja. Uusissa suunnitelmissa väitetään näitä tiloja olevan 41 %, mutta käyttötarkoituksen mukaisiin kylpylätiloihin vaikuttaa lasketun mukaan myös sellaisia tiloja, jotka pääasiassa ovat hotellissa majoittuvien käytössä eivätkä kuulu varsinaisesti vaadittuihin, yleisiin kylpylätoimintoihin. Uusissa suunnitelmissa kylpyläosastossa on yksi pienehkö uima-allas, jonka lisäksi pieni poreallas on sijoitettu toiseen kerrokseen hotellihuoneita sisältävän käytävän päähän jäävään tilaan. Uima-altaan koko on 115 neliometriä eli reilusti alle pienen uimahallin 10x25 metriä altaasta. Lapsille ei ole allasta. Kylpylätiloissa on myös laajan anniskelualue. Ulkona on kaksi pientä uima-allasta 36 neliötä ja 20 neliötä.

Vaikuttaa siltä, että kylpylätoiminto on kutistunut tavallisen hotellin uima-allas- ja saunaosaston kokoiseksi.

Kylpylätarkoitukseen mukaan lasketuista tiloista tuli saada tarkka selonteko, sillä asemakaavassa ja koko hankkeessa lähtökohta oli rakentaa paikalle kaupunkilaisia yleisemmin palveleva kylpylähotelli.

POIKKEAMA 3.

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

Poikkeamaa perustellaan sillä, että korkeusjärjestelmä on muuttunut asemakaavan aikaisesta +0.3 m ja että alun perin viitesuunnitelmassa ei oltu huomioitu kestävän rakentamisen näkökulmasta merkittäviä asioita.

HUOMAUTUS:

Poikkeama on merkittävä, koska sen takia rakennuksen korkeus ylittää 2,41 metrillä ja 0,99 metrillä asemakaavassa sallitun korkeuden. Tämä lisää jälleen, eikä suinkaan vähennä rakennuksen maisemallista häiriötä. Huomautamme, että juuri rakennuksen korkeuden rajaaminen oli merkittävä seikka asemakaavan muutoksen hyväksynnässä.

Poikkeamalla haettu korkeuden lisäys on uuden järjestelmän N2000 nousuun (+0,3 m) verrattuna moninkertainen. Asemakaavan muutosprosessista esitettiin aikoinaan huomautuksia, että tulvavaara tulee kasvamaan, jolloin korkojärjestelmiä tullaan nostamaan ja tavoitelluilla kerrosluvuilla (2-3) rakennuksen korkeus ylittää asemakaavassa määritellyn. Koko suunnitteluprosessin ajan nämä korkojärjestelmien korostukset ovat olleet tiedossa. Niitä ei ole vain huomioitu.

Korkeuden ylitys 2,41 m ei johdu uudesta korkojärjestelmästä tai kestävän rakentamisen vaatimuksista vaan siitä, että uudessa suunnitelmassa on lisätty kokonainen kerros viitesuunnitelmissa yksikerroksiseksi esitettyyn kylpyläosan sakaraan. Perusteluina esitetty toimiva huonekorkeus on myös ongelma ainoastaan, koska maisemaa peittävä toinen kerros on lisätty juuri hiekkarannan puoleisen osaan viitesuunnitelman vastaisesti.

Kyseessä ei ole pieni poikkeama, joka parantaisi hotellille asemakaavassa asetettuja maisemallisia ehtoja vaan päinvastoin. Jos kaksi kerrosta ja uusi korko ylittää rakennuksen asemakaavassa sallitun korkeuden, olisi suunnitelmissa pitänyt pysyä asemakaavan edellyttämässä pienimuotoisuudessa ja vain yhdessä kerroksessa.

Edelleen poikkeamaa perustellaan vain rakennuttajan hyötyjen näkökulmasta ja vielä siten, että poikkeama mahdollistaa maisemaa peittävän hotellihuonekerroksen lisäämisen läpinäkyvän kylpyläsakaran päälle hiekkarannan puolelle rakennusta, vaikka

viitesuunnitelmissa kaikki hotellihuoneet sijaitsivat rakennuksen oikealla laidalla. Läpinäkymätön hotellihuoneita sisältävä lisäkerros ilman korkeuden ylitystäkin estää asemakaavassa edellytettyä pienimuotoisuuden vaatimusta. Hotellihuoneiden määrä on uusissa suunnitelmissa kasvatettu 25 % eli neljänneksellä.

Huomautamme, että tämä poikkeaman tarve, joka syntyy vielä hiekkarannan puolelle lisättyjen hotellihuonekerrosten takia, on täysin ristiriidassa asemakaavassa esitetyn pienimuotoisuuden ja läpinäkyvyyden kanssa ja vaatisi asemakaavan muutoksen.

Edelleen hakemuksen perusteluissa ei esitetä hyötyjä ja kompensatioita hiekkarannan muille käyttäjille, kulttuuriympäristölle, maisemakuvalle ja luonnolle.

POIKKEAMA 4.

Neljännessä poikkeamassa pysäköintipaikkamäärää vähennetään asemakaavassa kylpylähotellille asetusta 75 autopaikasta 67 autopaikkaan.

Muutosta perustellaan sillä, että vaikka kaavassa määritellään tasan 75 autopaikkaa niin kaupungin pysäköintiohje antaisi vain 35 paikkaa ja kilpailuvaiheessa kaupungin kaavoittaja ja liikenne- ja katusuunnittelu olisivat antaneet luvan noudattaen hyväksytyt asemakaavan vastaisesti joko pysäköintiohjetta tai Soulmade Oy:n omaa tavoitetta 70 paikkaa. Tämä antaa hakijan tulkinnan mukaan perustelun vähentää asemakaavassa määrättyjä paikkoja 67 paikkaan. Perustelu on epä johdonmukainen ja käsittämätön.

HUOMAUTUS:

Huomautamme, että alun perin alueen suunnittelun ehtona yleiskaavassa oli, ettei liikennealueiden tarve ja varaukset nykyisestäään kasva.

Asemakaavaa varten tehtiin erityinen selvitys Taivallahden alueen pysäköintipaikoista. Siinä arvioitiin, että kylpylähotellissa olisi kerrallaan enintään 500–600 henkilöä, joista 2/3 tulee omilla autoilla eli paikkojen tarve olisi noin 170. Samalla arvioitiin, että kesäaikana lämpimimpinä päivinä uimarannan ja venesataman käyttäjien pysäköintipaikkatarve on merkittävästi suurempi, arviolta enimmillään noin 420 paikkaa. Näiden yhteensä 690 auton pysäköintitarve katsottiin täyttyvän, koska alueella laskettiin olevan 500 metrin säteellä kylpylähotellista 660 kadunvarsipaikkaa ja lisäksi Mechelininkadun ja Väinämöisenkadun länsipuolella kadunvarsipysäköintitilaa noin 585 autolle. Lisäksi esitettiin, että alueella järjestettävien tilaisuuksien aikana Hiekkarannantien mutkassa sijaitsevaa monitoimikenttää voisi käyttää tilapäisesti pysäköintiin.

Tilanne on muuttunut huomattavasti sekä käytössä olevien kadunvarsipysäköintipaikkojen että kylpylähotellin kävijämäärien suhteen.

Uusissa suunnitelmissa kylpylähotellissa on 1212 asiakaspaikkaa sisällä, 1000 asiakaspaikkaa ulkoterasseilla sekä 185 hotellihuonetta. Koska asemakaavaa varten tehdyssä pysäköintipaikkaselvityksessä hotellihuoneita oli vain 148 ja ravintolan sekä terassin asiakaspaikkoja ei oltu edes määritelty, voidaan todeta, että selvityksen pohjana olleet hotellin käyttäjämäärät eivät enää pidä paikkaansa. Hotellin kävijämäärä voi olla siten jopa nelinkertainen suhteessa tehtyyn selvitykseen ja jo kaksinkertaisellakin kävijämäärällä pysäköintitarve olisi jo 340 paikkaa.

Lisäksi selvityksen aikaisesta tilanteesta on alueella olevia kadunvarsipaikkoja paikkoja vähennetty merkittävästi. Mechelininkadulla muun muassa kaikki autopaikat on poistettu ja tätä poistoa perusteltiin sillä, että pysäköintitilaa olisi Hietaniemenalueella. Samoin mainittu Hiekkarannan mutkassa oleva monitoimikenttä on nykyään päiväkodin ja koulun aluetta ja eikä enää voi toimia edes väliaikaisena tapahtumien pysäköintipaikkana. Voidaan myös todeta, että tällä hetkellä ilman hotelliakin alueen kadunvarsipysäköintipaikat ovat 100 % käytössä.

Ei voida pitää mahdollisena, että asemakaavassa määriteltyjä pysäköintipaikkoja vähennetään, samalla kun hotellin käyttöastetta on uusissa suunnitelmissa suurennettu merkittävästi. Kun hotellin autolla saapuvat asiakkaat eivät löydä paikkoja, joudutaan olemattomia pysäköintipaikkoja metsästäämään ajelemalla ympäri Töölön katuja. Tämä on ongelma jopa kaavan esittämällä 75 paikalla.

Sen sijaan, että poikkeamassa vedotaan kilpailuvaiheessa virkamiesten antamiin lupiin pyrkiä hakijan omiin asemakaavasta poikkeaviin pysäköintitavoitteisiin, olisi alueella vähintään tehtävä uusi ajankohtainen pysäköintiselvitys, jossa alueen pysäköintipaikkojen määrä ja uusien suunnitelmien kasvanut hotellin käyttäjämäärä päivitetään vastamaan alueen aktuaalista tilannetta.

Huomautamme myös, että asemakaavassa kylpylähotellin omat pysäköintipaikat oli sijoitettava ehdottomasti kylpylän kellariin tai maan alle. Uusissa suunnitelmissa on merkitty 3 pysäköintipaikkaa hotellin eteen kadunvarteen. Ilmeisesti näillä kolmella paikalla + 67 maanalaisella paikalla on hakija saavuttanut oman kaavanvastaisen tavoitteensa – 70 pysäköintipaikkaa.

Poikkeamasta on siis hyötyä vain hakijalle. Huomautamme myös naapurikiinteistön Hietsun paviljongin omistajana, että omassa jatkuvassa käytössä olevalla 200 hengen juhlatilalla on kaupungin maanvuokra-alueella osoitettu yksi invalidipaikka. Kiinteistömme käyttäjillä on jo nyt todella vaikeaa löytää parkkipaikkoja alueelta. Oman kiinteistömme edustalle ei uusissa katusuunnitelmissa ole osoitettu yhtään kadunvarsipaikkaa.

Hakija ei ole osoittanut perusteluissa mitään hyötyä tai kompensatiota poikkeamasta on alueen muille käyttäjille ja alueen asukkaille, joiden toimintaa alueella poikkeama haittaa merkittävästi.

LOPUKSI

Kokonaishuomauksena toteamme, ettei poikkeamia voi pitää vähäisinä.

Uudessa suunnitelmassa kylpylähotelli on paisunut huomattavasti viitesuunnitelmasta, jonka perusteella asemakaavaan muutos tehtiin. Poikkeamat kasvattavat yhä lisää, jo suurentunutta suunnitelmaa, niin ettei asemakaavassa edellytetty pienimuotoisuus ja vähäinen maisemallinen häiriö enää toteudu, vaikka siitä päätettiin pitkän poliittisen päätös ja oikeusprosessin kautta.

Tätä oikeudellista ja poliittista päätösprosessia ei voi ohittaa poikkeamilla, joita haetaan pieninä muutoksina ja virkamiespäätöksinä, kun poikkeamista yhdessä ja erikseen muodostuu asemakaavan ja sen alkuperäisen päätösprosessin vastainen lopputulos.

Poikkeamille ei ole myöskään esitetty mitään muita perusteluja, kun poikkeamien hakijan etu. Alueen muille käyttäjille, kulttuuriympäristölle, maisemakuvulle ja luonnolle ei poikkeamisista ole osoitettu hyötyä tai mitään kompensatiota poikkeamien aiheuttamista haitoista

Asemakaavan rajoissakin tapahtuvat ympäristölle aiheutuvat lisähaitat kompensoidaan yleensä verrannollisina parannuksina ja niitä on vaadittu myös alueen muilta toimijoilta.

Haetuissa poikkeamisissa ei näytä olevan kyse kestävän rakentamisen edellytyksien parantamisesta maisemallisesti herkällä kulttuuriperintö alueella vaan ainoastaan rakennushankkeen voluumin asemakaavan vastaisesta kasvattamisesta. Poikkeuksien varsinaisena syynä on hotellihuoneiden määrän kasvattaminen 25 %.

Katsomme myös, että poikkeamien laajuus edellyttää ennen päätöksiä uusia selvityksiä tämän muistutuksen huomautuksissa esiin nostettuihin ongelmiin ja kysymyksiin sekä laajemman asianosaisuuden ja uusien suunnitelmien avoimen julkistamisen niistä käytävän kansalaiskeskustelun tarpeisiin.

Töölön kaupunginosat – Töölö ry:n hallitus

Töölön kaupunginosat – Töölö ry.
info@toolonkaupunginosat.fi
Hiekkarannantie 9 00100 Helsinki
Toolonkaupunginosat.fi