

Näkemäselvitys

Kylpylähotelli Soulmade

23.09.2022

Näkemäselvitys on laadittu Helsingin kaupungin pyynnöstä Taivallahden kylpylähotelli Soulmade-hankkeen korkeudesta poikkeamisen arviointia varten. Tehtävänä oli laatia kaavio, missä verrataan kylpylähotellin räystäskoron vaikutusta rannan lähimpien naapureiden näkemiin, eli kuinka paljon korkeudesta poikkeaminen vaikuttaa täällä etäisyydellä rannan lähimpien naapureiden tilanteeseen.

Selvityksen sisältö:

- 1) Asemapiirros Taivallahden alueelta, jossa näytetään lähimpien naapureiden näkemäsektorit kylpylähotellin suuntaan horisontaalisesti
- 2) Alueleikkaus Taivallahden alueelta, jossa näytetään lähimpien naapureiden näkemäsektorit kylpylähotellin suuntaan vertikaalisesti
- 3) Visualisointi suunnitelman mukaisilla räystäskoroilla
- 4) Visualisointi asemakaavan mukaisilla räystäskoroilla

Visualisoinneissa näkemäpiste on rannan asunnosta, johon vaikutus on oletettavasti suurin, kohti Taivallahden kylpylähotellia.

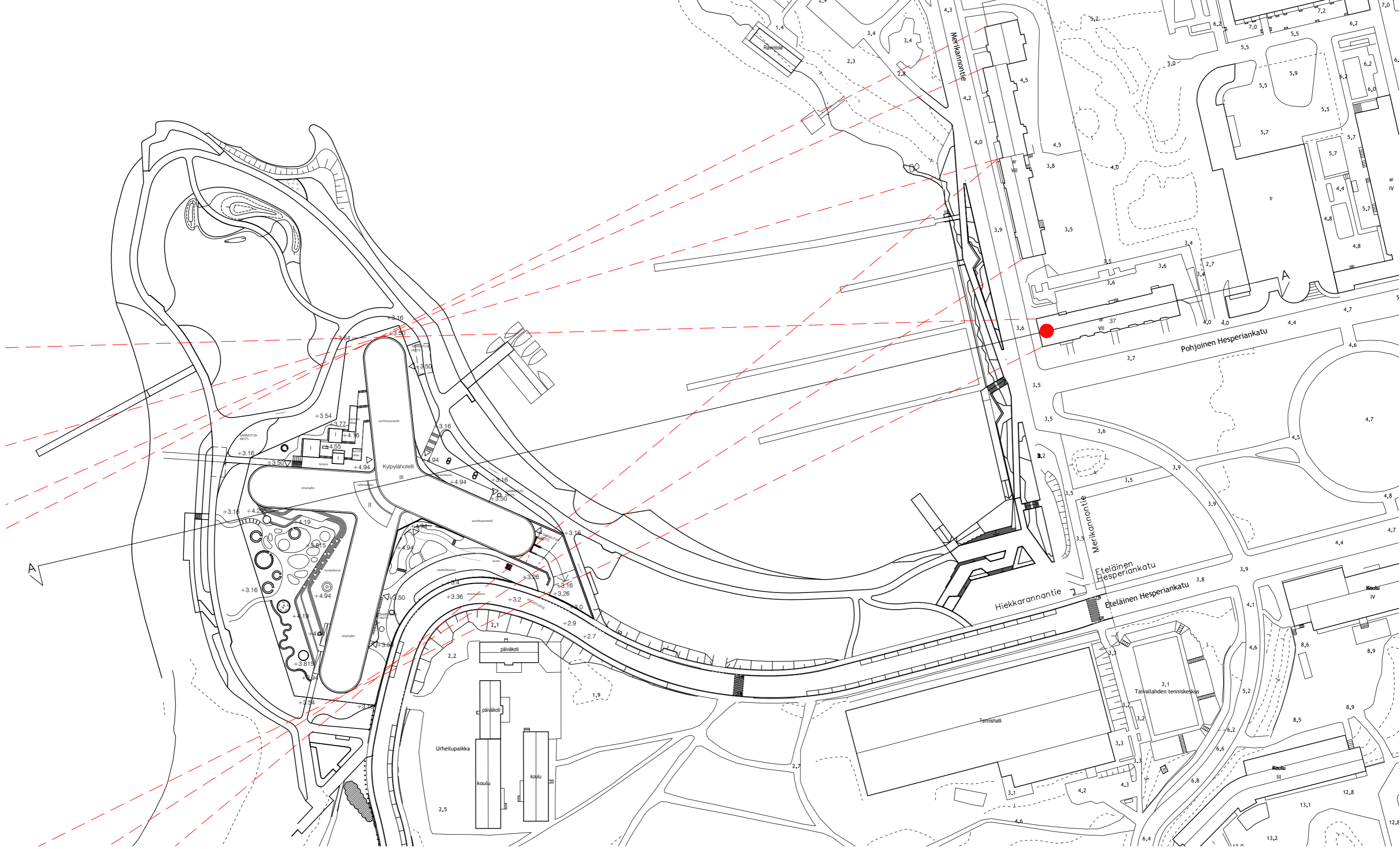
Kattokorkeuksien ylitys:

II-kerroksisen osan räystäskorkeus ylittyi suunnitelmassa kaavasta 2,4m:llä (asemakaava +11.3 → suunnitelma +13.71)
III-kerroksisen osan räystäskorkeus ylittyi suunnitelmassa kaavasta 1,0m:llä (asemakaava +15.6 → suunnitelma +16.59)
Yllä olevissa asemakaavan koroissa on huomioitu, että korkeusjärjestelmä on muuttunut kaavan aikaisesta +0.3m. Järjestelmä on nyt N2000.

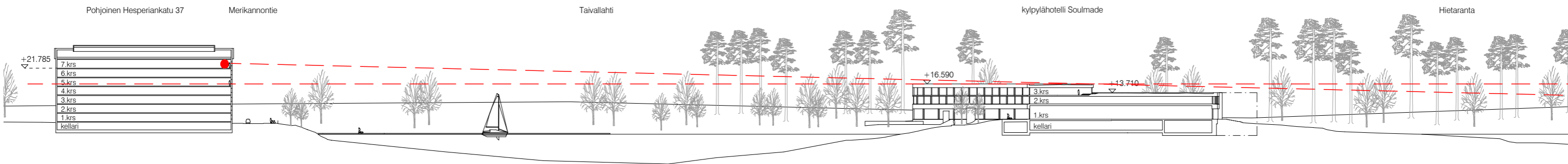
Syitä, jotka johtavat suunnitelman mukaisiin räystäskorkeuksiin:

- Maaston korkeusasemat muuttuvat. Maantasoa tontilla, Hiekkarannantiellä ja ympäristössä nostetaan ilmastonmuutoksesta johtuvan tulvakorkeuksien muuttumisen vuoksi. Turvallinen 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 kylpylähotellin erilaisten toimintojen ja huoltoliikenteen näkökulmasta on huomioitu. Vapaa korkeus kellarin huoltoajoreitillä on max. 3m. Jäteauto ajaa pysäköintihallin rampin alapäähän, muttei sisälle kellariin. Kellarissa on paikallisesti matalampia lattioita teknisissä tiloissa, jotka vaativat muuta kellarialueen korkeutta.
- Pohjatutkimuksen tulokset on huomioitu kellarin lattiakoroissa. Rakennevahvuudet ja talotekniikan varaukset on huomioitu kerroskorkeuksissa toimintojen vaatimien korkeuksien lisäksi.

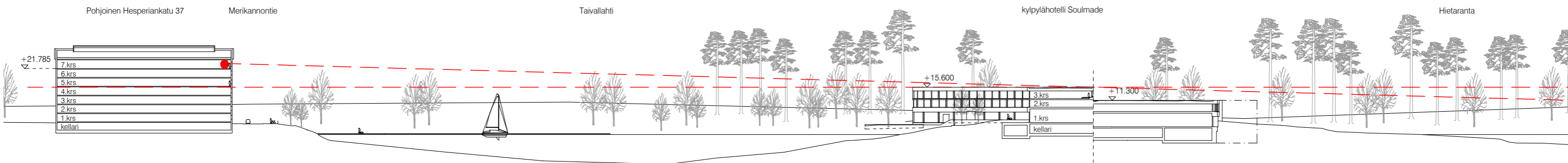
Asemakaavan pohjana ollut viitesuunnitelma ei huomioinut kaikkia yllä mainittuja asioita.



1)
 Näkemäsektorit Taivallahden toisella puolella olevista asuintaloista kohti kylpylähotellia.
 Kylpylähotellin räystääskorot vaikuttavat eniten Pohjoinen Hesperiankatu 37:n päätyasuntojen näkymään.



Alueleikkaus A-A **suunnitelman** mukaisilla kylpylähotellin räystääskoroilla (N2000)



Alueleikkaus A-A **asemakaavan** mukaisilla kylpylähotellin räystääskoroilla (N2000)

2)
Molemmissa alueleikkauksissa maasto on suunnitelman mukainen, perustuen nykyiseen turvalliseen rakentamisen korkeusasemaan +3.1. Kylpylähotellin räystääskorot vaikuttavat eniten Pohjoinen Hesperiankatu 37:n ylimpien 5.-7. kerrosten päätyasuntojen näkymään.



3)
Pohjoinen Hesperiankatu 37:n 7. kerroksen päätyasunnon näkymä kohti Soulmadea **suunnitelman** räystääskoroilla: III-kras osa +16.59 , II-kras osa +13.71 (N2000).
Maasto on nykyisen turvallisen rakentamisen korkeusaseman +3.1 mukainen.



4)
Pohjoinen Hesperiankatu 37:n 7. kerroksen päätyasunnon näkymä kohti Soulmadea **asemakaavan** räystäskoroilla: III-krs osa +15.6, II-krs osa +11.3 (N2000).
Maasto on nykyisen turvallisen rakentamisen korkeusaseman +3.1 mukainen, jolloin rakennuksen 1. kerros on osin maan alla.