

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 Helsinki  
(PL 120, 00521 Helsinki)  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

## **HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE**

**HALLINTOVALITUS POIKKEAMISPÄÄTÖKSESTÄ KOSKIEN POIKKEAMAA HEL  
2023-000164 T 10 04 01** (LP-091-2022-11143, hankenumero 5044\_184, hallinto-oikeuden diaarinro  
3313/03.04.04.16/2023.)

Lähetetty sähköisesti 12.7.2024 hallinto-oikeuden sähköpostiin: helsinki.hao@oikeus.fi.

**ASIA:** Valitus Helsingin kaupungin maankäyttöjohtajan 13.6.2024 tekemästä poikkeamispäätöksestä koskien Soulmade Finland Oy:n tekemää hakemusta poiketa 18.06.2009 lainvoimaiseksi tulleesta asemakaavasta 11290.

## **VALITTAJAT**

**Töölön kaupunginosat – Töölö ry (2617188–7).**

[REDACTED]

**Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry. (0276051-3)**

[REDACTED]

**As Oy Taivalkulma (0122400-6)**

[REDACTED]

**As Oy Merikannontie 3 (0223962-1)**

[REDACTED]

**Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu (2567337-5)**

[REDACTED]

## **PROSESSIOSOITE**

Töölön kaupunginosat – Töölö ry. / Hietsun paviljonki

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## VALITTAJIEN VALITUSOIKEUS

Maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) (“MRL”)193 §:n mukaan valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta on:

*”toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen.”*

*”viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija.”*

*”sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa.”*

Töölön kaupunginosat – Töölö ry. ja Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ovat toimialallaan rekisteröityneitä yhdistyksiä, joiden tarkoituksena on luonnon- ja ympäristönsuojelun ja kulttuuriarvojen suojelun edistäminen ja elinympäristön laatuun vaikuttaminen.

As Oy Taivalkulma, As Oy Merikannontie 3 ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu ovat vastapäisen ja viereisen alueen haltioita. Päätös poikkeamista vaikuttaa myös suoraan As Oy Taivalkulman ja As Oy Merikannontie 3:n näkymiin ja KOY Töölön kylätalon näkymiin ja toimintaan alueella.

## VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Helsingin kaupungin maankäyttöjohtajan 13.6.2024 tekemä päätös (“kaupunki”) poiketa asemakaavasta 11290 Soulmade Finland Oy:n (“hakija”) hakemuksen perusteella.

(Liite 1.)

## PÄÄTÖKSEN TIEDOKSISAANTI

Päätöstä koskeva pöytäkirja on tullut julkisesti nähtäville 14.6.2024 ja lähetty asianosaisille 14.6.2024. Valitusaika päättyy 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista. 14.7 on sunnuntai. Päätöksestä lisätietoja antava Tommi Suvanto kaupungilta on ilmoittanut sähköpostilla 14.6, että tiedoksisaantiin on varattu 7+1 päivää ja valitusaika päättyisi 22.7.

## VALITTAJIEN VAATIMUKSET

**Valittajat pyytävät kunnioittaen, että Helsingin hallinto-oikeus ensisijaisesti:**

- 1) Kumoo kaupungin päätöksen koskien hakijan tekemää hakemusta poiketa 18.06.2009 lainvoimaiseksi tulleesta asemakaavasta 11290 ja hylkää hakijan hakemuksen sekä
- 2) vahvistaa, että hakijan suunnitelmapiirustusten esittämän hotellirakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus/rakennustyyppi on muuttunut lainvoimaisen asemakaavan 11290 ehtojen vastaiseksi ja toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen tai vähintään uuden poikkeamahakemuksen.

**toissijaisesti:**

- 1) Kumoo vähintään ne poikkeukset, joiden katsoo olevan lainvastaisia tai joihin ei ole haettu muutosta ja
- 2) Vahvistaa, että hakija ei ole hakenut lupaa kaikkiin lainvoimaisesta asemakaavasta 11290 suunnitelmapiirustuksissa tekemiinsä poikkeamiin ja edellyttää hakijalta uuden, kaikki poikkeamat kattavan hakemuksen tekemistä ja velvoittaa hakijaa tekemään puuttuvat tai riittämättömät selvitykset.

## VAATIMUSTEN PERUSTEET

Soulmade Finland Oy on 27.10.2023 jättämässä hakemuksessaan hakenut neljää poikkeamaa kylpylähotellin rakentamisen mahdollistavaan asemakaavaan numero 11290. Hakemuksessa haetut 4 poikkeamat sisältävät useita eri poikkeamia.

Kaupunki on maankäyttöjohtajan päätöksellä 13.6.2024 hyväksynyt yhteensä kymmenen poikkeamaa.

Poikkeamahakemukseen liitetyistä suunnitelmista selviää, että poikkeamia asemakaavasta on yhteensä 14 kappaletta, joista neljää poikkeamaa ei ole haettu. Valituksessamme käymme läpi kaikki 14 asemakaavasta poikkeamaa, kaupungin ja hakijan perustelut sekä vastaamme niihin.

Poikkeuksia asemakaavasta voidaan myöntää vain, jos MRL 171 §:n 2 momentissa säädetyt oikeudelliset edellytykset poikkeamisiin ovat olemassa. Mikäli oikeudelliset edellytykset täyttyvät, kuhunkin poikkeamiseen on oltava MRL 171 §:n 1 momentissa säädetty erityinen syy.

Kaupunki ei ole päätöksessään esittänyt erityisiä syitä minkään poikkeaman osalta, vaan on ainoastaan yleisesti todennut perusteluissaan:

*”Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska suunnitelma noudattaa asemakaavan periaatteita, poikkeamat kaavasta eivät ole merkittäviä ja ajantasainen ohjeistus turvallisista rakentamiskorkeuksista ja suunnitelmien tarkentuminen asemakaavan voimaantulon jälkeen perustelevat poikkeamistarvetta. Poikkeamishakemuksen mukaisilla suunnitelmilla saavutetaan kaupunkikuvallisesti asemakaavan mahdollistamaa korkeatasoisempi ja ympäristöön sopivampi ratkaisu. Tontinvaraajan, Helsingin kaupungin ja Suomen Arkkitehtiliiton toimesta rakennuksen suunnittelusta järjestetyn arkkitehtuurikilpailun avulla on varmistettu rakennuksen sopeutuminen ympäristöönsä. Suunniteltu kylpylähotellirakennus noudattelee pääpiirteissään asemakaavaa, mutta kapearunkoisena rakennuksena mahdollistaa läpinäkyvämmän ja keveämmän yleisilmeen sekä laajemmat piha-alueet, joille on toiminnallisesti perustelluista syistä suunniteltu pienimittakaavaisia kylpylätoimintaa tukevia rakennuksia kaavan rakennusalan ulkopuolelle. Pihatoiminnot ja rakennuksen tilat on saatu suunnitelmissa järjestettyä toimivasti ja kaupunkikuvallisesti onnistuneesti, mikä perustelee asemakaavasta poikkeamista. Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen, määräysten ja tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.”*

Laki ei edellytä, että haitta on huomattava kuten aikaisemmin rakennuslaissa. Poikkeamisen myöntämisedellytyksiä on siten haluttu laissa tiukentaa.

Kaupunki ei ole perustellut em. väitteitään eikä yksilöinyt mitä poikkeamaa ne koskevat. Erityisinä syinä voidaan pitää lain mukaan vain maankäyttöön liittyviä syitä. ELY-keskuksen oppaassa (Liite 20) todetaan (s.13): “Hakijaan liittyvät erilaiset henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä.” Sellaisina ei voida pitää edellä kaupungin mainitsemia hakijan rakennuksen toiminnallisia syitä eikä

hakijan liiketoiminnan edistämistä. Kaupunkikuvallisesti poikkeamat eivät ole ympäristöön sopivampia ratkaisuja kuten jäljempänä olevasta tarkemmin selviää.

171 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan poikkeamista ei voida myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

171 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaan poikkeamista ei voida myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290. Liite 3.) todetaan (s.3): “Helsingin yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 9.12.1992) mukaan alue on virkistysaluetta (V) ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta. Alueelle saa rakentaa ulkoilutyypin virkistystoiminnan tiloja” ja (s.4): “Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta siten, että Taivalsaaren esitetty kylpylätoiminta ei ole ulkoilutyypistä virkistystoimintaa.” ja sivulla 4: “Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) alue on merkitty pääosin virkistysalueeksi, kaupunkipuistoksi ja kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Taivalsaaren on osoitettu alue julkisille palveluille ja hallinnolle.”

Hallituksen esityksessä (101/1998) todetaan (s.79): Samalla tavoin oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Ohjeena oleminen tarkoittaa asemakaavaa laadittaessa sitä, että yleispiirteisissä kaavoissa tehdyt maankäytölliset ratkaisut on otettava asemakaavan laatimisen perustaksi ja niissä tehdyistä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista voidaan poiketa vain rajoitetusti.”

Asemakaavasta tehdyt poikkeukset ovat siten ristiriidassa myös yleiskaavan sisältövaatimusten kanssa (MRL 54§) ja lain vastaisia (KHO 2013:87).

**Liitteenä 3 olevan asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.44): “Tontin luovuttamisen edellytyksenä on hakijan sitoutuminen esitettyyn kylpylähotellin viitesuunnitelmaan, jonka pohjalta asemakaava on laadittu.”**

Viitesuunnitelma on siten osa asemakaavaa ja sen määräyksiä.<sup>1</sup> Asemakaavaan tehdyt ja hyväksytyt poikkeamat eivät ole viitesuunnitelman eivätkä asemakaavan kaavamääräysten mukaisia.

Perustuslain 6§ edellyttää, että poikkeuslupien hakijoita kohdellaan yhdenvertaisesti. Asemakaavaa on muutettu hyvin suppealta alueelta ja sille myönnetyt poikkeukset kaupallisen tilan levittämisessä rakennusalojen rajojen ulkopuolelle, terassien määrässä ja sijoittelussa puistoalueella poikkeaa myös huomattavasti muiden alueen toimijoiden saamista luvista. Kaupungin päätös on siten ristiriidassa yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa. Koska muilla ei ole oikeutta saada kaavamuutosta vireille, ei asiaa voi jättää tulevien kaavamuutosten varaan (KHO 1982 A I 14, KHO 2008:71 ja KHO 2017:31).

Hallintolain 45 § mukaan ”Päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.”

Perustelujen tulee olla johdonmukaisia, niiden on perustuttava tosiasioille tai tehdyille selvityksille eikä hakija tai kaupunki voi vain muodollisesti todeta poikkeaminen olevan maankäytöllisesti parempia kuin asemakaavan määrittelemä tai tuottavan ”kaupunkikuvallisesti” parempaa ympäristöä esittämättä väitteilleen konkreettisia perusteita tai selvityksiä.

Hakija väittää perustelleensa jokaisen poikkeaman mainiten ”erityisiä syitä, joilla päästään parempaan lopputulokseen kuin asemakaavan mukaisella ratkaisulla”. Näin ei ole. Hakija ei konkretisoi maankäytöllisiä syitä tai esitetä mitään muita perusteita tai selvityksiä asemakaavaa paremmasta lopputuloksesta kuin hakijan omat subjektiiviset näkemykset tai omat etunsa.

Poikkeamat pyrkivät ensisijaisesti parantamaan hakijan oman yksityisen liiketoiminnan edellytyksiä ja lain mukaan yksityiset syyt eivät voi olla poikkeamien peruste.

Suurin hakematta jätetty poikkeama on käyttötarkoituksen/rakennustyyppin muutos pääasiallisesti kylpyläkäyttöön suunnatusta kylpylähotellista huoneistohotelliksi. Kylpylätoiminto on kutistunut pienehköksi uima-altaaksi ja porealtaaksi ja haetut

---

<sup>1</sup> Viitesuunnitelman teki arkkitehtihuone Artto Palo Rossi Oy 5.10.2001 kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tilauksesta ja valvonnassa. Viitesuunnitelman perusperiaatteita sekä tarkkoja määräyksiä kerrosaloista, korkeuksista ja rakennusaloista korostettiin sekä asemakaavan laadinnassa että sen lainvoimaisuuden varmistamisessa 2008–9 hallinto-oikeudessa. (Ks. Liite 4: Viitesuunnitelma.)

poikkeamat johtuvat yksityisestä tarpeesta muuttaa pääkäyttötarkoitus ja rakennustyyppi huoneistohotelliksi. Muutos kylpylähotellista huoneistohotelliksi edistää hakijan taloudellista etua vähentämällä rakennus- ja ylläpitokustannuksiltaan kalliita allastiloja, tuottamalla enemmän rakennus- ja ylläpitokustannuksiltaan halvempia moduulirakenteeseen perustuvia hotellihuoneita ja sviittejä. Huoneistohotellin kustannusrakenne (mm. itsepalveluperiaate) mahdollistaa asemakaavan mukaista kylpylähotellia moninkertaisesti paremman kannattavuuden

Poikkeamispäätös on siten sekä kokonaisuudessaan että useissa erityisissä kohdin (ks. tarkemmat perustelut) lain vastainen ja sitä ei ole myöskään perustelu hallintolain edellyttämällä tavalla. Hallintolain 31.1§ vastaisesti tarvittavia selvityksiä ei ole hankittu, vaan kaupunki on tehnyt päätöksensä puutteellisten selvitysten perusteella.

Itse päätösprosessi, jossa kylpylähotellin suunnitelma on muuttunut merkittävästi sille asemakaavassa tarkkaan määritellyistä ehdoista ja rajauksista on edennyt menettelyvirheiden, ja puuttuvien selvitysten kautta kaupunkilaisia osallistamatta ja ilman tarpeellisia tiedotuksia muutoksista (ks. tarkemmat perustelut.)

Kaupungin mukaan rakennuksen sopeutuminen ympäristöönsä on varmistettu arkkitehtuurikilpailulla. Tämä ei pidä paikkaansa, sillä kilpailun lähtökohtana on ollut hakijan itsensä yhdessä kaupungin kanssa 2019 järjestämä arkkitehtuurikilpailun, jossa edellytettiin käyttämään samankaltaista hotellihuonemoduulia kuin hakijan Soulmade München – huoneistohotellissa. Kilpailun tuomariston totesi moduulirakentamisen helposti tuottava ”monotonista ilmaisu”<sup>2</sup>. Kun arkkitehtuurikilpailun pääkriteerinä on ollut kapeaa runkosyvyyttä tuottavan moduulin käyttö, on asemakaavan rakennusalamääräykset ohitettu jo kilpailuvaiheessa. Lisäksi kilpailun tuomaristoon ei kutsuttu kaupunginvaltuuston päätöksen (2007) mukaisesti yhtään kaupunginosayhdistysten edustajaa ja eikä kilpailu siten täyttänyt asemakaavaprosessissa sille asetettuja ehtoja (menettelyvirhe).

---

<sup>2</sup> “The application of modularity can easily result in a monotonous expression.” Soulmade Local Hub Taivallahti Competition. Jury Report. s. 6. Liite 10. Kustannustehokas moduulirakentaminen kilpailun lähtökohtana aiheutti sen, ettei asemakaavassa rakennusalanalle paremmin sopivaa ja organisoitua puistoon ja rantaan sulautuvaa syvärunkoista suunnitelmaa voitu toteuttaa vaan kaikkien ehdotusten arkkitehtuurin oli perustuttava moduuliin. Huonemoduulinkäyttö tuotti runkosyvyydeltään kapeamman rakennuksen, mutta samalla myöhemmin poikkeamatarpeen rakennusalan ylittämiseen, joka aiheuttaa suurta maisemallista haittaa.

Poikkeamien kokonaismäärä (14) ja hakijan yksityisen edun mukainen pyrkimys rakennustyyppin muutokseen, on niin merkittävä ja poikkeaa niin olennaisesti 2009 hyväksytyyn asemakaavan pienimuotoisesta maisemaan sopeutuvaa kylpylärakennusta korostavista periaatteista, ettei päätös poikkeamista enää toteuta asemakaava eikä päätöstä voi tehdä yksittäisellä virkamiespäätöksellä vaan vaadittaisiin uusi asemakaavaprosessi.

## **ASIAN TAUSTA**

### **18.06. 2009 Lainvoimaiseksi vahvistettu asemakaava**

18.06.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan 11290 mukaan alue on määritetty kylpylähotellin korttelialueeksi (KLH-1), jonka pinta-ala on 1,20 ha. Kaavan määrittämälle rakennusalueelle saa kaavassa sijoittaa yhden kylpylähotellirakennuksen, jonka kerrosala on 12 300 k-m<sup>2</sup> ja josta kylpylän osuus on 4 300 k-m<sup>2</sup> ja hotellin osuus 8 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavadokumentissa on tarkennettu, että: ”Kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja tulee olla vähintään 35 % rakennetusta kerrosalasta.” Kaavassa on myös erikseen tarkkaan määritelty rakennusala, jolle saa sijoittaa kylpylän ja rakennusala, johon saa sijoittaa hotellin. (Ks. Liite 2 & 3. Asemakaavadokumentti ja kaavaselitys.)

Kaava laadinnassa ja hyväksynnässä käytettiin ohjeena ja mallina kylpylähotellin viitesuunnitelmaa. Viitesuunnitelma teki arkkitehtihuone Arto Palo Rossi Oy 5.10.2001 kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tilauksesta ja valvonnassa. (Ks. Liite 4: Viitesuunnitelma.) Asemakaavan muutoksen selostuksessa (Ks. Liite 3 2004:11290) todetaan (s.44): ”Tontin luovuttamisen edellytyksenä on hakijan sitoutuminen esitettyyn kylpylähotellin viitesuunnitelmaan, jonka pohjalta asemakaava on laadittu.”

### **Asemakaavan 11290 päätösprosessi**

Kylpylähotellin mahdollistava asemakaavan muutos hyväksyttiin kaupungin hallituksessa yhden äänen (8–7) enemmistöllä 14.5.2007 ja kaupunginvaltuustossa neljän äänen enemmistöllä (43–39) 23.5.2007.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi selkeällä äänten enemmistöllä (50–2) Stefan Johanssonin ehdottoman ponnen: ”Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kylpylähotellin rakentamisen ehtona järjestettävän arkkitehtikilpailun tuomaristoon kutsutaan



kaupunginosayhdistysten nimeämä edustaja.” (Ks. Liite 5: Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 23.5.2007.)

Asemakaavan muutosehdotuksesta oli tehty kokonaiset 879 muutosta vastustavaa muistutusta ja asemakaavasta valitettiin hallinto-oikeuteen 2007.

Vastauksessaan hallinto-oikeudelle 28.9.2007. Kaupungin hallitus korosti erityisesti asemakaavan tarkkoja määräyksiä ja kaavaa varten tehtyä viitesuunnitelmaa, jonka tuli ohjata tarkasti sekä sallitun kylpylähotellin maisemallisia rajoitteita, että sen sisäistä tilankäyttöä. (Liite 6: Kaupunginhallituksen selitys 28.9.2007.)

“Asemakaavaa varten laadittu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on poikkeuksellisen laaja. Viitesuunnitelmassa kylpylähotelli esitettiin pohjapiirrosten ja leikkausten lisäksi sekä viistoilmakuviin sovitetuin perspektiivikuvin että silmän tasosta eri suunnista esitetyin perspektiivikuvin ja alueleikkauksin. Viitesuunnitelman valmistumisen jälkeen perspektiivikuvia tilattiin vielä lisää valokuviin sovitettuina mallinnuksina. Suunnitelmaa havainnollistavaa kuvamateriaalia on esitetty myös osana asemakaavan selostusta. Suunnitelman arviointia varten laadittiin lisäksi laajan alueen käsittävä pienoismalli, josta on niin ikään valokuvia osana asemakaavan selostusta, ja joka kuvamateriaalin ohella on esitetty sekä valmistelumateriaalin nähtävillä olon yhteydessä että kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Maisemallisten vaikutusten arviointi on tehty riittävän laajalta alueelta.” (Emt.)

“Selvityksiin perustuen rakennus on kaavassa tarkasti määritelty asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin. Rakennusala on tiukasti rajattu ja esimerkiksi korkeus on määritelty sekä kerrosluvuilla että julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimpinä korkeusasemina.” (Emt.)

“Asemakaavan muutoksessa Taivalsaareen on ehdotettu rakennettavaksi kaksikolmikerroksinen kylpylähotelli, jonka kerrosala on 12 300 m<sup>2</sup>. Luonnosvaiheesta rakennusoikeutta on pienennetty noin 1 700 m<sup>2</sup>:llä. Meritallin suunnalta ja uimarannan suunnilta avautuvaan maisemakuvaan kylpylä vaikuttaa tekemällä rannasta rakennetummanluonteisen. Mereltä päin katsoen rakennuksen massa sopeutuu puuston latvusten muodostamaan horisonttiin eikä nouse sen yläpuolelle.

Asemakaavaa esiteltäessä on käytettävissä ollut riittävä havainto materiaali ja selvitykset ja asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin asemakaavaa koskevat sisältövaatimukset. “(Emt.)

### **Hallinto-oikeuden päätös 19.6.2008**

Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset äänestyspäätöksellä ja totesi viitesuunnitelmaan viitaten, että asemakaava ei ole ollut yleiskaavan vastainen: ”Kaavaselostuksen mukaan kylpylähotellin viitesuunnitelma on ollut yleiskaavoituksen pohjana, kun yleiskaava 2002:een tehtiin rakentamisvaraus Taivalsaaren alueelle paikkaan, johon kylpylähotelli on nyt asemakaavamuutoksessa sijoitettu. Asemakaavan muutoksessa alueelle osoitettu kylpylähotelli ei ole laadultaan sellainen, että sitä olisi pidettävä muuna kuin yleiskaava 2002:ssa tarkoitettuna rakentamisena.” (ks. Liite 7 Hallinto-oikeuden päätös 0806175.)

Hallinto-oikeuden jäsen Janne Auer katsoi kuitenkin äänestyslauseunnossaan:

”Totean, että yleiskaavaselostuksessa ei ole käsitelty alueen maan käyttöä. Ottaen huomioon Taivallahden kylpylähotellihankkeesta käydyn julkisen keskustelun ja sitä koskevan aikaisemman asemakaavavalmistelun, voidaan edellyttää, että kylpylähotellin rakentamisen mahdollisuutta alueelle olisi käsitelty avoimesti ja selkeästi. Yleiskaavasta päättää kaupunginvaltuusto, eikä yleiskaavan valmistelijoiden ja lautakunnan jäsenten tarkoituksilla ja tietoisuudella voida perustella yleiskaavamääräyksen tulkintaa. Yleiskaavamääräyksen ei voida katsoa tarkoittavan suoranaisesti kylpylähotellin rakentamista.” (Emt.)

Auerin mukaan “asemakaavaluonnoksen mukainen kylpylähotelli poikkeaa selvästi vuonna 2001 hyväksytyin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesta kylpylähankkeesta. Vuorovaikutusmenettely on koskenut nimenomaan kylpylävaihtoehtoa. Kun yleiskaavalla ei ole vastoin kaupunginhallituksen lausunnossa esitettyä ratkaistu kysymystä kylpylähotellin aluevarauksesta, Taivalsaaren rakentamisen vaihtoehtoja olisi tullut käsitellä vuorovaikutusmenettelyssä sen jälkeen, kun asemakaavan valmistelua jatkettiin vuonna 2003 [...] Kaavavalmistelun jatkaminen yleiskaavan hyväksymisen jälkeen kylpylä- – hotellisuunnitelman perusteella olisi edellyttänyt suunnitelman muuttamista.” (Emt.)

## Asemakaavan hyväksymisen jälkeinen prosessi

Kaupunki järjesti vuonna 2012 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn tontin rakentajan löytämiseksi. Lisäksi järjestettiin hotellioperaattorihaku konsultin avustuksella. Haut eivät tuottaneet tulosta. Kylpylähotelli ei näyttänyt taloudellisesti kannattavalta hankkeelta rakennuttajille.

2019 tonttia tarjottiin Helsingistä hotellitonttia etsineelle saksalaiselle Soulmade ketjulle, jolla oli yksi puisista moduuleista tehty huoneistohotelli Saksassa Münchenissä. Kaupunkiympäristölautakunta esitti 17.5.2019 kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tonttivarauksen antamista Arcon Vermögensverwaltung GmbH +Co. KG:lle. (Ks. Liite 8 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys 7.5.2019.)

Töölön kaupunginosat – Töölö ry oli lähettänyt 7.5.2019 kirjeen kaupunkiympäristölautakunnan jäsenille, joissa toivoi, että ennen tontin varaamista Arconille ”kaupunki järjestäisi asiasta kaupunkilaisille ja alueen asukkaille avoimen tiedostus- ja keskustelutilaisuuden ja on valmis yhdessä kaupungin kanssa osallistumaan tilaisuuden järjestämiseen. Tilaisuudessa toivottaisiin kaupungin avaavan hankkeen toteuttamissuunnitelmia ja ehtoja paremmin alueen asukkaille ja kaupunkilaisille.” (Liite 9 Kirje kaupunkiympäristölautakunnan jäsenille.)

Kaupunki ei järjestänyt tiedostus- tai keskustelutilaisuutta kaupunkilaisille, mutta osallistui varauksen tekijän järjestämän arkkitehtuurikilpailun organisoimiseen. Kilpailun tuomaristoon ei kuitenkaan kutsuttu kaupunginvaltuuston hyväksymässä ponnassa vaadittua kaupunginosayhdistysten edustajaa.

Arkkitehtuurikilpailu perustui varauksen tekijän huoneistohotelleissaan käyttämään moduulirakentamiseen ja kaikissa kilpailuehdotuksissa ylitettiin ja sekoitettiin asemakaavassa kylpylälle ja hotellille varatut rakennusalat. Kilpailun voittajaksi ilmoitettiin Avanto arkkitehtien Starfish suunnitelma, jossa rakennusta hallitsee moduuleista koottu hotelli. (Liite 10. Soulmade Local Hub Taivallahti Competition. Jury Report. 2019.)

Kaupunki ei ole järjestänyt yhtään tilaisuutta kaupunkilaisille asemakaavan hyväksymisen jälkeen 2009, vaikka itse suunnitelmat kylpylähotellista ovat muuttuneet merkittävästi. Uusissa poikkeamahakemuksen suunnitelmissa kylpylään erottamattomasti kuuluvia allaselementtejä on koko rakennuksessa enää 1,5 % (n. 180

m<sup>2</sup>) rakennuksen kokonaiskerrosalasta. (ks. Liite 11: Poikkeamahakemuksen suunnitelmat.)

Valittajat huomauttavat, että hallinto-oikeuden jäsen Janne Auer katsoi 2007, että asemakaavan viitesuunnitelman mukainen kylpylähotelli poikkesi jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa käsitellyistä kylpyläsuunnitelmista ja olisi vaatinut uutta vuorovaikutussuunnitelmaa. Asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen kylpylähotelli on muuttunut pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan huoneistohotelliksi, jossa on ravintola-, tapahtuma-, ja monitiloja, mutta kylpylään olennaisesti liittyvät vesielementit ovat vähentyneet minimiin. Asiasta ei ole ollut mitään vuorovaikutusta kaupunkilaisten kanssa.

Kaupunginosayhdistyksiin kaupunki on ollut yhteydessä vasta lähettämälle näille tiedon poikkeamahakemuksesta. Töölön kaupunginosat – Töölö ry teki 10 sivuisen muistutuksen poikkeamisesta 6.4.2023, jossa se moitti poikkeamia suurina ja vaati lisäselvityksiä. Kaupunki ei tehnyt eikä antanut lisäselvityksiä vaan maankäytön johtaja hyväksyi poikkeamat 4.6.2023 virkamiespäätöksellä.

Töölön kaupunginosat – Töölö ry., Helsingin luonnonsuojeluyhdistys, As Oy Taivalkulma, As Oy Merikannontie 3 ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu tekivät päätöksestä hallintovalituksen 4.7.2023. 21.9.2023 Helsingin kaupunki ilmoitti hallinto-oikeudelle, ettei se anna lausuntoa asiassa vaan päätös tullaan poistamaan ja asia ratkaistaan uudestaan asiavirheen korjaamisena viranomaisessa. Kaupunki ilmoitti, että uusi päätös asiasta pyritään tekemään ilman aiheetonta viivästymistä.

Hakija teki uuden poikkeama hakemuksen 27.10.2023, jossa hakee edelleen vain neljää poikkeamaa, mutta on nyt lisännyt niiden alle myös ”HO-merkinnän osa-alue ylittämisen kyl-alueella” asemakaavan vastaisesti ja sen ettei kattoterassille ole asemakaavan vaatimaa kulkua kylpylätiloista. Kaupunki järjesti asiasta kuulemisen 13.2.2024 ja Töölön kaupunginosat – Töölö ry. esitti asiasta muistutuksen 5.3.2024, jossa huomautti, ettei kaikkia poikkeuksia ole edelleenkään haettu ja samalla vaati puuttuvia selvityksiä mm. pysäköinnin ja liikenteen osalta sekä huoneistotiloaohjelmaa, josta tilojen kerrosalat ja käyttötarkoitukset voitaisiin selvittää ja tarkistaa. Kaupunki ei edelleenkään toimittanut näitä selvityksiä vaan maankäyttöjohtaja teki poikkeamista 13.6 uuden päätöksen, jossa poisti aikaisemmin 4.6.2023 tehdyn päätöksensä ja

hyväksyi samalla hakijan uuden poikkeamahakemuksen ja yhteensä 10 poikkeamaa asemakaavasta. Kyseinen päätös on tämän valituksen kohteena.

## **VAATIMUSTEN ERITYISET PERUSTELUT**

**HAKIJA EI OLE HAKENUT POIKKEUSTA SEURAAVIIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSIIN EIKÄ OLE ESITTÄNYT MITÄÄN MRL 171§:N MUKAISTA ERITYISIÄ SYITÄ POIKKEAMISEEN:**

### **1. POIKKEAMA ASEMAKAAVASSA ASETETUN KYLPYLÄKERROSALAN JA HOTELLIKERROSALAN SUHTEESTA**

**Kaupungin perustelut:** ”Hakemuksen perusteella ei poiketa kylpylälle ja siihen liittyville palvelutiloille varatusta kerrosalasta. Hakija on avannut kerrosalan laskennan tarkasti hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa ja vastineessaan.”

**Hakijan väite:** “Viitesuunnitelma ei ole juridisesti sitova, vaan suunnittelua ohjaa asemakaava. Asemakaavasta poikkeamiselle ei siten ole tältä osin tarvetta. Kylpylätilojen ja siihen liittyvien palvelutilojen vaadittuun kerrosalaosuuteen liittyen vastineessa todetaan, että liitteessä esitetty laskentaperiaate on hyväksytty rakennusvalvonnan ennakkopalaverissa, eikä siihen liity poikkeamistarvetta.”

**Valittajien vastine:** ”Kaavan mukaan ”kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna, kuntoutus- ja kuntosalitiloja tulee olla vähintään 35 % rakennetusta kerrosalasta”.

Kaupunki tai hakija ei ole esittänyt asiakirjoja tai muuta näyttöä kuten tarkkaa huonetilaohjelmaa em. väitteelleen kerrosalan laskemisesta. Kaupungin päätös perustuu siten puutteellisiin ja riittämättömiin selvityksiin kerrosalan laskennasta. Liitteenä olevan asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.44): “Tontin luovuttamisen edellytyksenä on **hakijan sitoutuminen esitettyyn kylpylähotellin viitesuunnitelmaan, jonka pohjalta asemakaava on laadittu.**”

Viitesuunnitelma on siten osa asemakaavaa ja sen määräyksiä. **Asemakaavaan tehdyt muutokset eivät kuitenkaan ole viitesuunnitelman eivätkä asemakaavan kaavamääräysten mukaisia.**

Hakija viittaa ennakkopalaverissa hyväksytyyn laskentaperiaatteeseen, jota ei ole avattu tai selvitetty tarkasti. Toimitettujen kerroslaskelmien ja suunnitelmissa olevien kerroskuvien perusteella on selvää, että ”kylpylätiloihin ja siihen liittyviin ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloihin” on laskettu mukaan muita tiloja kuten hotellille kuuluvia aula, kokous, monitoimitiloja, joita kaava ei mainitse kylpylätiloihin laskettaviksi tiloiksi. Hakija näyttää laskevan kylpylätiloihin liittyviin tiloihin mukaan lähes kaikki rakennuksen tilat kuten aulat, oleskelutilat, käytävät ja porraskäytävät, tapahtumatilat, monitoimitilat eli kokoustilat, hotellin yhteiskeittiöt, hotellin ravintolat, ravintolakeittiöt ja jopa pihalla sijoitetun pizzakioskin.

Varsinainen kylpylätila, joka on erikseen suljettu muusta tilasta omalla sisäänkäyntiovella kattaa suunnitelmissa kellarista vain 655 k-m<sup>2</sup> ja ensimmäisessä kerroksessa noin 800–900 k-m<sup>2</sup>. Kaava sallii laskea tähän noin 1500 k-m<sup>2</sup> tilaan lisäksi kylpylätiloihin liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja. Saunatiloja on ulkona yhteensä 109 k-m<sup>2</sup> ja kuntoutustiloiksi merkittyjä huonetiloja yhdessä erikseen varattavan poreallas sviitin ja käytävien kanssa 454 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen toisessa päädyssä sijaitsevan erillisen kuntosalin kerrosneliöitä ei ole annettu. On kuitenkin selvää, ettei hakija millään pääse ilmoittamaansa 5054 k-m<sup>2</sup> määrään kaavassa vaadituista tiloista. Asiaa on kuitenkin mahdotonta tarkistaa koska hakemukseen ei ole liitetty tarkkaa listaa tai tietoa eri tilojen kerrosaloista ja käyttötarkoituksesta eli kunnollista huonetoimintasuunnitelmaa.

Poikkeamissuunnitelmissa kylpylään kuuluu myös hyvin vähän vesielementtejä vain n. 180 m<sup>2</sup> (osa ulkona). Tämä on kaavan edellyttämään kylpylätoimintoihin liittävästä kerrosalasta minimaaliset 3,5 %. Asemakaavan muutosprosessissa ohjenuorana käytetyssä viitesuunnitelmassa vesielementtien määrä oli 1500 m<sup>2</sup> eli n. 35 % kylpylätiloista. Poikkeamis- suunnitelmissa varsinaisten kylpylätoimintojen osuus on vähentynyt merkittävästi.

Hotellikäyttötarkoitukseen on tiukasti laskettu ainoastaan hotellihuoneet. Tämä epäasianmukainen laskentaperiaate johtaa siihen, että hotellihuoneiden määrä on kasvanut viitesuunnitelmasta 25 % ja hotellihuoneiden kerrosala (n. 7113 k-m<sup>2</sup>) on noussut lähes kaksinkertaiseksi viitesuunnitelmissa hotellihuoneille kartoitetusta kerrosalasta (3750 k-m<sup>2</sup>).

Käytetyn laskentaperiaatteen mukaan hotellilla ei ole ravintoloja, auloja, (porras)käytäviä, juhla- tai monitoimitiloja, vaikka nämä nyt vain kylpylätoimintoon lasketut tilat palvelevat myös hotellivieraita. Yleisesti hyväksytyyn laskentaperiaatteen mukaan myös käyttötarkoitusten yhteiset tilat tulisi ilmoittaa ja jakaa niiden pinta-alat käyttötarkoitusten kesken kuten viitesuunnitelman huonetilaohjelmassa on esimerkiksi tehty.

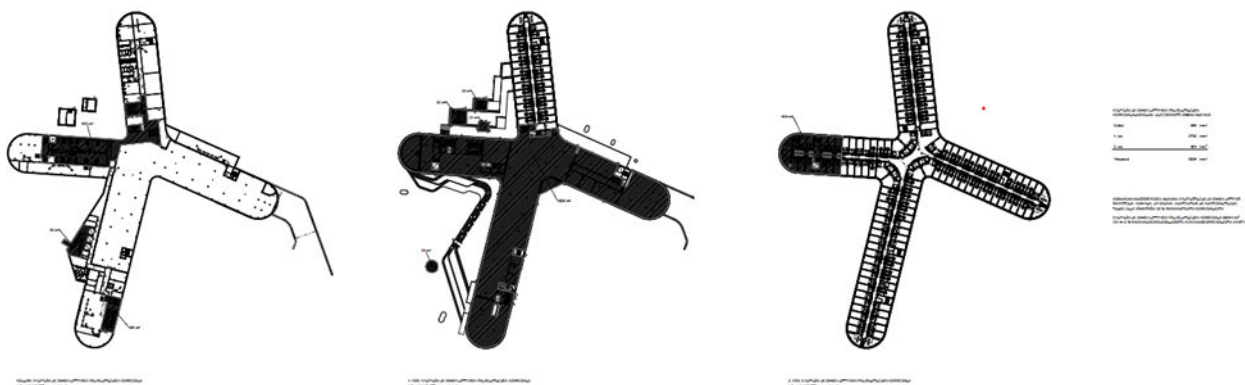
Hakija ei ole valittajien pyynnöistä huolimatta toimittanut eikä kaupunki vaatinut tarkkaa huonetilaohjelmaa, jonka avulla voidaan laskea kaavamääräysten mukainen osuus rakennetusta kerrosalasta ja todeta tarkasti poikkeaminen kaavamääräyksistä.

Esimerkki huonetilaohjelmasta (ks. liite 4 viitesuunnitelma Rossi 2001-2009)

Huonetilaohjelma:

Kylpylä:	Hotelli:	Yhteiset tilat:
Allashuoneet: 1500 m <sup>2</sup>	Vastaanotto reception 20 m <sup>2</sup>	Auditorio 150 h 200 m <sup>2</sup>
Lämminallas	Aia-aula 150 m <sup>2</sup>	Projektorihuone 10 m <sup>2</sup>
Ulkoallas	Toimistotilat 2 kpl a 12 24 m <sup>2</sup>	Kokoustilat 3 kpl a 50 m <sup>2</sup> 150 m <sup>2</sup>
Herbal-allas	Drinkki- baari 50 m <sup>2</sup>	
Kylmäallas	Ravintola 250 m <sup>2</sup>	
Kuuma-allas	Valmistuskeltiö sis. kylmävarastot 100 m <sup>2</sup>	
Villidallas	Hotellihuoneet 150 kpl a 25 m <sup>2</sup> 3750 m <sup>2</sup>	
Avantoallas	Kerrosaulan kpl 15 m <sup>2</sup>	
Tyrskyallas	Kerrosvarastot	
Pukutilat: miehet naiset 150 m <sup>2</sup>	Siivousvälineet kerroksittain	
Pesutilat: naiset miehet 100 m <sup>2</sup>	Siivouskeskus	
Saunatilat:	Henkilökunnan tilat 2 kpl 50 m <sup>2</sup>	
Suomalainen sauna 10 m <sup>2</sup>	Linavaate- ja liikapyykki-varastot 2kpl150 m <sup>2</sup>	
Savusauna	Jäähdytetty jättehuone 10 m <sup>2</sup>	
	Huototilat	
Herbal-sauna 10 m <sup>2</sup>	Sauna naiset / miehet 2 kpl 50 m <sup>2</sup>	
Turkkilainen höyrysauna 10 m <sup>2</sup>		
	Yht: 7 410 m <sup>2</sup>	
Kuntosalitilat 200 m <sup>2</sup>	Tavoitetehtävyydellä	
Kuntolustilat 100 m <sup>2</sup>	1.5 bruttoala 12 525 m <sup>2</sup>	
Kahvio 50 m <sup>2</sup>		
Talkiupuutarha		
Tilaussauna naiset / miehet 50 m <sup>2</sup>		
WC-tilat naiset/miehet 50 m <sup>2</sup>		
WC-inva 12 m <sup>2</sup>		
Valvomo 12 m <sup>2</sup>		
Lipunmyynti 20 m <sup>2</sup>		
Toimistotila 12 m <sup>2</sup>		
Myyntiä 30 m <sup>2</sup>		
Henkilökunnantilat 25 m <sup>2</sup>		
Varastotilat 30 m <sup>2</sup>		

Esimerkki huonetilaohjelmasta, joka sisältää rakennuksen huonetilojen, tilojen pinta-alojen (m<sup>2</sup>) ja käyttötarkoituksen tarkan kuvauksen ja listauksen. Ks. myös liite 15.



Suunnitelmissa esitetyt kylpylätilat ja niihin liittyvät tilat. Kellarikerros, 1. kerros ja 2. kerros. Ks. myös liite 14: Kylpylään lasketut kerrosalat.

Suunnitelmissaan hakija esittää ainoastaan kerroslaskelmat ja kuvat kolmesta kerroksesta, josta voidaan nähdä, että kylpylätoimintoihin on laskettu lähes kaikki muut tilat paitsi hotellihuoneet.

**Hakija ei ole hakenut poikkeusta asemakaavaan tältä osin eikä kaupunki ole esittänyt mitään MRL 171§:n mukaista erityisiä syitä tähän poikkeamiseen.**

## 2. POIKKEAMA RAKENNUSTEN MÄÄRÄSSÄ

**Kaupungin väite:** ”Hanke ei vaadi poikkeamista asemakaavasta mm. rakennusten määrän, kylpylähotellille kaavassa määrätyn kerrosalan (35 %) eikä käyttötarkoituksen suhteen.”

**Hakija väite:** ”Asemakaavassa ei ole määräystä rakennusten kappalemäärästä.

**Valittajien vastine:** Kaupunki ei perustele miksi rakennusten määrän kasvattaminen ylitse asemakaavassa mainitun yhden rakennuksen ei vaadi poikkeamista. Hakija ei perustele, miksi toimintoja on pitänyt asemakaavasta poiketen sijoittaa erillisiin rakennuksia ulos.

Asemakaava määrittelee alueelle vain yhden kylpylähotellirakennuksen. Liitteenä olevan asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.44): ”Tontin luovuttamisen edellytyksenä on hakijan sitoutuminen esitettyyn kylpylähotellin viitesuunnitelmaan, jonka pohjalta asemakaava on laadittu.”



Viitesuunnitelma on siten osa asemakaavaa ja sen määräyksiä. **Asemakaavaan tehdyt muutokset eivät kuitenkaan ole viitesuunnitelman eivätkä asemakaavan kaavamääräysten mukaisia.**

Asemakaavassa tontilla on merkintä KLH1/ kylpylähotellin korttelialue. Asemakaava määrittelee alueelle vain yhden kylpylähotellirakennuksen, joka koostuu sekä kylpylälle että hotellille määrätyistä erillisistä rakennusaloista. Asemakaavan määrittelemä rakennusoikeus tarkoittaa vain yhtä kylpylähotellirakennusta, eikä sillä tarkoiteta rakennuspaikkakohtaista oikeutta, joka mahdollistaisi rakentaa useampia rakennelmia rakennusoikeuden puitteissa eli jakaa rakennusoikeutta usean eri rakennuksen kesken.

Rakennusvalvonnan palaverissa 17.8.2022 rakennusten lisäämistä on käsitelty erillisenä omana poikkeamana, mutta poikkeamahakemuksessa niille ei ole haettu poikkeamaa. (Liite 16: RAVA kaavoitus poikkeamiset, muistio 17.8.2022)

Poikkeamahakemuksen suunnitelmissa on tontille asemakaavan vastaisesti lisätty 3 erillistä rakennusta: pihasaunat (32 m<sup>2</sup> ja 54 m<sup>2</sup>), suihkutila, suuri pizzakioski (24 m<sup>2</sup>) ja 5 kpl iv-rakenteita. Lisäksi asemakaavan mukaan ilmavaihtokonehuoneet ja muu talotekniikka tulee sijoittaa rakennuksen kellariin.

Hakija ei perustele, miksi toimintoja on pitänyt asemakaavasta poiketen sijoittaa erillisiin rakennuksia ulos ja julkisen puistotilan rajalle. Hakijan ainoastaan esittää, että kylpylään liittyvät saunat ja suihkut tarvitsevat rauhallista sijaintia, joihin valvottu käynti sisältä ulkotilan kautta on toiminnallisesti järkevä ratkaisu. Mikäli ulkotilaan siirretyt rakennukset tarvitsevat rauhallista sijaintia ja valvontaa, ei niitä olisi ylipäättään pitänyt sijoittaa ulos ja julkisen puistotilan rajalle.

Kylpylätoimintoon laskettujen altaiden ja saunojen sijoittaminen ulkotilaan on mahdollistanut hotellihuoneiden määrän lisäämisen päärakennuksessa. Tämä on yksityinen syy ei maankäytöllinen.

**Hakija ei ole hakenut poikkeusta asemakaavaan tältä osin eikä kaupunki ole esittänyt mitään MRL 171§:n mukaista erityisiä syitä tähän poikkeamiseen.**

### **3. POIKKEAMA TERASSIEN SEKÄ ALTAIDEN MÄÄRÄSSÄ**

**Kaupungin perustelu:** Kaupunki ei ole esittänyt perusteluja miksi kyseessä ei olisi poikkeama.

**Hakijan perustelu:** Hakija ei ole esittänyt perusteluja poikkeamispäätökselleen tältä osin.

**Valittajien vastine:** Asemakaavassa mainitaan terassi ja uima-allas yksikkömuodossa. Liitteenä olevan asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.44): “Tontin luovuttamisen edellytyksenä on hakijan sitoutuminen esitettyyn kylpylähotellin viitesuunnitelmaan, jonka pohjalta asemakaava on laadittu.”

Viitesuunnitelma on siten osa asemakaavaa ja sen määräyksiä. Asemakaavaan tehdyt muutokset eivät kuitenkaan ole viitesuunnitelman eivätkä asemakaavan kaavamääräysten mukaisia.

Asemakaavassa on merkitty ”likimääräinen alueen osa, jolle saa sijoittaa terassin” sekä ”likimääräinen alueen osa, jolle saa sijoittaa uima-altaan”. Asemakaavassa on selkeästi yksi alue terassille ja toinen uima-altaalle. Poikkeamahakemuksen suunnitelmissa on kaksi uima-allasta sijoitettuna kaavasta poiketen sekä kaksi terassia, joista toinen on sijoitettu kaavasta poiketen.

Asemakaavassa yksi ulkoallas ja terassi oli sijoitettu tontilla samalle puolelle rakennusta. Nyt kaupallinen toiminta useiden terassien ja altaiden takia leviää julkisen tilan kaikille rajoille tavalla, jota asemakaava ei tarkoittanut.

Poikkeamiselle ei ole maankäytön tavoitteisiin liittyvää erityistä syytä vaan se liittyy hakijan liiketoiminnan kehittämisen edellytyksiin.

**Hakija ei ole hakenut poikkeusta asemakaavaan tältä osin eikä kaupunki ole esittänyt mitään MRL 171§:n mukaista erityisiä syitä tähän poikkeamiseen.**

#### **4 KÄYTTÖTARKOITUKSEN/RAKENNUSTYYPIN MUUTOS KYLPYLÄHOTELLISTA HUONEISTOHOTELLIKSI.**

**Kaupungin väite:** ”Hanke ei vaadi poikkeamista asemakaavasta mm. rakennusten määrän, kylpylähotellille kaavassa määrätyn kerrosalan (35 %) eikä käyttötarkoituksen suhteen. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on kylpylähotelli, mikä poikkeamishakemuksen liitesuunnitelmien mukaan toteutuu.”

**Hakijan väite:** ”Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on kylpylähotelli, jonka erottaa hotellista tai huoneistohotellista kylpylä ja siihen liittyvät palvelutilat, jotka ovat tarjolla kaikille vierailijoille edellyttämättä hotellissa majoittumista.”

**Valittajien vastine:** Kaupunki ei ole millään tavalla perustellut em. väitteitään, että kylpyläkäyttötarkoituksen kerrosala 35 % toteutuu. Tästä väitteestä on valitettu jo kohdassa 1.

Liitteenä 3 olevan asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.44): “Tontin luovuttamisen edellytyksenä on **hakijan sitoutuminen esitettyyn kylpylähotellin viitesuunnitelmaan, jonka pohjalta asemakaava on laadittu.**”

Viitesuunnitelma on siten osa asemakaavaa ja sen määräyksiä. **Asemakaavaan tehdyt muutokset eivät kuitenkaan ole viitesuunnitelman eivätkä asemakaavan kaavamääräysten mukaisia.**

Kaupunki ei ole esittänyt erityisiä syitä tähän poikkeamiseen. Erityisinä syinä voidaan pitää lain mukaan vain maankäyttöön liittyviä syitä. Liitteenä olevassa ELY-keskuksen oppaassa todetaan (s.13): “**Hakijaan liittyvät erilaiset henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä.**”

Käyttötarkoituksen/rakennustyyppin muutosta kylpylähotellista huoneistohotelliksi tukevat seuraavat poikkeamahakemuksen piirustuksista selviävät seikat:

##### **4.1 Paljon vähemmän vesielementtejä kuin kylpylä edellyttää**

Asemakaavassa 2009 sallittiin kylpylähotellin rakentaminen paikalle, joka mahdollistaisi myös ympärivuotisen uintimahdollisuuden. Muutosta perusteltiin sillä, että Helsingissä ei ole varsinaista kylpylää. Kylpylähotellissa kylpylätoimintojen piti olla **hallitsevassa** asemassa ja asemakaavan mukaan niiden piti kattaa vähintään 35 %

rakennuksen kerrosalasta. Asemakaavan selostuksessa rakennuksen kokonaiskerrosala oli 12 300 k-m<sup>2</sup>, josta kylpylän osuus on 4 300 k-m<sup>2</sup> ja hotellin osuus 8 000 k-m<sup>2</sup>.

Poikkeamahakemuksen piirustuksissa rakennustyyppiin keskeisesti liittyvien vesielementtien määrä on vähäinen, vain n. 180 m<sup>2</sup> ja altaat ovat hyvin matalia. Sisällä on yksi 115 m<sup>2</sup> uima-allas (syvyys 1300 mm) ja poreallas (n. 6. m<sup>2</sup>), joka vielä lisäksi sijoittuu yleisestä kylpylästä erilliseen tilaussauna osastoon. Ulkona on 36 m<sup>2</sup> lämminvesiallas (syvyys 900 mm) ja kylmävesiallas 20 m<sup>2</sup> (syvyys 1200 mm). Vesielementtien määrä ja syvyys eivät vastaa käsitystä kylpylästä, vaan ne vastaavat pikemmin tavallisen hotellin sauna- ja allasosastoa, sillä yleisesti ajatellaan, että kylpylästä tulee löytyä vähintään tavanomaisimmat altaat kuten kuntouintiallas, useita porealtaita, ainakin yksi lastenallas, kahluuallas, kylmäallas, ulkoallas sekä jonkinlainen ”viihdeallas” hierontapisteineen ja suihkuineen.

Asemakaavan muutosprosessissa ohjenuorana käytetyssä viitesuunnitelmassa vesielementtien määrä oli 1500 m<sup>2</sup> eli n. 35 % kylpylätiloista. Tämä on yli 8 kertaa enemmän kuin hakijan poikkeamahakemuksen suunnitelmissa. Poikkeamahakemuksen suunnitelmissa vesielementit (n. 180 m<sup>2</sup>), joista osa vielä ulkona, muodostavat kaavan edellyttämistä kylpylätoimintoihin liittävästä kerrosalasta minimaaliset 3,5 % Asemakaavan muutosprosessissa ohjenuorana käytetyssä viitesuunnitelmassa vesielementtien määrä oli 1500 m<sup>2</sup> eli n. 35 % kylpylätiloista. Tämä on yli 8 kertaa enemmän kuin hakijan poikkeamahakemuksen suunnitelmissa. Poikkeamahakemuksen suunnitelmissa vesielementit (n. 180 m<sup>2</sup>), joista osa vielä ulkona, muodostavat kaavan edellyttämistä kylpylätoimintoihin liittävästä kerrosalasta minimaaliset 3,5 % ja 1,5 % koko rakennuksen kerrosalasta. (Ks. Liite 12.)

Soulmade Taivalsaari  
I-kerros

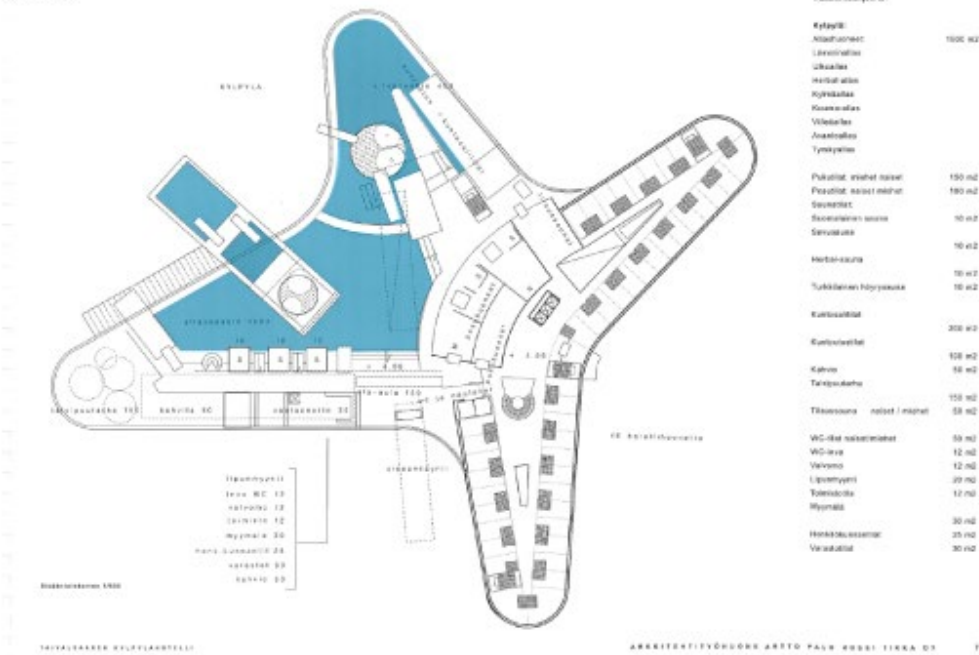


Soulmade Taivalsaari  
II-kerros



Soulmade Taivalsaari allastilat/vesielementit: n. 180 m<sup>2</sup>  
 Sisällä:  
 Uima-allas 115 m<sup>2</sup> (syvyys 1300 mm) - I-kerros  
 Poreallas n. 7 m<sup>2</sup> - II-kerros  
 Ulkona:  
 Lämmin allas 36 m<sup>2</sup> (syvyys 900 mm)  
 Kylmäallas 20 m<sup>2</sup> (syvyys 1200 mm)

Taivalsaaren kylpylähotelli viitesuunnitelma  
I-kerros



Vesielementtien määrät poikkeushakemuksen suunnitelmissa (n. 180 m<sup>2</sup>) ja asemakaavan ohjenuorana olleessa viitesuunnitelmassa (1500 m<sup>2</sup>). Ks. myös Liite 12: Vesielementit poikkeamissuunnitelmissa 2023 ja viitesuunnitelmassa 2009.

## 4.2 Runsaasti pitkäaikaista asumista tukevia palveluja

Hotellihuoneiden kerrosala (n. 7113 m<sup>2</sup>) on noussut lähes kaksinkertaiseksi viitesuunnitelmissa hotellihuoneille kartoitetusta kerrosalasta (3750 m<sup>2</sup>) eli niiden määrä on kasvanut 25 %. Lisäksi jokaiseen hotellihuoneeseen tai hotelli sviittiin on asennettu keittiö. Hotellivieraiden käyttöön on myös suunniteltu yhteisiä oleskelutiloja, keittiöt ja pyykinpesutupa; sillä rakennustyyppinä huoneistohotelli on ensisijaisesti suunnattu matkailijoille, jotka tarvitsevat majoitusta pidemmäksi ”extended stay” ajaksi. ”Pidempään viipymisen” konseptiin kuuluu, että hotellissa ja huoneissa on pitkäaikaista asumista tukevia palveluja kuten esim. oma keittiö huoneessa.

Kylpylärakennustyyppi puolestaan palvelee enemmän lyhytaikaista ”staycation” viikonlopun mittaista majoitustarvetta, jolloin huoneissa ei keittiöille tai pyykinpesutiloille ole tarvetta. Ks. myös liite 13:Huoneistotyypit.

Soulmade Taivalsaari huoneistotyypit + keittiöyksiköt



### **4.3 Kylpylätoiminnolla vain vähän asiakaspaikkoja**

Rakennuksessa on yhteensä 2212 asiakaspaikkaa + 185 (1 vieras/hotellihuone), joista kylpylälle määritellyt 250. Asiakaspaikoista on siis vain 10,4 % prosenttia osoitettu varsinaiseen kylpyläkäyttötarkoitukseen. Tämä prosenttiluku antaa kuvaa, että kylpylätoiminto on rakennustyyppissä toissijainen, kun verrataan muihin rakennukseen liitettyihin liiketoimintoihin.

### **4.4 Samankaltainen rakennustyyppi kuin hakijan Soulmade-hotelli Münchenissä toimiva huoneistohotelli**

Poikkeamahakemuksen suunnitelmat ja hakijan Münchenissä toimiva Soulmade-huoneistohotellin kuvat ovat hyvin samankaltaiset. Taivalsaaren hotelli rakennetaan vastaavanlaisista hotellihuonemoduuleista, joiden takia rakennuksen runkosyvyys on kapea ja samalla optimaali huoneistohotellille. Kylpylälle syvä runkosyvyys olisi sopivampi allaselementtien sijoittelun, muodon ja koon näkökulmista.

Piirustukset antavat selvän kuvan, että Taivalsaareen on rakentumassa huoneistohotelli, jollaisena saman yrittäjän toinen Soulmade-hotelli Münchenissä toimii. Taivalsaaren hotelli rakennetaan myös samankaltaisista hotellihuonemoduuleista kuin Münchenin Soulmade. Taivalsaareen nousee Soulmade-huoneistohotelliketjun uusi osa, ei asemakaavassa tarkoitettu korkeatasoinen kylpylähotelli.

Rakennuksessa on moduuleista rakennetulle huoneistohotellille optimaali kapea runkosyvyys, vaikka syvämpi runkosyvyys olisi parempi kylpyläkäyttötarkoitukseen allaselementtien sijoittelun näkökulmasta.

### **4.5 Paljon vaivattomasti ja edullisesti muutettavissa olevaa tilaa**

Rakennuksessa on paljon käyttötarkoitukseltaan helposti ja kustannustehokkaasti muunneltavaa tilaa kylpylätilaan laskettuna kuten esim. lukuisat monitoimitilat (kokoustilat), tapahtumatila ja erilaiset loungeet. Muunneltava tila sopeutuu useisiin tarkoituksiin sellaisenaan esimerkiksi kalustemuutoksien avulla tarvitsematta tehdä rakennustöitä. Tämä merkitsee sitä, että niiden käyttötarkoitusta voidaan vaivattomasti vaihtaa hakijan liiketoiminnan intressien mukaan asemakaavan määräämän rakennustyyppin vastaisesti ja täysin valvomatta.

Käyttötarkoituksen muutos liittyy täysin hakijan omaan yksityiseen etuun ja liiketoimintamallin kustannustehokkuuteen, joka on jo käytössä hakijan Münchenissä

sijaitsevassa huoneistohotellissa. Käyttötarkoituksen muutoksella vähennetään rakennuskustannuksiltaan ja ylläpidoltaan kalliita vesielementtejä sekä saunatiloja ja lisätään edullisesti moduuleilla rakennettavaa sekä vähän henkilökuntaa vaativaa huoneistohotellitilaa. Huoneistohotellin kustannusrakenne mahdollistaa asemakaavan mukaista kylpylähotellia moninkertaisesti paremman kannattavuuden.

Poikkeamaan ei ole maankäytön tavoitteisiin liittyvää erityistä syytä. Tontin varauspäätöksellä ja arkkitehtuurikilpailun asemakaavan määräysten vastaisilla kriteereillä ei voida muuttaa asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta.

Vetoamme myös KHO:n ennakkopäätökseen (KHO: 2021:113), jossa hoivakotipalveluyksikkö ei enää edustanut asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta/rakennustyyppiä eli tavanomaista tuettua asumista vaan toimintayksikköä oli pidettävä kokonsa ja toiminnan luonteen puolesta lähempänä laitosmaista asumista.

Käyttötarkoituksen/rakennustyyppin muutokseen liittyvän ristiriidan ymmärtäminen edellyttää aikaa vievää paneutumista poikkeamihakemuksen suunnitelmapiiirustuksiin ja niiden perkaamista. Pyydämme tutustumaan tarkasti poikkeamishakemuksen suunnitelmien pohjapiirustuksiin (liite 11) rakennustyyppistä poikkeamisen näkökulmasta.

## **II. HAKIJA ON HAKENUT POIKKEUSTA SEURAAVIIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSIIN:**

### **POIKKEAMA 5. ASEMAKAAVAAN MERKITYT RAKENNUSALAN RAJAT JA OSA-ALUEEN RAJAT YLITTYVÄT TONTILLA**

Kylpylähotelli ylittää kaavan rakennusalan rajan siipien kärjissä. Lisäksi kioski, pienempi pihasaunoista ja IV-rakenteet sijoittuvat rakennusalan rajan ulkopuolelle. Isompi pihasaunoista sijoittuu osittain rakennusalan rajan ulkopuolelle.

**Kaupungin perustelut:** Kaupunki on perustellut poikkeamista kapearunkoisemmalla rakennuksella, joka mahdollistaisi läpinäkyvämmän ja keveämmän yleisilmeen sekä laajemmat piha-alueet, joille on toiminnallisesti perustelluista syistä suunniteltu pienimittakaavaisia kylpylätoimintaa tukevia rakennuksia kaavan rakennusalan ulkopuolelle. Pihatoiminnot ja rakennuksen tilat on saatu suunnitelmissa järjestettyä



toimivasti ja kaupunkikuvallisesti onnistuneesti, mikä perustelee asemakaavasta poikkeamista.

**Hakijan perustelut:** Rajojen ylitys johtuu hotellin pienemmästä runkosyvyydestä, joka peittoala on hakijan mukaan kaavan mahdollistamaa pienempi.

**Valittajien vastine:** Kaupunki ei ole esittänyt mitään perusteluja tai selvityksiä siitä, että ratkaisu olisi kaupunkikuvallisesti toimivampi. Päinvastoin rakennusalat ylittyvät juuri siipien kärjissä mikä peittää vielä enemmän muutenkin ahtaaksi ja pieneksi jäänyttä yleistä kulkua Taivalsaaren niemeen ja sinne suunniteltuun Sigurd Frosteruksen puistoon. Kioskien, saunojen ja IV rakenteiden levittäminen asemakaavan rakennusalan ylitse taas työntää hotelliyrittäjän yksityisiä tiloja yhä lähemmäksi yleistä ja julkista tilaa ja rajaa yhä enemmän julkisen ja yksityisen piha-alueen rajaa, jonka piti olla saumaton ja läpinäkyvä.

Hakija on katsonut rajojen ylityksen johtuvan hotellin pienemmästä runkosyvyydestä, joka peittoala on hakijan mukaan kaavan mahdollistamaa pienempi. Hakijan valmiista hotellihuonemoduuleista rakennetulla hotellilla on pienempi runkosyvyys kuin asemakaavaan merkityllä syvärunkoisemmalla rakennuksella. Pienempi runkosyvyys on tehokkaampi ja toimivampi ratkaisu huoneistohotellille. Syvempi runkosyvyys on taas toimivampi kylpylälle, jossa olisi laaja allasosasto kuten viitesuunnitelman kylpylähotellissa.

Varsinainen pienemmän runkosyvyyden ja rakennusalojen rajojen ylityksen peruste ei ole maisemallinen vaan tehdasvalmisteisen hotellihuonemoduulin käyttö ja haluttu rakennustyyppi. Kustannustehokas moduulirakentaminen on ollut lähtökohtana hakijan järjestämässä arkkitehtikilpailussa, koska hakijan Münchenissä sijaitsevassa Soulmade-huoneistohotelli rakentuu samantyyppisistä moduuleista.

Asemakaavasta poikkeava rakennusneliöiden massoittelu johtuu valitusta moduulirakentamisesta, joka kasvattaa hotellin siipiä niin, että rakennus peittää yhä enemmän merellistä maisemaa ja kaventaa edelleen siipien ja meren rannan välille jäävää maa-aluetta sekä kulkureittiä Sigurd Frosteruksen puistoon.

Keskeinen maisemallinen haaste Taivalsaareen rakentamisessa on ollut se, että kylpylähotelli ei peittäisi Taivallahden päätä, merellistä maisemaa ja ei jättäisi Sigurd Frosteruksen puistoa hotellin taakse pimentoon hotellin takapihaksi. Asemakaavassa tätä haittaa pyrittiin vähentämään korostamalla viitesuunnitelmien pienimuotoisuutta. Uusissa suunnitelmissa hotelleja ei enää sulaudu maisemaan asemakaavassa esitetyllä tavalla vaan muodostaa muurimaisen, merellistä maisemaa peittävän rakenteen.

Eurooppalainen maisemayleissopimus (2006) edellyttää, että maisemien arvo olennaisena osana ihmisen kulttuuri- ja luonnonympäristöä tunnustetaan lainsäädännössä. Maisemanäkökohdat on otettava huomioon kaikissa toimenpiteissä, joilla voi olla vaikutusta maisemaan. Lisäksi on otettava käyttöön menettelytapoja, joiden avulla kansalaiset ja viranomaiset voivat osallistua maiseman arviointiin ja tavoitteiden määrittelyyn ja toteuttamiseen. Poikkeaman aiheuttamasta uudesta maisemahaitasta puuttuu näkymäselvityksiä kaikista ilmansuunnista ja perspektiiveistä ja uusi kansalaiset osallistava arviointi.

Kaupunki ei ole esittänyt erityisiä syitä tähän poikkeamiseen. Erityisinä syinä voidaan pitää lain mukaan vain maankäyttöön liittyviä syitä. Liitteenä olevassa ELY-keskuksen oppaassa todetaan (s.13): **“Hakijaan liittyvät erilaiset henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä.”**

## **6. TOIMINTOJA SJOITTUU TONTILLA ERI KOHTAAN KUIN ASEMAKAAVAPIIRUSTUKSESSA: MAANALAISET TILAT, ULKOUIMA-ALTAAT, KATOKSET JA TERASSIT SJOITTUVAT TONTILLA ERI KOHTAAN KUIN KAAVAPIIRUSTUKSESSA.**

**Kaupungin perustelut:** Kaupunki ei ole esittänyt mitään perusteluja poikkeamispäätökselleen tältä osin.

**Hakijan väite:** Terassien ja uima-altaan sijainti ovat kaavassa likimääräiset, eivät sitovat. Ulkouima-altaat ja terassit sijoittuvat tontin sisällä sekä ympäristö- että suunnitteluratkaisun kannalta tarkoituksenmukaisemmin.

**Valittajien vastine:** Hakija tulkitsee väärin kaavan ”likimääräinen” merkintää ja ei ole esittänyt asiakirjoja tai muuta näyttöä em. väitteelleen altainen tai terassien sijoittumisesta maankäytön kannalta tarkoituksenmukaisemmin. Lisäksi hakija ei ole hakenut poikkeamaa terassien ja ulko-uima-altainen määrään. Tätä käsitellään kohdassa 3. Liitteenä olevan asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.44): “Tontin luovuttamisen edellytyksenä on hakijan sitoutuminen esitettyyn kylpylähotellin viitesuunnitelmaan, jonka pohjalta asemakaava on laadittu.”

Viitesuunnitelma on siten osa asemakaavaa ja sen määräyksiä. Asemakaavaan tehdyt muutokset eivät kuitenkaan ole viitesuunnitelman eivätkä asemakaavan kaavamääräysten mukaisia.

Asemakaavassa on merkitty ”likimääräinen alueen osa, jolle saa sijoittaa terassin” sekä ”likimääräinen alueen osa, jolle saa sijoittaa uima-altaan”. Sanamuoto tarkoittaa, että terassi tai uima-allas tulee sijoittaa suunnilleen määrätyille alueille, suunnilleen alueen kokoisina eikä niiden sijaintia voida vaihtaa kokonaan eri puolelle tonttia ja rakennusta.

Asemakaavassa on terassi- ja allasalue määrätty vierekkäin rakennuksen hiekkarannan puoleiselle alueelle. Asemakaavan tarkoituksena on ollut estää kaupallisen tilan leviäminen rakennuksen joka suunnalle, jotta melu ja maisemahaitat pysyisivät pienimuotoisina. Poikkeamasuunnitelmien mukaan rakennuksen jokaiselle sivulle on sijoitettu asiakaspaikkoja kuten terasseja tai altaita. Kaksi uima-allasta sijoitettuna täysin kaavasta poiketen. Poikkeamahakemuksen suunnitelmissa on kaksi terassia, joista toinen (200 m<sup>2</sup>,) on sijoitettu kaavasta poiketen. Toinen terassi sijaitsee osittain kaavan edellyttämällä alueella, mutta on kooltaan huomattavasti likimääräistä aluetta suurempi (1030 m<sup>2</sup>).

Tällä anniskeluterassilla sijaitsee myös erillinen ulkomyyntipiste ja sen laidalla rakennusalueen ulkopuolella ja tontin rajalla sijaitsee jo edellä mainittu pizzakioski (ei haettu poikkeamaa) Terassialueet ovat huomattavasti suurempia ja ulkotiloille on haettu 1000 asiakaspaikkaa. Vertailun vuoksi mainittakoon, että Senaatintorin jättiterassilla 2021 oli 800 asiakaspaikkaa ja 2023 Senaatintorille avatulla suurterassilla 410 asiakaspaikkaa.

Poikkeamiselle ei ole maankäytön tavoitteisiin liittyvää erityistä syytä vaan se liittyy hakijan liiketoiminnan kehittämisen edellytyksiin. Lisäksi hakija ei ole tehnyt selvitystä 1000 anniskeluasiakaspaikan aiheuttamista haitoista alueen muille käyttäjille kuten

naapureille, virkistyskäyttäjille ja alueen luonnolle ja eläimistöille. Suunniteltu massiivinen anniskelualue ei sovellu lapsiperheiden suosiman uimaranta-alueen ja koulun välittömään läheisyyteen, koska se aiheuttaa haittaa alueen turvallisuudelle ja anniskeluoikeuksien noudattamisen valvonta on haastavaa. Anniskelualueen melu (kovaääninen musiikki ja juhlinta) häiritsee läheisten kerrostalojen asukkaita, lähellä pesivien uhanalaisten lajien, liito-oravan ja selkälokin pesimistä sekä hautausmaan rauhaa. Lisäksi iso anniskelu- ja ravintolaterassi aiheuttaa alueen roskaantumista, kun tuuli ja linnut levittävät ruoka – ja muita jätöksiä alueelle.

Selvitystä vaativia haittoja ovat mm. melu, hygienia ja hajuhaitat, turvallisuus- ja järjestyshäiriöhaitat, maisemahaitat, haitat alueen luonnolle ja eläimistöille ja ylipäättään kaupallisen tilan aiheuttama häiritsevyys julkisen virkistyskäyttöalueen rajalla

Kaupunki ei ole esittänyt erityisiä syitä poikkeamiseen. Erityisinä syinä voidaan pitää lain mukaan vain maankäyttöön liittyviä syitä. Liitteenä olevassa ELY-keskuksen oppaassa todetaan (s.13): **“Hakijaan liittyvät erilaiset henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä.”**

## **7. HO-MERKINNÄN OSA-ALUEEN RAJA YLITTYY KYL-ALUEELLE.**

### **HOTELLITOIMINTOA ON II-KERROKSISEN OSAN TOISESSA KERROKSESSA.**

**Kaupungin perustelut:** ”Hotellitoimintojen sijoittaminen kaksikerroksisen osan toiseen kerrokseen rakennusosalalle, jolle saa sijoittaa kylpylän, on perusteltua kylpylähotellin toiminnallisuuden kannalta.”

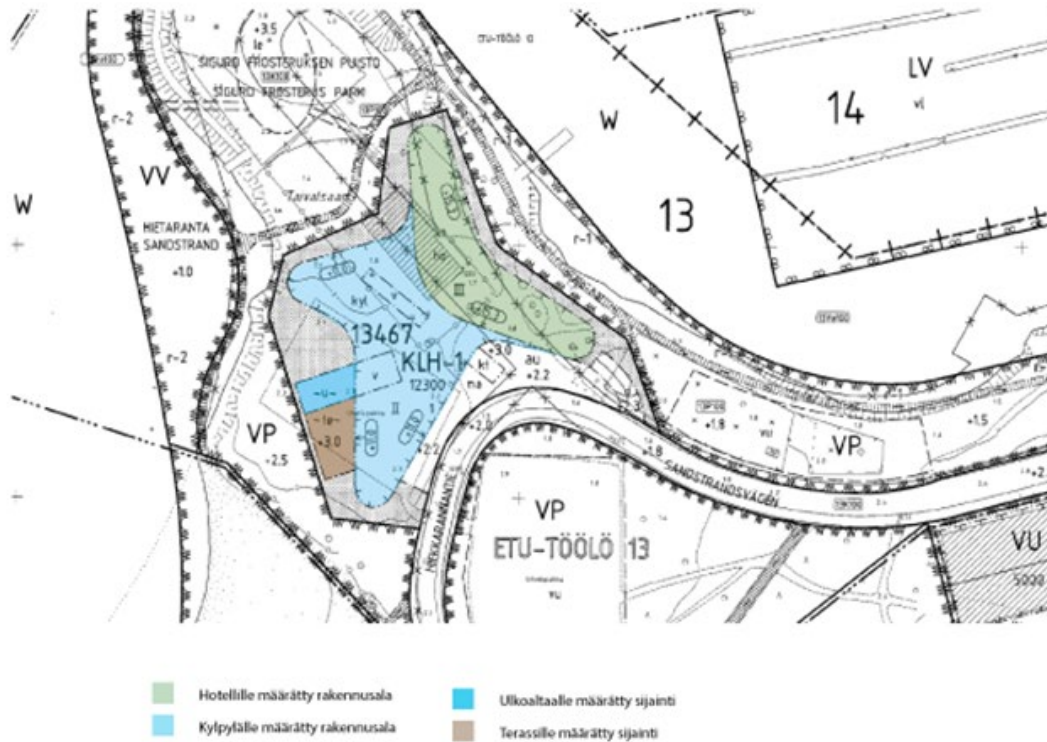
**Hakijan väite:** Hotellitoimintojen sijoittamiselle II kerroksen osan toiseen kerrokseen on erityinen kaupunkikuvaan, rakennuksen toiminallisuuteen ja palveluiden saatavuuteen liittyvä syy.

**Valittajien vastine:** Poikkeushakemuksen piirustuksissa hotellihuoneita on sijoitettu asemakaavassa alueelle, joka on tarkoitettu vain kylpylälle perustelematta, miten toiminallisuus, kaupunkikuva tai palveluiden saatavuus paranevat.

Asemakaavan tarkoituksena oli hotellin rakennusalan tiukan määrittelyn kautta vähentää maisemallista haittaa. Siksi asemakaavassa oli tarkasti merkitty kylpylän ja

hotellin rakennusalat. Hotellihuoneita sai sijoittaa vain pohjoispuolen kahteen siipeen hiekkarannan puoleisen siipien jäädessä kylpylätoiminnalle.

Asemakaava 13467 KLH-1 kylpylahotellin rakennusalat



Rakennusalojen määrittelylle pyrittiin siihen, että hiekkarannan puoleinen kylpyläosa olisi matalampi, avoimempi ja maisemaan paremmin sulautuva, kun taas korkeampi hotelliosa jäisi Taivallahden puolelle, asettuen sen rannan myötäisesti eikä peittäisi koko Taivalsaaren niemeä kuten poikkeamahakemuksen hotellisuunnitelma. Hotellihuoneiden asettaminen kylpylän rakennusalueelle kylpyläosan päälle) aiheuttaa myös toisen poikkeaman eli 2,41 metrin ylityksen rakennuskorkeudessa (asemakaava +11.3, suunnitelma +13.71).

Kaupunkikuvallisesti poikkeama peittää enemmän maisemaa kuin asemakaavan ja viitesuunnitelman edellyttämä läpinäkyvämpi ja matalampi vain kylpylätilaa sisältävä ratkaisu. Poikkeamalle ei ole mitään erityisiä maankäytöllisiä syitä vaan ainoastaan hakijan omaan etuun liittyvä perustelematta jätetty syy.

Kaupunki on esittänyt siten erityisinä syinä vain hakijan omaan etuun liittyviä syitä, joita ei ole pidettävä laissa tarkoitettuina erityisinä syinä. Erityisinä syinä voidaan pitää lain mukaan vain maankäyttöön liittyviä syitä. Liitteenä olevassa ELY-keskuksen oppaassa todetaan (s.13): **“Hakijaan liittyvät erilaiset henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä.”**

## **8. KAKSI- JA KOLMIKERROKSISTEN OSA-ALUEIDEN RAJALLA KOLMIKERROKSINEN OSA ULOTTUU KAAVASSA KAKSIKERROKSISEN OSAN ALUEELLE**

**Kaupungin perustelut:** ”Samoin kolmikerroksisen osan ulottuminen vähäisesti kaksikerroksisen osan puolelle on kaupunkikuvallisesti tasapainoisen massoittelemisen näkökulmasta perusteltua.”

**Hakijan perustelu:** ”Rakennuksen massoittelemalla on kaupunkikuvallisesti tasapainoisempi, kun pohjois- ja itäsiipien välinen kulma on pienempi, jolloin rakennus hahmottuu nelisakaraisena ja pienimittakaavaisempana.”

**Valittajien vastine:** Kaupunki ei ole millään tavalla perustellut em. väitettään vaan ainoastaan toistanut hakijan oman perusteettoman näkemyksen. Rakennuksen massoittelemalla ei ole pienimuotoisempi tai tasapainoisempi kuin asemakaavan laadinnassa käytetyn viitesuunnitelman massoittelemalla. Nelisakarainen rakennus peittää huomattavasti enemmän kaupunkikuvallista maisemaa kuin viitesuunnitelman ratkaisu ja johtuu hakijan itse käyttämästä moduulirakentamisesta, joka sopii paremmin huoneistohotellin kuin kylpylän tarkoitukseen

Kaupunki on esittänyt siten erityisinä syinä vain hakijan rakennuksen toimintaan liittyviä syitä, joita ei ole pidettävä laissa tarkoitettuina erityisinä syinä. Erityisinä syinä voidaan pitää lain mukaan vain maankäyttöön liittyviä syitä. Liitteenä olevassa ELY-keskuksen oppaassa todetaan (s.13): **“Hakijaan liittyvät erilaiset henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä.”**

## **9. RAKENNUKSIA JA RAKENNELMIA ON TONTIN RAJAN LÄHEISYYDESSÄ.**

Kaksi (2) kpl pihasaunoja ja viisi (5) kpl iv-rakenteita sijoittuu niin lähelle tontin rajaa, että Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 18§:n mukaan asialle tarvitaan naapuritontin omistajan tai haltijan suostumus tai rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

**Kaupungin perustelut:** Kaupunki ei ole esittänyt mitään perusteluja poikkeamispäätökselleen tältä osin.

**Hakija perustelut:** Hakija on todennut, että oman näkemyksensä mukaan rakennusjärjestyksen 18§:n edellyttämät erityiset syyt antavat luvan ulottaa rakennelmia lähemmäs tontin rajaa täytyvät.

**Valittajien vastine:** Poikkeamalle ei ole haettu sille vaadittuja suostumuksia tai lupia. Hakijan olisi pitänyt rakennusjärjestyksen 18§:n mukaan joko kysyä lupaa erityisten syitten perusteella rakennusvalvontaviranomaiselta tai pyytää naapuritontin omistajalta tai haltijalta suostumus rakentaa lähelle tontin rajaa. Hakemukseen ole liitetty naapuritontin omistajan tai haltijan antamaa suostumusta tai rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, jossa mainittaisiin tontin rajalle rakentamista puoltavat erityiset syyt.

Rakennusjärjestyksen §18 mukaan sijoittamiselle ”tarvitaan naapuritontin omistajan tai haltijan suostumus tai rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa rakennelma naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.”

## **10. KAAVAMÄÄRÄYKSESSÄ KATTOTERASSILLE TULEE OLLA PÄÄSY KYLPYLÄTILOISTA. KATTOTERASSILLE KULJETAAN ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSESTÄ POIKETEN KOLMANNEN KERROKSEN HOTELLIOSAN KAUTTA.**

**Kaupungin perustelut:** ”Kattoterassille kulku linkittyy luontevasti hotellin kulkureitteihin. Yhteys kolmannesta kerroksesta kaksikerroksisen osan katolla olevalle terassille järjestyy toimivammin kuin suoraan kylpylätiloista, mikä vaatisi porrashuoneen ulottamisen kylpylätiloista katolle.”

**Hakijan perustelu:** ”Kattoterassille kulku linkittyy luontevasti kulkureitteihin ja mahdollistaa monipuolisen käytön.”

**Valittajien vastine:** Asemakaavassa todetaan, että ”terassille tulee olla pääsy kylpylätiloista.” Asemakaavan tarkoituksena on ollut, että katolle mahdollisesti rakennettava terassi liittyy saumattomasti kylpylätilaan, jolloin kylpylän asiakkailta on suora pääsy terassille. Poikkeamihakemuksen suunnitelmissa terassille kuljetaan kolmanteen kerrokseen (hotellikerros) johtavan portaikon kautta. Kulkureitti ei ole kylpylän asiakkaille joustava, sillä se vaatii poistumisen kylpylätiloista ja kulun hotellin porrashuoneissa. Suoran porrasyhteyden rakentamatta jättämisellä on yksityiset kustannussyihin liittyvät perusteet, eikä kaupunki esitä mitään erityistä maankäytöllistä syytä miksi suorasta porrasyhteydestä poiketaan.

(Liitteenä 3 olevan asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.44): “Tontin luovuttamisen edellytyksenä on **hakijan sitoutuminen esitettyyn kylpylähotellin viitesuunnitelmaan, jonka pohjalta asemakaava on laadittu.**”

Viitesuunnitelma on siten osa asemakaavaa ja sen määräyksiä. **Asemakaavaan tehdyt muutokset eivät kuitenkaan ole viitesuunnitelman eivätkä asemakaavan kaavamääräysten mukaisia.**

Kaupunki on esittänyt siten erityisinä syinä vain hakijan omaan etuun liittyviä syitä, joita ei ole pidettävä laissa tarkoitettuina erityisinä syinä. Erityisinä syinä voidaan pitää lain mukaan vain maankäyttöön liittyviä syitä. Liitteenä olevassa ELY-keskuksen oppaassa todetaan (s.13): “**Hakijaan liittyvät erilaiset henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä.**”

## **11. PÄÄASIAALLISEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAISIA TILOJA ON SIJOITETTU NOIN 900 K-M2 KELLARIIN.**

**Kaupungin perustelut:**” Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen kellariin vähäisissä määrin (n. 900 m<sup>2</sup>) on perusteltua kylpylätoimintaa palvelevien puku-, pesu- ja WC-tilojen osalta, koska tilat eivät tarvitse luonnonvaloa ja ratkaisu osaltaan mahdollistaa avoimen maantasokerroksen toteuttamisen.”



**Hakijan perustelut:** ”Perusteena pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisella kellariin suunnitelmissa esitetyllä tavalla on sillä saavutettu 1. kerroksen kevyempi, läpinäkyvämpi kaupunkikuvallinen ilme ja rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.”

**Valittajien vastine:** Moduulirakentamisesta johtuva rakennuksen kapea runkosyvyys, johtaa siihen, että kokonaiskerrosneliöt eivät mahdu rakennuksen maanpäällisiin osiin ja siksi n. 900 m<sup>2</sup> pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa on siirrettävä kellariin. Asemakaavan viitesuunnitelmissa oli huomattavasti avoimempi maantasokerros ilman pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamista kellariin, sillä pukuhuone ja pesutilojen oli osittain sijoitettu 1-kerrokseen hotellin rakennusalueelle, joka sallii myös kylpylätiloja. Lisäksi poikkeama hakemuksen suunnitelmissa I-kerroksesta on varattu paljon viitesuunnitelmaa suurempi määrä aula-, yhteiskäyttö- monitoimi-, ravintola- ja juhlapalvelutiloille, jotka on laskettu kylpyläkäyttötarkoitukseen. Mikäli näitä tiloja olisi vähemmän pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat mahtuisivat I-kerrokseen.

Pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen siirtäminen kellariin vähentää myös sinne kaavassa määrättyjen pysäköintipaikkojen määrää (poikkeama 14) sekä huoltoliikenteen vaatimaa tilaa. Tämä aiheuttaa haittaa naapureille ja koko alueen käyttäjille.

Valittajat myös huomauttavat, että suunnitelmissa kellarikerros rakennetaan tulvariskialueella **alimman rakentamiskorkeuden alapuolelle**, vaikka kellarin lattiakorkeuden pitäisi olla alimman rakennuskorkeuden yläpuolelle. Nyt alimman rakennuskorkeuden alapuolelle tulvariskialueella sijoitetaan vastoin kaikkea tulviin varautumisen ohjeistoa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. (Ks. myös liite 21. Tulviin varautuminen rakentamisessa. YO 2014.) Selvityksiä siitä millaisia rakennuksen haavoittuvuutta vähentäviä ja tulvankestäviä menetelmiä on rakentamisessa käytetty, ei ole tehty.

Kaupungin esittämät syyt liittyviä syitä hakijan omaan etuun, joita ei ole pidettävä vain maankäyttöön liittyvinä erityisinä syitä. Varsinaiseen kylpyläliiketoimintaan liittyvät tiloja on vähennetty ja muuhun liiketoimintaan liittyviä tiloja lisätty ja laskettu mukaan kylpyläliiketoimintaan kuulumattomia tiloja. Tätä on käsitelty jo kohdassa 1. Liitteenä

olevassa ELY-keskuksen oppaassa todetaan (s.13): **“Hakijaan liittyvät erilaiset henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä.”**

## **12. POIKETAAN ASEMAKAAVAAN MERKITYISTÄ JULKISIVUN JA VESIKATON LEIKKAUSKOHDAN YLIMMISTÄ KORKEUSASEMISTA**

Hakija on ilmoittanut poikkeaman olevan II-kerroksisen osan julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan kohdalla 2,41 m (asemakaava +11.3, suunnitelma +13.71) ja III-kerroksisen osan julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan osalta 0,99 m.

**Kaupungin perustelut:**” Rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä sallitusta korkeusasemasta ja maanpinnan likimääräisestä korkeusasemasta poikkeaminen on perusteltua johtuen varautumisesta merenpinnan nousuun voimassa olevan ohjeistuksen perusteella.”

**Hakijan perustelu:** ”Tavoitteena on tulvariskin huomioiva turvallinen rakentaminen, silti sopeutuen olemassa-olevaan ympäristöön minimoidun toimivan kerroskorkeuden myötä.”

**Valittajien vastine:** Rakennuksen korkeus ja sen maisemaa peittävä luonne oli erityisen kiistanalainen kohta asemakaavaa hyväksyttäessä ja rakennuksen korkeuden rajaaminen oli merkittävä seikka asemakaavan muutoksen 2009 hyväksynnässä.

Helsingin kaupunkisuunnitteluseura valitti 2007 kylpylähotellin asemakaavasta sen maisemaa pilaavan rakennusmassan takia. (Liite 17. Kaupunkisuunnitteluseuranvalitus 2007.) Sekä kaupunginhallitus vastauksessaan valitukseen että hallinto-oikeus päätöksessään korostivat viitesuunnitelmista tehtyjä laajoja maisemaselvityksiä sekä sitä, että rakennuksen korkeus oli tarkkaan rajoitettu. Näiden toimenpiteitten ja rajoitusten katsottiin varmistavan maisemallisten arvojen säilyminen.

“Selvityksiin perustuen rakennus on kaavassa tarkasti määritelty asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin. Rakennusala on tiukasti rajattu ja esimerkiksi korkeus on määritelty sekä kerrosluvuilla että julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimpinä korkeusasemina.” (Liite 6. Kaupungin hallituksen selitys hallinto-oikeudelle 28.9.2007.)

Poikkeamapäätöksellä rakennuksen korkeutta ollaan nostamassa sen Hietarannan puoleiselta osalta 2,41 metriä ylitse sallitun korkeuden. Asemakaavassa tarkkaan rajoitetusta korkeuksista poikkeaminen 2,41 metrillä ja lisäksi noin 1 metrillä ei ole vähäinen poikkeama ottaen huomioon asemakaavaprosessissa tarkkaan määritetyt ylimmät korkeudet.

Kaupunki perustelee poikkeamaa varautumisesta merenpinnan nousuun voimassa olevan ohjeistuksen perusteella. Hakija on perustellut poikkeamaa sillä, että uudet suunnitelmat perustuvat uudelle turvallisen rakentamisen korkeusasemalle +3.1 ja sen vaikutukseen kattokorolle.

Tällä voidaan kuitenkin perustella vain 0,99 metrin korotusta ei suinkaan 2,41 metrin korotusta, sillä vanha korkeusasema oli +2,30 ( $+3.1 - +2.30 = +0.8$ )

Kaupunki ei ole esittänyt mitään perustelua tai erityistä maakäytöllistä syytä 2,41 metrin korotukselle.

Hakija on liittänyt hakemukseensa puutteellisen näkymäselvityksen, joka on tehty vain yhdeltä suunnalta ja jossa vaikutusta arvioitu vain Merikannontien ja Pohjoinen Hesperiankatu 37:n päätyasuntojen yläkerran näkymään. Maisemaselvitys olisi pitänyt tehdä kaikista ilmansuunnista, useasta eri perspektiivistä ja kaikkien lähinaapurien osalta kuten esim. viitesuunnitelman osalta tehtiin. Esimerkiksi Hietsun paviljongin rannanpuolisen terassin tai uimarannan suunnasta ei ole tehty mitään maisemaselvitystä, vaikka erityisesti 2,41 metrin korotus rakennuksen uimarannan puoleiseen osaan peittää näkymää merkittävästi.

Korkeuden ylitys 2,41 m asemakaavassa kylpylälle asetetulla rakennusalalla ei johdu kestävän rakentamisen vaatimuksista vaan siitä, että uudessa suunnitelmassa kylpylän rakennusalalle (viitesuunnitelmissa 10,7 m korkea yksikerroksinen läpinäkyvä tila), on asemakaavan määräämän rakennusalojen sijoittelun vastaisesti (ks. kohta 7) umpinainen kerros hotellihuoneita ja samalla myös kellarikerrosta on korotettu sinne asetettujen pääkäyttötarkoituksellisten tilojen takia (kohta 11). Läpinäkymätön hotellihuoneita sisältävä lisäkerros estää myös asemakaavassa edellytetyn pienimuotoisuuden vaatimuksen, lisää maisemallista haittaa ja on merkittävä poikkeama asemakaavasta.

Ylitystä ei olisi tapahtunut, ellei hakija olisi omista yksityisistä syistään pyrkinyt kasvattamaan hotellihuonekerrosalalla hotellihuoneiden määrää (ks. kohta 1) ja poikennut asemakaavan määräysten mukaisista rakennusaloista siten, että kylpylän rakennusosalalle on tuotu hotellihuoneita.

Liitteenä olevan asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.44): “Tontin luovuttamisen edellytyksenä on **hakijan sitoutuminen esitettyyn kylpylähotellin viitesuunnitelmaan, jonka pohjalta asemakaava on laadittu.**”

Viitesuunnitelma on siten osa asemakaavaa ja sen määräyksiä. **Asemakaavaan tehdyt muutokset eivät kuitenkaan ole viitesuunnitelman eivätkä asemakaavan kaavamääräysten mukaisia.**

Kaupunki ei ole esittänyt erityisiä syitä poikkeamiseen. Erityisinä syinä voidaan pitää lain mukaan vain maankäyttöön liittyviä syitä. Liitteenä olevassa ELY-keskuksen oppaassa todetaan (s.13): “**Hakijaan liittyvät erilaiset henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä.**”

### **13. ASEMAKAAVAN MUKAISTEN MAAPINNAN KORKEUSASEMISTA POIKETAAN.**

**Kaupungin perustelut:** ”Ajantasainen ohjeistus turvallisista rakentamiskorkeuksista ja suunnitelmien tarkentuminen asemakaavan voimaantulon jälkeen perustelevat poikkeamistarvetta.”

**Hakijan perustelut:** ”Maanpintaa tontilla, Hiekkarannantiellä ja ympäristössä nostetaan ilmastonmuutoksesta johtuvan tulvakorkeuksien muuttumisen vuoksi.”

**Valittajien vastine:** Valittaja huomauttaa, että rakentaminen tapahtuu edelleen tulvariskialueella ja kysyy, onko tulvakorkeuden muutoksen lisäksi muut tarvittavat selvitykset maanpinnan korotukseen, tulvariskialueeseen ja tulvariskien hallintaan liittyen tehty.

Erityisesti valittajat huomauttavat, että suunnitelmissa koko kellarikerros rakennetaan tulvariskialueella alimman rakentamiskorkeuden alapuolelle, vaikka kellarin lattiakorkeuden pitäisi olla alimman rakennuskorkeuden yläpuolelle. Lisäksi poikkeamassa 11 pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoitetaan kellariin alimman rakentamiskorkeuden alapuolelle vastoin tulviin varautumisen ohjeistoa. (Liite 21. Tulviin varautuminen rakentamisessa. YO 2014.)

Selvityksiä siitä millaisia rakennuksen haavoittuvuutta vähentäviä ja tulvankestäviä menetelmiä on rakentamisessa käytetty, ei ole tehty.

Helsingin ja Espoon rannikkoalue on merkittävä tulvariskialue, jossa meriveden pinnan nousu voi aiheuttaa huomattavia tulvavahinkoja. Alueiden käytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Rakennuksen perustamistason korottaminen rakennuspaikalla ja sen ympäristössä on yksi keino tulvavaara-alueelle rakentamiseksi.

Tällöin tulee ottaa huomioon, että maanpinnan korottamisella tai pengertämisellä voi olla myös haitallisia vaikutuksia esimerkiksi ympäröivään maisemaan (kohta 12) ja ympäröivien alueiden hulevesiin.

Maanpinnan korottaminen saattaa lisätä maanpinnan sortumariskiä merkittävästi, sillä siirrettävät uudet maamassat aiheuttavat vakavuuden heikkenemisen. Myös pohjan muuttaminen esim. ruoppaamalla voi heikentää vakavuutta ja kaupunki on suunnitellut massiiviset meren ruoppaamisen ja läjittämisen tontin ympärille. Lisäksi tulvaveden pääsy korotusmaiden ympärille voi aiheuttaa maamassan vettymistä ja sen kantavuuden heikkenemistä.

Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpoisuutta harkittaessa on muun ohessa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää tämä asia maankäyttö- ja rakennuslain 17 luvun 119 §:n mukaan.

Merkittäville tulvariskialueille laaditaan kartat, jotka kuvaavat erisuuruisilla todennäköisyyksillä esiintyvien tulvien leviämisalueita (*tulvavaarakartta*), sekä kartat, joista ilmenevät tällaisista tulvista mahdollisesti aiheutuvat vahingolliset seuraukset (*tulvariskikartta*).

Tulvariskien hallintasuunnitelmassa on esitettävä **tulvariskien hallinnan tavoitteet** kullekin merkittäville tulvariskialueelle sekä toimenpiteet, joilla tavoitteet pyritään saavuttamaan. **Toimenpiteitä valittaessa on pyrittävä vähentämään tulvien todennäköisyyttä sekä käyttämään muita kuin tulvasuojelurakenteisiin perustuvia tulvariskien hallinnan keinoja**, jos se olosuhteet kokonaisuutena

huomioon ottaen katsotaan tarkoituksenmukaiseksi. **Suunnitelmassa tarkastellaan toimenpiteiden kustannuksia ja hyötyjä sekä esitetään toimenpiteiden etusijajärjestys**

**KHO 2.3 2007 T 482:** ”Kun otettiin huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n 1 momentti ja alueen maaperän korkeudesta ja tulvariskistä saatu selvitys, **asemakaavan muutosta laadittaessa ei ollut riittävästi selvitetty sitä, soveltuiko alue asuinrakentamiseen.** Tämän vuoksi ei ollut mahdollista arvioida sitä, täyttikö asemakaavan muutos rakennuspaikkojen rakennuskelpoisuuden osalta asemakaavalle maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa asetetut terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön vaatimukset. Kaupunginvaltuuston **päätös asemakaavan hyväksymisestä oli selvitysten riittämättömyyden johdosta lainvastainen.**”

Maankäyttö- rakennusasetuksen (“MRA”) (895/1999) 1. luvun 1 §:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät **välittömät ja välilliset vaikutukset mm. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.**

MRL 54 §:n mukaan rakennettua ympäristöä ja **luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.**

**Kaava-asiakirjoissa ei ole tarkemmin selvitetty missä määrin vanhan puuston hävittäminen, maanpinnan ja rakennuksen korkeuden korottaminen vaikuttavat kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen.**

#### **14. POIKETAAN KAAVAN AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSESTÄ**

**Kaupungin perustelut:** 1. Autopaikkamääräyksen mukaisesta autopaikkojen määrästä poikkeaminen perustuu hakijan arvioon kylpylähotellin tarpeeseen perustuvasta autopaikkamäärästä. 2. Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohje on muuttunut ja pyrkimys on edistää kestäviä liikkumismuotoja alueilla, jonne on laadukkaat joukkoliikenteen sekä pyöräilyn ja jalankulun yhteydet. 3. Kylpylähotellin toiminta perustuu konseptiin, jonka mukaan suurin osa asiakkaista saapuu julkisella liikenteellä, kävellen tai pyöräillen ja kylpylähotelli on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä.

**Hakija väite:** ”Hanke noudattaa pysäköinnin määrän osalta kaupungilta saamaansa ohjeistusta. Asiasta on keskusteltu kaavoituksen ja liikennesuunnittelun kanssa.”

**Valittajien vastine:** Alueen suunnittelun ehtona jo yleiskaavassa oli, ettei liikennealueiden tarve ja varaukset nykyisestäään kasva. Asemakaavasta poikkeaminen perustuu vain hakijan omaan arvioon pysäköintipaikkojen tarpeesta, eikä sitä ole kaupungin toimesta viime aikoina selvitetty.

Asemakaavaa varten tehtiin erityinen selvitys Taivallahden alueen pysäköintipaikoista. (Liite 18: Taivallahden pysäköintiselvitys 2004.) Selvityksessä vuonna 2004 alueen lähialueen pysäköintipaikkojen määräksi laskettiin 585, johon lisättiin kylpylähotellilta vaadittavat 75 autopaikkaa. Tulokseksi saatiin 660 autopaikkaa. Määrän katsottiin riittävän, koska kylpylähotellin autopaikkojen tarpeeksi arvioitiin 170, kun hotellissa oli 148 huonetta ja 300 asiakaspaikkaa. Selvitys pysäköintipaikkojen määrästä on vanhentunut, sillä tilanne lähialueilla on muuttunut merkittävästi viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana.

Poikkeamahakemuksen suunnitelmissa hotellin huoneluku kasvanut 185 huoneeseen ja asiakaspaikkojen määrä 300 asiakkaasta poikkeushakemuksessa ilmoitettuun 2212 asiakaspaikkaan. Hotellin ja sen ravintoloiden ja terassien oletettu kävijämäärä on siten moninkertainen suhteessa vanhentuneeseen 2004 tehtyyn pysäköintiselvitykseen. Lähialueen kadunvarsien pysäköintipaikat ovat vähentyneet ja edelleen vähenemässä kaupunkikehityksen ja katutilan uudelleenjärjestelyjen myötä. Töölössä Taivalsaaren lähipysäköintialueilla F ja H on pysäköintitunnuksia huomattavasti enemmän kuin pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikkoihin on tullut myös aikarajoituksia ja ne ovat muuttuneet maksullisiksi, joten ne eivät sovellu pysäköintiin huoneistohotellin asukkaille. Pysäköintitarvetta ei ole selvitetty esim. hautausmaiden, Hietsun paviljongin juhlatilojen, Café Hiezun rantaravintolan, minigolfradan, tenniskeskuksen, Mustasaaren kävijöiden tai muiden ulkoilijoiden kuin uimarannan käyttäjien osalta.

Liitteenä 3 olevan asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.13) myös, että ”alueella järjestettävien tilaisuuksien aikana Hiekkarannantien mutkassa sijaitsevaa monitoimikenttää voidaan käyttää tilapäisesti pysäköintiin.” Monitoimikenttä ei ole enää käytettävissä pysäköintiin, vaan sitä käyttävät pysäköintitilanaan päiväkodin ja koulun siirtotilat.

Liikenteen osalta liitteenä olevan asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.17): “Hiekkarannantien keskimääräinen vuorokausiliikenne Eteläisen Rautatienkadun ja Hietaniemenkadun välillä on nykyisin 730 autoa vuorokaudessa ja kylpylähotellin rakentamisen jälkeen n. 1 300 autoa vuorokaudessa. Kantakaupungin liikenneverkossa liikennemäärä on edelleen varsin pieni eikä aiheuta liikennemeluhaittaa. Kylpylähotellin huolto tapahtuu maanalaisen kellarin kautta eikä aiheuta merkittäviä häiriöitä alueella liikkuville. Merikannontien liikennemäärä on tällä hetkellä n. 7 600 autoa/vrk, Hietakannaksentien 6 800 autoa/vrk ja Mechelininkadun n. 26 700 autoa/vrk.” (Liite 3: Asemakaavan selostus, s. 17.)

**Asemakaavasta poikkeaminen perustuu riittämättömään ja vanhentuneeseen selvitykseen liikennemääristä, jotka ovat muuttuneet merkittävästi viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana.** Liikennemäärissä on huomioitu vain etelästä Hiekkarannantielle tuleva liikenne eikä siinä ole huomioitu pohjoisesta Hiekkarannantielle tulevaa liikennettä Merikannontieltä ja Pohjoiselta Hesperiankadulta tai uimarannan lisääntyneitä kävijämääriä tai huoneistohotellin huoltoliikenteen määrää, kun jokainen palvelujentuottaja ja tavaroiden toimittaja toimittaa ne itse eikä yhteiskuljetuksina huoneistohotelliin. Todelliset liikennemäärät ovat siten huomattavasti esitettyjä suuremmat ja liikennemeluhaitat tuntuvia.

MRA 1. luvun 1§:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät **välittömät ja välilliset vaikutukset mm. liikenteeseen.** MRL 54§:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset **terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle.**

**Kaava-asiakirjoissa ei ole tarkemmin selvitetty missä määrin liikenne ja liikennemelu lisääntyvät kaavamuutoksen johdosta** (KHO 20.5 1999 T 1206 ja KHO 2004:64).

Kaupungin mainitsema työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien muuttunut laskentaohje ei myöskään anna esitetyle kylpylätoiminnalle vähemmän autopaikkoja. Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeissa on määritelty vain hotellien pysäköintipaikat, ei kylpylöiden. Uimahallin vaatimat paikat laskentaohjeissa ovat 1 ap/60 k-m<sup>2</sup>. Kaavan kerrosaloilla laskettuna 4300 k-m<sup>2</sup> (kylpylä) ja 8000 k-m<sup>2</sup> (hotelli) tarvittaisiin 95 pysäköintipaikkaa



eli 20 autopaikkaa enemmän. Tähän lukuun ei ole edes laskettu ravintoloiden, tapahtumatilan tai terassin asiakaspaikkoja.

Kaupungin mainintaa julkista liikennettä, kävely tai pyöräilyä tukevasta hotellin konseptista ei ole lainkaan perusteltu. Suunnitelmista tai hakemuksesta ei ilmene mitään tätä konseptia tukevaa seikkaa. Pyöräparkit puuttuvat suunnitelmista kokonaan ja tontille ei ole olemassa eikä ole edes tulossa pyörätietä. Suunniteltu Munkkiniemen pyöräkatu kulkee kauempana Hietakankaan tietä ja hotellille johtavalle Hiekkarannantielle ei ole osoitettu liikennesuunnitelmissa lainkaan pyörätietä. Hotelli ei ole myöskään kovin hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä. Hiekkarannantietä kulkee ainoastaan harvoin liikennöivä linja 24.

Asemakaavassa kaikki hotellin autopaikat piti sijoittaa kellariin yhdessä hotellin huoltoliikenteen kanssa. Koska poikkeamihakemuksessa kellarikerrokseen on autopaikkojen lisäksi sijoitettu 900 neliötä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, autopaikkoja on jouduttu vähentämään asemakaavan vastaisesti ja samalla vaikeutettu hotellin huoltoliikenteen sujuvuutta.

Kaupunki ei ole esittänyt erityisiä maankäytöllisiä syitä poikkeamiseen autopaikkojen määrästä eikä esittänyt ajankohtaisia pysäköinti- ja liikenneselvityksiä. Hiekkarannantielle ei ole tehty pyörätietä eikä alueen saavutettavuutta julkisella liikenteellä ole parannettu.

## **PÄÄTÖKSESSÄ YLEISESTI MAINITUT ERITYISET SYYT**

Poikkeamishakemuksen tueksi on aina esitettävä MRL 171 §:n tarkoittamia erityisiä syitä. Lähtökohtaisesti hakijan tulisi esittää erityiset syyt hakemuksessaan, mutta päätöksentekijän tulee oikeudellisesti perustella erityisten syiden puuttuminen tai olemassaolo.

Kuten olemme edellä neljäntoista poikkeaman osalta esittäneet, ei hakija tai kaupunki ole esittänyt niille kaikille lainmukaisia erityisiä syitä.

Päätöksessään kaupunki kuitenkin väittää, että päätöksen eriytyisenä syynä on.1.1) asemakaavan toteutumisen ja 1.2) alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen, 2) määräysten ja tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen sekä 3) elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

Tässä kaupunki vain luettelee lain edellyttämät seikat perustelematta lainkaan tai antamatta mitään selvityksiä siitä, miten nämä toteutuisivat poikkeamissa. Kaupungin mainitsemia erityisiä syitä ei ole oikeudellisesti tai konkreettisesti perusteltu.

### **1.1) Asemakaavan toteutuminen.**

Poikkeama asemakaavasta ei määritelmänsä mukaan voi edistää asemakaavan toteutumista, koska poikkeaman luonne on päinvastoin poiketa asemakaavan määräyksistä. Poikkeamalle on oltava jokin muu erityinen syy juuri sen takia, ettei se enää toteuta asemakaavan määräyksiä. Se, että poikkeamien taustalla kylpylähotellin sijaan alueelle on rakentumassa kaavan vastainen rakennustyyppi eli pitempiaikaisemman asumisen mahdollistava huoneistohotelli minimaalisilla allas- ja vesielementeillä, ei edistä asemakaavan määräyksen toteuttamista.

### **1.2) Alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen**

Poikkeamien taustalla vaikuttava asemakaavan asettamasta rakennustyyppistä poikkeaminen ei edistä alueen kokonaissuunnitelmaa. Alueen kokonaissuunnitelmassa keskeistä on ollut kaupunkilaisten uimakauden pidentäminen, virkistysmahdollisuuksien takaaminen ja kehittäminen sekä toisaalta kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja merkittävän alueen kehittäminen sille luonteenomaisella tavalla. Arkkitehtuurillisesti korkeatasoisen ainutlaatuisen kylpylärakennuksen katsottiin sopivan paikkaan. Arkkitehtuurikilpailun lähtökohtana oli kuitenkin hakijan omaa etua ajavan monotonista ilmaisua tuottavan moduulirakentamisen sovittaminen paikkaan. Uimakautta ei pidennä pitempiaikaisen asumisen salliva huoneistohotelliketjun hotelli, jossa on sisällä yksi poreallas ja yksi pieni uima-allas.

### **2) Määräysten ja tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.**

Kaupunki esittää ainoastaan kaksi määräysten ja tilanteen muutosta. 1) Korkeusaseman muutoksen, joka kuten edellä on todettu selittää vain 0,99 metrin poikkeamista, ei 2,41 metrin poikkeamista.

2) Uudet pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet, jotka eivät pelkkinä ohjeina kumoa asemakaavan määräyksiä. Tosin myös ohjeena ne edellyttävät enemmän pysäköintipaikkoja kylpylälle. Tilanteen muuttumisen suhteen lähialueilla

kadunvarsipysäköintipaikkojen määrä alueella on vähentynyt ja tarve kasvanut asemakaavan voimaan tulon jälkeen kuten olemme edellä osoittaneet.

Muutokset eivät myöskään perustele muita poikkeamia, eivätkä varsinkaan poikkeamaa itse käyttötarkoituksesta.

### **3) Elinkeinoelämän edellytysten edistämisen**

MRL 5§ mainitsee alueiden käytön suunnittelun yhtenä tavoitteena ”9) elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja toimivan kilpailun kehittymisen,” mutta tämä ei tarkoita yhden elinkeinoelämän toimijan yksityisen edun ajamista. Hallituksen esityksessä (334/2014 s.14) todetaan:” Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, kuten yritysten sijoittumisedellytyksiin ja työvoiman saatavuuteen sekä palveluiden saatavuuteen kytketty keskeisesti myös elinkeinoelämän taloudellisesti toimiva kilpailuympäristö. Toimivalla kilpailulla voidaan tässä yhteydessä tarkoittaa sitä, että alalla on elinkeinonharjoittamisen vapaus ja useampia keskenään kilpailevia yrityksiä, joilla on tasapuoliset toimintaedellytykset, eikä alalle tulolle, sieltä poistumiselle tai siellä toimimiselle ole perusteettomia esteitä. Tasapuoliset toimintaedellytykset tarkoittavat muun ohella sitä, että isompia toimijoita ei perusteettomasti suosita pienempien toimijoiden kustannuksella.”

On huomioitava, että moni muu yrittäjä/rakennuttaja olisi ollut kiinnostunut tontista ja valmis rakentamaan paikalle hotellin, jos olisi ollut tietoinen siitä, että asemakaavan kylpyläkäyttötarkoituksen voi kaupungin suostumuksella kiertää ja jättää rakentamatta riittävästi kalliita vesi- ja allaselementtejä. Päätöksessä ei ole tuettu elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä eikä toimivaa kilpailua vaan suosittu yhtä huoneistohotelliketjuyrittäjää muiden elinkeinoelämän toimijoiden kustannuksella. Poikkeushakemuksessa on pyydetty vahvistamaan hakijalle myös 1000 asiakaspaikan jättiterassi. Muille alueen toimijoille on ulkoasiakaspaikkoja jaettu erittäin niukasti.

Kaupunki myös ilmoittaa asiaa perustelematta tai selvityksiin tukeutumatta, ettei haettu toimenpide aiheuta kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Valittajat katsovat, että päinvastoin toimenpide haittaa kaavan toteutumista, sillä poikkeamat ja niiden taustalla vaikuttava käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa, että hotellirakennus ei enää edusta asemakaavan mukaista rakennustyyppiä eli

kylpylähotellia vaan rakennusta on pidettävä tilaratkaisujen ja toiminnan luonteen puolesta huoneistohotellina.

Valittajat katsovat, että alueen virkistyskäyttö heikkenee koska 1) rakennus ei enää ole kylpylä, 2) rakennus sulkee julkisen puiston takapihakseen, 3) valtaa alueen virkistystilan silloin anniskelualueille.

Valittajat katsovat hankkeen myös 4) vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista alueella. Alue on osa Helsingin viher- ja virkistysverkostoa ja kuuluu Helsingin läntisimpään Länsipuiston vihersormeen. Se on tärkeä osa kantakaupungin metsä- ja puustoista verkostoa, ja siten tärkeä Helsingin kaupunkiluonnon elinvoimaisuudelle ja säilyvyydelle. Alueella olisi ratkaisevan tärkeää ylläpitää ja kehittää alueelle luontaista puustoisuutta, mutta erityisesti hotellin siivekkeitä kasvattavien ja terassialaa lisäävien poikkeamien myötä puustoinen ala vähenee edelleen. Ekologinen yhteys niemeen ja niemen kautta pohjoiseen uhkaa poikkeamien myötä katketa.

Yhteys koskee myös erityisesti liito-oravia. Alueen vierestä on kartoitettu (v. 2019/2021) kaksi liito-oravien ydinaluetta. Sigurd Frosteruksen puiston pohjoisrajalta alkava Toivo Kuulan puisto on liito-oravan ydinaluetta ja ydinalue jatkuu Merikannontien yli kadun itäpuolella olevan asuintontin pihalle. Lähistöllä liito-oravan ydin-alueetta on myös Hiekkarannantien eteläpuolella Hietaniemen hautausmaalla ja sen viereisessä puistossa. Taivalsaaren niemi, johon hotelli sijoittuu, sijaitsee ydinalueiden välillä ja liito-oravien yhteis- ja kulkureitillä. Kulkuyhteyksien katkeaminen ja/tai poistuminen taas heikentäisi liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalueita tavalla, joka rikkoo luonnonsuojelulain 47 §:n lisääntymis- ja levähdysalueiden heikentämis- ja hävittämiskieltoa. Poikkeamisessa kulkuyhteyttä kavennetaan edelleen hotellin päätyjen rikkoessa rakennusalueen rajat ja erityisesti puiston pohjoisen kulkureitin viereen asetetaan uusi 200 m<sup>2</sup> terassi, joka aiheuttaa merkittäviä melu- ja roskaantumishaittoja edellä kuvatulla tavalla. Poikkeama vaikeuttaa alueen luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiseen eikä poikkeuksen yhteydessä ole tehty minkäänlaista ekologista selvitystä kavennuksen vaikutuksista.

## **KULTTUURIHISTORIALLISTEesti JA MAISEMALLISEsti ARVOKKAAN ALUEEN HÄVITTÄMINEN JA RIITTÄMÄTTÖMÄT SELVITYKSET**

Liitteenä olevan asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.4):  
“Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) alue on merkitty pääosin virkistysalueeksi, kaupunkipuistoksi ja **kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.**” ja (s.16):” Rakennus on mereltä päin katsottuna horisontaalinen ja **selvästi matalampi kuin taustalla kohoava puusto ja kaupunkirakenne.**”

Liitteenä olevan asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.18):  
“Maisematilan muodostumiselle **vanhan puuston merkitys on olennainen.**”  
Asemakaavan muutoksessa vanha puusto kuitenkin hävitetään lähes kokonaan ja tilalle istutettavat puut ovat huomattavasti matalampia kuin huoneistohotelli. Huoneistohotellin eteen puita ei kuitenkaan istuteta, joten mereltä päin katsottuna konteista rakentuva huoneistohotelli näkyy konttivarastona. Huoneistohotelli on selvästi korkeampi kuin taustalla kohoava puusto.

MRA 1. luvun 1§:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät **välittömät ja välilliset vaikutukset mm. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.**

MRL 54§:n mukaan rakennettua ympäristöä ja **luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.**

**Kaava-asiakirjoissa ei ole tarkemmin selvitetty missä määrin vanhan puuston hävittäminen, maanpinnan ja rakennuksen korkeuden korottaminen toisaalta 0,9 ja toisaalta 2,4 metriä vaikuttavat kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen.**

Ottaen huomioon yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamisen, asemakaavan poikkeusten laadun ja lukumäärän, liikennemäärien, meluhaittojen ja pysäköintipaikojen tarpeen huomattavan kasvun sekä riittämättömät, puutteelliset ja vanhentuneet selvitykset **em. poikkeukset aiheuttavat merkittävää haittaa kaavoitukselle, sen toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171§ 2 mom).**

## **PÄÄTÖKSESSÄ OLEVAT MUUT LAINVASTAISUUDET, MENETTELYVIRHEET JA PUUTTEELLISET SELVITYKSET**

### **Toimivallan ylittäminen ja selvitysten puuttuminen**

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan (16 luku §5) maankäyttöjohtaja voi toimivaltansa puitteissa päättää poikkeamasta vain silloin kuin kyse ei ole periaatteellisesti merkittävästä poikkeamisesta ottaen huomioon hankkeen koko ja käyttötarkoitus.

Maankäyttöjohtaja on hyväksynyt yhteensä 10 poikkeamaa, jotka muuttavat asemakaavan periaatteita merkittävästi. On myös selvää, että pääasiallisen käyttötarkoituksen ja rakennustyyppin muutos kylpylähotellista huoneistohotelliksi ja asemakaavassa määritettyjen kylpylätoimintojen kerrosalan merkittävä pienentyminen (kylpylälle oleellisten allas- ja vesielementtien määrä 1,5 prosenttia rakennuksen kerrosalasta), on periaatteellisesti merkittävä poikkeama rakennuksen käyttötarkoituksessa ja tyyppissä. Käyttötarkoitusten mukainen tarkka huonetilaohjelma puuttuu kokonaan.

Maankäyttöjohtaja olisi pitänyt tunnistaa käyttötarkoituksen muutos päätöksentekohetkellä käytössään olleista piirustuksista, vaikka poikkeama oli jätetty hakematta ja palauttaa/hylätä hakemus eikä hyväksyä haettuja poikkeamia. Näin hän on ylittänyt toimivaltansa ja kyse on menettelyvirheestä.

Valittajat huomauttavat, että samana päivänä sama maankäyttöjohtaja on myös tehnyt päätöksen saman asemakaavan muutoksen nro 11290 ajanmukaisuudesta, johon hän toisella päätöksellään on myöntänyt 10 poikkeamaa vedoten mm. tilanteen ka olosuhteiden muuttumiseen asemakaavan säätämisen jälkeen.

Hallinto-oikeuden 6 luvun 31.3 §:n mukaan ”Viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.”

Maankäyttöjohtaja ei ole hankkinut päätöksensä tueksi tarvittavia asiantuntijaselvityksiä. Hän ei hankkinut kunnollisia maisema tai liikenneselvityksiä eikä huomautuksissa pyydettyjä huonetilaohjelmia. Maankäyttöjohtaja on kuitenkin lausunut itse ja päättänyt maisemallisista, liikenteellisistä ja tilankäytöllisistä asioista

ilman näiden alojen erityisasiantuntemusta ja ilman asiantuntijoilta pyydettyjä selvityksiä.

### **Maalämpökaivot yleisessä puistossa**

MRA 10. luvun 59§:n mukaan tontin rajan yli ulottuvat rakennusosat eivät saa haitata yleisen alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen. Poikkeushakemuksessa 20 maalämpökaivoa sijoittuu tontin ulkopuolelle kaupungin yleisen Sigurd Frosteruksen puiston puolelle. Hakemuksessa ei ole annettu mitään selvitystä, miten ja minne nämä kaivot ja niiden rakenteet sijoittuvat yleisessä puistossa tai mitkä ovat niiden haittavaikutukset yleisen puiston käytölle, maisemalle ja luontoarvoille. Valittajat vaativat näiden selvitysten antamista.

Valittajat myös huomauttavat, että kylpylän maalämpökaivojen sijoittumista puistoon ei käsitelty lainkaan myöskään Sigurd Frosteruksen puiston suunnitelmissa, eivätkä ne olleet kansalaisten tai alueen käyttäjien kommentoitavissa, kun Frosteruksen puistosuunnitelma hyväksyttiin. Maakaivojen sijoittamista puistoon ei voida hyväksyä ilman puistosuunnitelman uutta käsittelyä niiden osalta.

### **LOPUKSI**

Rakennusvalvonnan ennakkoneuvotteluissa 4, muistio 25.10.2022 on päätetty, että ”Poikkeamishakemukseen laitetaan kaikki hankkeen poikkeamiset, ei vain kaavasta, vaan myös esim. lakiasetuksista.” (Liite 19 RAVA ennakkoneuvottelu 4, muistio 25.10.2022.)

Koska näin ei ole toimittu ovat valittajat huolissaan, että nämä poikkeamat pyritään siirtämään rakennuslupavaiheeseen, jossa valitusoikeus on rajattu vain lähinaapuriin (kaupunki itse) tai niitä ei tuoda rakennuslupahakemukseen lainkaan. Tämä vaarantaa valittajien oikeusturvan.

Valittajat huomauttavat, että kaupunki on jo kerran hyväksynyt puutteellisen hakemuksen välittämättä hakemuksesta tehdyistä muistutuksista ja vetänyt sen pois vasta kun hallinto-oikeus on pyytänyt tältä lausuntoa asiasta.

Tämän takia valittajat pyytävät, että hallinto-oikeus tutkisi piirustukset tarkasti, tunnistaisi poikkeamisen käyttötarkoituksesta/rakennustyyppistä ja muista hakemattomista poikkeamista sekä velvoittaisi hakijaa hakemaan niistä poikkeamista.

Hallinto-oikeuden olisi vähintään velvoitettava hakija ja kaupunki toimittamaan käyttötarkoitusten mukaiset huonetilaohjelmat, uudet pysäköinti- ja näkymäselvitykset.

Valittajat katsovat, että edellä lueteltuja hakijan esittämiä väitteitä ja perusteluja ei tule huomioida siltä osin kuin kaupunki ei ole niihin vedonnut päätöksen perusteluissaan.

Valittajat katsovat, että edellä lueteltujen perusteiden ja näiden perusteiden tarkennuksien valossa kaupungin tekemä päätös hyväksyä hakijan tekemä poikkeamishakemus on lainvastainen ja tulee kumota.

Pyydämme kunnioittaen, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaisi kyseisen päätöksen.

Helsingissä 12.7.2024

Allekirjoittajat varmistavat allekirjoituksensa sähköpostilla osoitteeseen [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi).

**Töölön kaupunginosat – Töölö ry (2617188–7)** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry. (0276051–3)** [REDACTED]  
[REDACTED]

**As Oy Taivalkulma (0122400–6)** [REDACTED]

**As Oy Merikannontie 3 (0223962–1)** [REDACTED]

**Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu (2567337–5)** [REDACTED]

#### **LIITTEET:**

Liite 1: Helsingin kaupungin maankäyttöjohtajan päätös 13.6 2024 koskien Soulmade Finland Oy:n asemakaavan poikkeamishakemusta (Etu-Töölö, Hiekkarannantie 5).

Liite 2: Voimassa olevan asemakaavan 11290 kaavadokumentti.

Liite 3: Taivallahti 13. ja 14. kaupunginosa - Asemakaavan muutoksen selostus 2004: 11290. Voimassa olevan asemakaavan 11290 kaavaselostus.



- Liite 4: Viitesuunnitelma Rossi 2001–2009.
- Liite 5: Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 23. 5. 2007.
- Liite 6: Kaupunginhallituksen selitys 28. 9. 2007
- Liite 7: Hallinto-oikeuden päätös 08 0617 5.
- Liite 8: Kaupunkiympäristölautakunnan esitys 7. 5. 2019.
- Liite 9: Kirje kaupunkiympäristölautakunnan jäsenille.
- Liite 10: Soulmade Local Hub Taivallahti Competition. Jury Report. 2019.
- Liite 11: Poikkeama hakemuksen suunnitelmat
- Liite 12: Vesielementit poikkeamissuunnitelmissa 2023 ja viitesuunnitelmassa 2009.
- Liite 13: Huoneistotyypit
- Liite 14: Kylpylään lasketut kerrosalat.
- Liite 15: Esimerkki huonetilaohjelmasta
- Liite 16: RAVA kaavoitus poikkeamiset, muistio 17.8.2022.
- Liite 17: Kaupunkisuunnitteluseuranvalitus 2007.
- Liite 18: Taivallahden pysäköintiselvitys 2004.
- Liite 19: RAVA ennakkoneuvottelu 4, muistio 25.10.2022.
- Liite 20: Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus: Opas rakentamisen poikkeamispäätösten käsittelyyn. Raportteja 58:2016.
- Liite 21. Tulviin varautuminen rakentamisessa. YO 2014.
- Liite 22: Töölön kaupunginosat – Töölö ry:n yhdistyssäännöt