

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia Selitys valitusasiassa koskien rakennuslupaa, Helsingin hallinto-oikeuden selityspyyntö
2.3.2026 dnro 8853/03.04.04.04.16/2025

Valituksenalainen päätös

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto, 20.11.2025, 176
("Rakennuslupa")

Selityksen antaja

Soulmade Finland Oy ("**Soulmade**")

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Asiamies ja prosessiosoite

[REDACTED]
Borenius Asianajotoimisto Oy
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

SISÄLLYSLUETTELO

1	ASIAN TAUSTA	3
1.1	Rakennusluvan kohteena oleva hanke.....	3
1.2	Valituksenalainen päätös.....	3
2	VAATIMUKSET	4
3	PERUSTELUT	5
3.1	Puuttuva valitusoikeus	5
3.2	Päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta.....	8
3.3	Asemakaavan ja Poikkeamisluvan mukaisuus	9
3.3.1	Käyttötarkoitusten suhdeosuus.....	9
3.3.2	Kellari ja kerrosluku	10
3.3.3	Lupapäätös vastaa asemakaavaa ja Poikkeamispäätöstä.....	12
3.3.4	Viitesuunnitelman merkitys	12
3.4	Selvitysten riittävyys	12
3.5	Rakennusjärjestykseen liittyvät väitteet.....	14
3.6	Esteettömyyttä koskevat väitteet	15
3.7	Maalämpökaivoja koskevat väitteet.....	15
3.8	Menettelyvirheitä koskevat väitteet.....	16
4	LOPUKSI.....	17

1 ASIAN TAUSTA

1.1 Rakennusluvan kohteena oleva hanke

1. Soulmade Finland Oy:n ("Soulmade") kylpylähotellihanke käynnistyi tonttivarauksen myötä keväällä 2019. Alueella voimassa olevan asemakaavan tavoitteena on alueen kehittäminen virkistys- ja vapaa-ajanvieton alueena, ja kaupungin tavoitteena on jo pitkään ollut kaupungin toimintojen monipuolistaminen Soulmade-hankkeen mukaisella kylpylähotellirakennuksella.
2. Soulmade järjesti kylpylähotellin suunnittelusta tontinvarausehtojen mukaisesti kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen laatutason varmistavan arkkitehtuurikilpailun vuonna 2019 yhdessä Helsingin kaupungin ja Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa. Kilpailun voitti Avanto Arkkitehdit ehdotuksellaan Starfish. Kilpailuehdotuksen ideat ovat konkretisoituneet kylpylähotellin suunnitelmassa.
3. Kylpylähotelli täydentää alueen virkistys- ja urheilupalveluiden tarjontaa. Nelisakarainen, tähtimäinen rakennus sijoittuu vapaasti puistomaiseen ympäristöönsä. Kylpylähotellin arkkitehtoninen ilme on kevyen paviljonkimainen, kuten muidenkin Töölön rannalla sijaitsevien rakennusten. Rakennus pysyy Hietaniemen puustoa matalampana. Sen pohjois- ja itäsiipi ovat kolmikerroksisia ja muut siivet kaksikerroksisia, jolloin massa on matala ja horisontaalinen. Siipien väliin muodostuu neljä eriluonteista piha-aluetta, jotka liittyvät saumattomasti ja aitaamatta ympäröiviin alueisiin. Rakennuksen pyöristetyt muodot pehmentävät julkisivuja ja viittaavat Töölön funktionalistiseen arkkitehtuuriperintöön.
4. Kokonaisuus on suunniteltu sulautumaan ympäristöönsä. Rakennuksen runko on puu- ja betonirakenteinen ja sen julkisivut ovat puuta ja lasia. Laajojen lasipintojen ansiosta rakennus on avoin ja kutsuva. Sen sisätilojen eri toiminnot näkyvät ympäristöön. Rakennusta ympäröi kaupungin ranta- ja puistoalue. Merenrannan puistoreitti on suunniteltu kiertämään rakennuksen ympärillä ja tarjoaa mahdollisuuden päästä uuteen korkealaatuiseen Sigurd Frosteruksen puistoon niemimaan päässä.
5. Soulmade-kylpylähotelliin keskiössä on avoin, monikäyttöinen aula- ja olohuonetila. Rakennukseen on suunniteltu 185 hotellihuonetta, jooga-, wellness-, kuntoutus-, hoito- ja kuntosalitiloja sekä ravintola-, kahvila- ja tapahtumatiloja. Kylpylään on tulossa neljä erilaista isoa saunaa, joista yksi on suomalainen puulämmitteinen sauna sekä kolme uima-allasta, joista kaksi, kylmä ja lämmin allas, tulevat sijaitsemaan ulkona. Lisäksi tilaussaunana toimivassa toisen kerroksen kylpyläsviitissä on sauna ja pieni allas. Soulmade haluaa yhdistää kylpylän palveluissa uusia kokemuksia, eurooppalaista kylpyläkulttuuria sekä suomalaista saunaperinnettä. Havainnekuvia kylpylähotellista on vastineen Liitteenä 1.

1.2 Valituksenalainen päätös

6. Soulmaden kylpylähotellia koskeva rakennuslupahakemus jätettiin 22.12.2022. Samalla jätettiin hakemus asemakaavamääräyksistä poikkeamiseksi ja poikkeamispäätös myönnettiin 4.6.2023. Maankäyttöjohtajan päätöksessä 4.6.2023 67 § jäi kuitenkin huomioimatta, että hankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamista useammasta asemakaavan määräyksestä, kuin poikkeamishakemukseen oli kirjattu. Asiavirheen korjaamiseksi Soulmade teki uuden,

tarkemman poikkeamishakemuksen, jolla haettiin 27.10.2023 lupaa kylpylähotellihankkeen edellyttämiin poikkeamiin asemakaavasta.

7. Helsingin kaupungin maankäyttöjohtaja teki 13.6.2024 päätöksen § 69 (HEL 2023-000164), jolla maankäyttöjohtaja päätti poistaa 4.6.2023 tehdyn päätöksensä 67 § asiavirheen johdosta, sekä käsitellä ja ratkaista asian uudelleen. Samalla päätöksellä maankäyttöjohtaja myönsi poikkeamisen asemakaavan muutoksen nro 11290 määräyksistä kiinteistöä 13467/1 koskien ("**Poikkeamispäätös**").
8. Töölön kaupunginosat – Töölö ry, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, As Oy Taivalkulma, As Oy Merikannontie 3 ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalo Hietsu valittivat Poikkeamispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus ratkaisi asian 14.4.2025 antamallaan päätöksellä nro 2462/2025. Hallinto-oikeus jätti valituksen tutkimatta As Oy Taivalkulman, As Oy Merikannontie 3:n ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun tekemänä ja hylkäsi valituksen Töölön kaupunginosat – Töölö ry:n ja Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry:n tekemänä. Valittajat ovat hakeneet asiassa valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta.
9. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto myönsi Soulmade-kylpylähotellihankkeelle Poikkeamispäätöksen mukaisen rakennuslupan 20.11.2025 (§ 176) ("**Rakennuslupa**"). As Oy Taivalkulma, As Oy Merikannontie 3 ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalo Hietsu ("**Valittajat**") ovat valittaneet Rakennusluvasta Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on 2.3.2026 päivättyllä selityspyynnöllään varannut Soulmadelle tilaisuuden antaa kirjallinen selitys asiassa.
10. Soulmade toteaa yhtyvänsä Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan 26.2.2026 lausunnossa esitettyyn kaikilta osin, ja esittää alla oman selityksensä valitukseen.

2 VAATIMUKSET

- (i) Ensisijaisesti Soulmade vaatii, että hallinto-oikeus jättää valituksen tutkimatta kaikkien Valittajien osalta puuttuvan valitusoikeuden vuoksi.
 - (ii) Toissijaisesti Soulmade vaatii, että valitus hylätään kokonaisuudessaan perusteettomana ja Rakennuslupa pysytetään voimassa sellaisenaan.
11. Soulmade toteaa erikseen, että asiassa toimitettujen selvitysten ja sovellettavan lainsäädännön nojalla Valittajien vaatimukset ulkopuolisen kerrosalatarkastajan tai muiden saman tyyppisten selvitysvelvollisuuksien määrittämisestä jäävät vaille perusteita.
 12. Valittajien vaatimus asian lykkäämisestä Poikkeamislupaa koskevan valitusprosessin ajaksi on niin ikään perusteeton. Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 122.2 §:n mukaan valituslupahakemus KHO:een ei estä hallinto-oikeuden päätöksen täytäntöönpanoa, ja Rakennuslupapäätös on voitu myöntää täytäntöönpanokelpoisen Poikkeamislupan perusteella. Rakennustöitä ei päätöksen mukaan saa aloittaa, ennen kuin Poikkeamislupa on saanut lainvoiman.
 13. Rakennuslupan edellytyksistä asemakaava-alueella on säädetty asiaan sovellettavan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, "MRL") 135 §:ssä. MRL 135 §:n mukaiset

rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat täyttyneet asiassa, eikä valituksessa ole tuotu esiin sellaisia seikkoja tai MRL:n vastaisia vaikutuksia, joiden nojalla Rakennuslupa tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa.

3 PERUSTELUT

3.1 Puuttuva valitusoikeus

14. Soulmade yhtyy siihen, mitä Helsingin kaupungin rakennusvalvonta on hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa todennut Valittajien puuttuvasta valitusoikeudesta. Lisäksi Soulmade toteaa valitusoikeudesta seuraavaa.
15. Samat Valittajat ovat hakeneet muutosta myös kylpylähotellihanketta koskevaan Poikkeamislupapäätökseen. Helsingin hallinto-oikeus linjasi Poikkeamislupaa koskevassa päätöksessään 14.4.2025 nro 2462/2025, että Valittajilla ei ollut valitusoikeutta poikkeamislupa-asiassa. Hallinto-oikeuden mukaan Valittajia ei voitu pitää viereisen tai vastapäisen alueen haltijana, eikä hanke alueiden välinen etäisyys huomioon ottaen vaikuttaisi Valittajien kiinteistöjen käyttämiseen tai muutoinkaan näiden oikeuteen, etuun tai velvollisuuksiin.
16. Soulmade painottaa, että MRL 193 §:n mukaan valitusoikeus Poikkeamisluvasta on tietyiltä osin laajempi, kuin rakennusluvasta. Näin ollen on katsottava, että Valittajilla ei ole valitusoikeutta myöskään käsillä olevasta Rakennusluvasta.
17. Kuten rakennusvalvontaviranomaisen vastineessa todetaan, Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun vuokraoikeuden nojalla hallitsema alue sijaitsee noin 132 metrin päässä rakennuspaikasta. Oikeuskäytännössä MRL 192 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaista vastapäisen tai viereisen alueen määritelmää on sovellettu seuraavasti:

KHO 2008:46: Rakennuspaikkaa ei pidetty vastapäisenä, kun rakennuspaikan ja valittajan kiinteistön väliin jäi 14,5 metriä leveä katualue ja noin 20 metriä leveä puistoalue.

KHO 2007:66: Valittajien hallitsemien kiinteistöjen etäisyys rakennuspaikkaan oli noin 90 metriä ja 150 metriä. Rakennuksia ei pidetty viereisinä tai vastäpäisinä.

KHO 2002:40: Rakennuspaikkaa ei pidetty vastapäisenä, kun rakennuspaikkana olevan tontin ja valittajan tontin väliin jäi risteys, rautatiekuilu ja yleinen alue, jolla kasvoi puustoa ja etäisyys rakennuspaikasta tonttiin oli 150 metriä.

Oikeuskäytännön perusteella on siten katsottava, että 132 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta sijaitsevan kiinteistöllä tai haltijalla ei ole MRL 192 §:n 1 momentin 1 kohtaan perustuvaa valitusoikeutta. Valittajien viittaaman oikeuskäytännön osalta Soulmade huomauttaa, että ratkaisuissa KHO 2017:31 ja KHO 2008:71 ei ole kyse valitusoikeuden arvioinnista naapuruussuhteen kannalta. Muut Valittajien viittaamat ratkaisut ovat vanhentuneita tuoreempaan oikeuskäytäntöön verrattuna sekä osin ratkaisut yksilöivien tunnistetietojen kannalta puutteellisia.

18. Soulmade katsoo myös, että valituksessa esitetty väite, jonka mukaan Rakennusluvan mukainen kylpylähotelli näkyisi häiritsevästi Kylätalo Hietsun juhlasaliin, ei pidä paikkaansa. Kylätalo Hietsu on muodoltaan pitkä ja kapea rakennus, jonka koillispuolella juhlasali sijaitsee. Rakennuslupapäätöksen mukainen hanke sijaitsisi Kylätalo Hietsun kapean päätyseinän

puoleisella suunnalla ja rakennusten väliin jää yleinen alue, jolla kasvava puusto estää näköyhteyden rakennusten välillä (kuva 1). Kun Kylätalo Hietsun juhlasalin kylpylähotellin puoleinen seinä on lisäksi umpinainen, lukuun ottamatta katonrajassa sijaitsevia matalia valoikkunoita (kuvat 2 ja 3), on Valittajien väite katsottava perusteettomaksi.



Kuva 1 Kylätalo Hietsu sijaitsee havainnekuvan oikeassa alalaidassa. Rakennusten väliin jää kaupungin omistama puustoinen puistikko.



Kuva 2 Kylätalo Hietsun juhlasali. Kylpylähotellin puoleinen koillispään seinä näkyy kuvaajasta vastapäisellä seinällä, jonka ikkunat eivät ole sijoitettu katselukorkeudelle.



Kuva 3 Kylätalo Hietsun juhlasalin koillispääty kuvan takavasemmalla ja Kylätalon rakennuspaikasta erottavaa puistikkoa

19. Kylätalo Hietsu on perustellut valitusoikeuttaan myös Töölön tai Hietaniemen pysäköintipaikkojen riittävyydellä sekä kylpylähotellin ravintolasta aiheutuvalla häiriöllä ja rikollisuudella. Soulmade huomauttaa, että pysäköintipaikkojen riittävyys samoin kuin

rakennusten erilaisten käyttötarkoitusten soveltuvuus alueen maankäyttöön on ratkottu asemakaavalla, eikä lainsäätäjää ole tarkoittanut samaa asiaa enää uudelleen arvioitavaksi rakennuslupaa koskevassa muutoksenhaussa. Kylpylähotellin käyttötarkoitus on asemakaavan mukainen ja soveltuva Helsingin suosituimman uimarannan läheisyyteen, jossa etäisyyttä asutukseen on selvästi yli 200 metriä.

20. Valittajien As Oy Taivalkulma ja As Oy Merikannontie 3 kiinteistöt sijaitsevat siinä määrin kaukana hankealueesta, ettei niitä voida oikeuskäytännön mukaan katsoa MRL 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetuiksi viereisiksi tai vastapäisiksi rakennuksiksi. Korkein hallinto-oikeus on ottanut kantaa etäisyyden merkitykseen MRL 192 §:n 1 momentin 1 kohdan soveltamisessa esimerkiksi vuosikirjaratkaisuissaan KHO 2012:10 ja KHO 2008:46. Näistä ensiksi mainitussa valitusoikeus tuli myöntää, kun etäisyys rakennuspaikan ja valittajan kiinteistön välillä oli vain noin 30 metriä koostuen pelkästä katualueesta. Sen sijaan jälkimmäisessä rakennuspaikkaa ja valittajan kiinteistöä ei pidetty vastapäisinä rakennuksina, kun niiden väliin jäi 14,5 metriä leveä katualue ja noin 20 metriä leveä puistoalue.
21. As Oy Taivalkulman ja As Oy Merikannontie 3 rakennusten ja Taivallahden rannan välissä on noin 14 metriä leveä katualue ja noin kymmenen metriä leveä puustoinen rantavyöhyke. Lisäksi rannasta lahden vastakkaiselle puolelle on vähintään noin 200 metriä Taivallahden merialuetta, joka on suurimmilta osin huvivenelaituria ennen kylpylähotellin rantavyöhykettä, jossa siinäkin on puustoa. Muun muassa edellä viitatus ratkaisun KHO 2008:46 oikeusohje huomioiden, As Oy Taivalkulman ja As Oy Merikannontie 3:n rakennuksia ei voida pitää MRL 192 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisella tavalla viereisinä tai vastapäisinä rakennuksina eikä taloyhtiöitä muillakaan perusteilla asianosaisina.

3.2 Päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta

22. Valittajat ovat perustelleet valitusoikeuttaan ja vastustaneet Rakennuslupan myöntämistä maaperän pilaantumisella ja sen edellyttämällä puhdistustoimenpiteillä. Soulmade toteaa väitteet perusteettomiksi.
23. Asemakaavan mukaan alueen maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Helsingin kaupungin Ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön päällikkö on hyväksynyt Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan tekemän ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisen ilmoituksen alueen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta 28.11.2025 (HEL 2025-016266 T 11 01 00 06) ja antanut siinä puhdistamisen kannalta tarvittavat määräykset. Ympäristöministeriö on päätöksellään VN/5635/2018 siirtänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle toimivallan käsitellä ympäristönsuojelulain mukaiset pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevat ilmoitukset Helsingin kaupungin alueella. Helsingin kaupunki vastaa maaperän puhdistamisesta ennen rakennustöiden aloittamista.
24. Ympäristönsuojelulain 190 §:n mukaan ympäristönsuojelulain nojalla annettuun viranomaisen päätökseen haetaan muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta. Koska rakentamishanketta edeltävistä maaperän puhdistustoimenpiteistä on säädetty niin menettelyllisesti kuin muun muassa puhdistustulosta määrittelevien ohjearvojen osalta ympäristönsuojelulaissa ja sen

nojalla annetuissa säädöksissä, asiaa ei käsitellä rakennusluvan yhteydessä ja valitusoikeudestakin on tältä osin säädetty erikseen. Maaperän pilaantuneisuuden puhdistamista koskevat väitteet ja vaatimukset eivät siten kuulu käsillä olevan rakennuslupa-asian käsittelyn piiriin, ja ne on jätettävä tutkimatta.

3.3 Asemakaavan ja Poikkeamisluvan mukaisuus

3.3.1 Käyttötarkoitusten suhdeosuus

25. Alueen asemakaavan mukaan KLH-1 korttelialueella kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja tulee olla vähintään 35 % rakennetusta kerrosalasta.
26. Valittajat katsovat virheellisesti, että rakennuslupahakemuksen mukainen kylpylätilojen osuus kerrosalasta olisi liian vähäinen suhteessa hotellitoimintojen kerrosalaan. Soulmade huomauttaa, että väite on jo kertaalleen ratkaistu hallinto-oikeuden päätöksellä 14.4.2024 nro 2462/2025, jossa hallinto-oikeus on todennut, ettei kylpylä- ja hotellikerrosalan laskennallinen suhde poikkea asemakaavan vaatuksesta.
27. Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot on esitetty rakennuslupahakemuksen liitteissä AR 161 001 005 ja AR 161 001 006. Kerrosalojen laskentaperiaatteet on käsitelty ja hyväksytty rakennusvalvonnan ennakkopalaverissa 4 (rakennuslupahakemuksen liite: 221025). Soulmade huomauttaa, että Helsingin kaupunki on hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa pitänyt kaaviossa kuvattua laskentaa tarkkana ja todennut, että kerrosalakaavio voidaan hyväksyä, eikä hankkeessa poiketa kylpylälle ja siihen liittyville palvelutiloille varatusta kerrosalasta.
28. Valituksessa viitattu huonetilaohjelma ei ole vakiintunut menetelmä MRL 115 §:ssä tarkoitetun kerrosalan laskemiseksi, eikä MRL:n tai sen nojalla annettujen säännösten mukainen rakennuslupahakemuksen sisältövaatimus.
29. Yllä mainittuihin kaavamääräyksen mukaisiin kylpylätiloihin ja niihin liittyviin ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloihin on suunnitelmassa laskettu seuraavat tilaryhmät:
 - (i) Aulat ja kulkutilat, jotka ovat asiakaspalvelutilaa osana kaavamääräyksessä mainittuja tilaryhmiä tai joiden kautta niihin kuljetaan, sekä palvelutilojen asiakas-wc:t. Pääaulassa on muun muassa kylpylän sisäänkirjautuminen, kylpylän palvelupiste ja kylpylätuotteiden myymälä. Pääaulan kautta kuljetaan kaikkiin eri siivissä sijaitseviin tilaryhmiin, myös kellarissa oleviin asiakkaiden puku- ja pesuhuonetiloihin, kylpylään ja wellness/kuntosaliin. Siellä voi odottaa jooga-, meditaatio-, rentoutumis- ym. harjoitusten alkamista. Pääaulan wellness-loungessa on myös juomavesipullojen täyttöpiste.
 - (ii) Kellarin aula, jossa on kenkien vaihtopaikka, kenkälokerikot, lokerikot vakioasiakkaille, asiakkaiden puku-, wc- ja pesuhuonetilat, jotka palvelevat sekä kylpylä- että kuntosali/wellness-asiakkaita.

- (iii) Länsisiiven ensimmäisen kerroksen saunaosasto, jossa on neljä isoa keskenään erityyppistä saunaa, erilaiset suihkut ja jäähilesuihkulähde, uima-allastila hierontapisteineen, kylpylän olohuone eli takkahuone baareineen sosiaaliseen kanssakäymiseen ja yhdessäoloon, keskieurooppalaistyylinen hiljainen rentoutumislounge lepoon ja rauhalliseen vetäytymiseen. Vilvoitteluterassit länsisiiven molemmin puolin sekä kylmä avantoallas ja lämmin furo-tyyppinen ulkoallas ovat niin ikään kylpylätilaa, jota ei ulkotilana kuitenkaan lasketa kerrosaloihin.
- (iv) Länsisiiven toisessa kerroksessa oleva kylpylän hoito-osasto, jossa on 10 hoitohuonetta ja odotushuone. Hoito-osastolta saa esimerkiksi erilaisia kylpylähoitoja, kuntoutusta ja hierontaa. Länsisiiven toisen kerroksen kärjessä oleva spa-sviitti eli tilaussaunaosasto altaineen.
- (v) Itäsiiven ensimmäisen kerroksen kuntosali/wellness/monitoimitilaryhmä, jonka aktiviteetteina on esim. kuntosaliliikuntaa, ohjattua liikuntaa, joogaa, jumppaa, kuntoutusta, meditaatiota, rentoutusta, wellness-koulutuksia, tyky-päiviä, pienryhmätiloja. Monitoimitilat mahdollistavat useita eri käyttötarkoituksia. Kerrosalaan laskettavien sisätilojen lisäksi tilaryhmään kuuluu joogaterassi, joka aukeaa itään, aamuauringon suuntaan.
- (vi) Eteläsiiven ensimmäisen kerroksen olohuoneessa on kaikille avoin kahvila/baari. Olohuoneen yhteiskeittiö on kaikkien asiakkaiden käytössä, ei vain hotellin asiakkaiden. Se toimii myös wellness-koulutuksissa terveellisen ruoan ja hyvän ravitsemuksen opetuskeittinä ryhmille. Eteläsiiven kärjessä on ravintola tapahtuma-/juhlatiloineen. Ravintola palvelee kaikkia kävijöitä ja tarjoaa koko menun, eli muutakin kuin aamiaista. Ravintolan palvelut laajenevat ulkotiloihin, jossa on lisäksi kiosk.

30. Kaikki yllä mainitut tilat liittyvät kaavamääräyksen mukaisesti kylpylätoimintaan, ja ovat yleisessä käytössä eli palvelevat kaikkia kylpylähotellissa kävijöitä. Vastoin Valittajien väittämää se, että osa tiloista palvelee kylpylän käyttäjien ohella myös hotellin asiakkaita, ei ole kaavamääräyksen vastaista. Suunnitelma vastaa siten tältä osin asemakaavamääräyksiä, eikä poikkeamiselle ole ollut tarvetta.

31. Valittajien käsitys siitä, että ulkoaltaat olisivat käytössä vain kesäaikaan, on myös virheellinen. Ulkoaltaat ovat käytössä ympäri vuoden. Valittajien selostamien hotellin palveluominaisuuksien osalta asemakaavassa ei ole määräyksiä esimerkiksi Valittajien viittaamien hotellihuoneiden keittoyksikköjen ominaisuuksien, henkilökunnan määrän tai hotellivieraiden yhteisessä käytössä olevien tilojen suhteen.

3.3.2 Kellari ja kerrosluku

32. Valittajat väittävät Rakennusluvassa ylitettävän asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja vaativat riippumattoman asiantuntijan suorittamaa kerrosalalaskentaa todellisen rakennusoikeuden laskemiseksi. Soulmade huomauttaa Valittajien käsityksen kylpylähotellirakennuksen kerrosäärästä perustuvan virheelliseen tulkintaan, jonka mukaan kellarikerros sijaitsisi pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella. Tulkinalla on merkitystä

rakennuksen kerrosluvun ja rakennusoikeuteen laskettavan kerrosalan kannalta, joten Soulmade oikaisee Valittajien virheellistä tulkintaa seuraavassa.

33. MRL 115.2 §:n mukaan rakennuksen kerrokset sijaitsevat kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. MRL 115.3 §:n mukaan sitä kellarikerroksen alaa ei lasketa kerrosalaan, minne ei voida näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
34. Vastoin Valittajien käsitystä, kellarin korkeusasemaa suhteessa maanpintaan verrataan kuitenkin rakennusluvassa rakennettavaksi sallitun maanpinnan korkeuteen eikä maanpinnan nykyiseen korkeuteen. Nykyinen maanpinta ei myöskään ole luonnollinen maanpinta. Kylpylähotellin rakennuspaikka on nykyisellään pääosin täyttömaata. Jos Helsingissä kaikkien täyttömaalle toteutettujen rakennusten kellarillisuutta olisi arvioitu luonnollisen tai rakentamista edeltäneen maanpinnan perusteella, eikä suunnitellun, rakennettavaksi sallitun maanpinnan, Helsingin entistä meren pohjaa olevilla täyttömaa-alueilla ei olisi yhtään kellarillista rakennusta. Soulmade viittaa rakennusvalvontaviranomaisen hallinto-oikeudelle antamaan lausuntoon (s. 3–4), jonka mukaisesti rakennuspaikan korkeusaseman nostamiselle on rakennusturvallisuuteen ja rakennustekniikkaan liittyvä perusteltu syy. Rakennuspaikan ja pihalueen maanpinnan korot on yhteensovitettu kaupungin katu- ja puistosuunnitelmien kanssa.
35. Soulmade viittaa vastineen liitteeseen 2, jossa on esitetty kellarin maanpäällisyystarkastelu julkisivu- ja leikkauspiirroksista ympäristöministeriön Ympäristöopas 72: Kerrosalan laskeminen (s. 14–15 ja kuva 7) esittämän periaatteen mukaisesti:
- ”Maahan rajoittuvan kerroksen tai kellarikerroksen maanpäällisyyttä tarkasteltaessa verrataan maanpinnan alapuolelle jäävän osan ja maanpinnan yläpuolelle jäävän osan tilavuuksia. Tilavuustarkastelu voidaan tehdä myös vertaamalla julkisivu- ja leikkauspiirustuksissa kerrosta tai kellarikerrosta ympäröivien ulkoseinäpintojen maanpinnan yläpuolella olevien osien pinta-alaa maanpinnan alapuolisten osien pinta-alaan.”*
36. Kellarin kerrostason maanalaisen osan ulkoseinäpinnan pinta-ala (1994,0 m²) on suurempi kuin maanpäällisen osan ulkoseinäpinnan pinta-ala (594,5 m²), eli kellarikerros on pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.
37. Lisäksi Soulmade toteaa, että valituksen sivulla 12 esitetty piirustusote on harhaanjohtava ilman selitteitä. Kyseinen ote on pääpiirustusten leikkauksesta B-B. Julkisivuote ja Valittajien punaisella korostama viiva (nykyinen maanpinta, johon rakennusta ei tule verrata) eivät ole samalla leikkauslinjalla, vaan kuvassa näkyvä julkisivu on kuvahorisontissa kauempana, takana näkyvää rakennetta. Valituksessa siteerattu kuvaote ei siis esitä sitä, millä korkeudella tuleva tai edes nykyinen maanpinta olisi suhteessa rakennuksen julkisivuun.
38. Valittajat väittävät myös, että autopaikat sijoittuisivat kaavan vastaisesti maan pinnalla sijaitsevaan ensimmäiseen kerrokseen eikä kaavan mukaisesti kellariin. Valittajien käsitys perustunee siihen, että Valittajat ovat virheellisesti mieltäneet rakennuksen kellarikerroksen ensimmäiseksi kerrokseksi. Tosiasiassa autopaikat sijaitsevat kellarikerroksessa, joka näkyy liitteessä 2.

3.3.3 Lupapäätös vastaa asemakaavaa ja Poikkeamispäätöstä

39. Valituksessa esiintyy useita virheellisiä käsityksiä Rakennuslupan taustalla olevan asemakaavan ja Poikkeamispäätöksen sisällöstä.
40. Soulmade huomauttaa ensinnäkin, että Rakennuslupa on myönnetty Helsingin hallinto-oikeuden Poikkeamispäätöstä koskevan ratkaisun antamisen jälkeen. Kyseinen hallinto-oikeuden ratkaisu on hallintoprosessilain 122.2 §:n nojalla täytäntöönpanokelpoinen. Rakennuslupan mukaisesti rakennustöitä ei saa aloittaa, ennen kuin Poikkeamispäätös on lainvoimainen.
41. Valittajat myös mainitsevat, ettei suunniteltu terassi vastaa kooltaan asemakaavassa esitettyä. Asemakaavassa ei kuitenkaan ole määrätty terassin kokoa, vaan esitetty kartalla likimääräinen alueen osa, jolle saa sijoittaa ulkoterrassin (~te~). Poikkeamispäätöksellä on nimenomaisesti sallittu terrassien sijoittaminen pääosin niille osoitetun likimääräisen alueen osan ulkopuolelle.
42. Valittajat ovat kiinnittäneet huomiota myös rakennusten ja ulkouima-aitaiden sijoittumiseen ja lukumäärään. Soulmade huomauttaa yleisen periaatteen olevan, että rakennusoikeuden määrä osoitetaan kerrosalana ja kaavassa voidaan osoittaa sijoittamiselle sallittu rakennusala. Asemakaava ei sisällä määräyksiä rakennusten lukumäärästä. Poikkeamispäätöksen mukaisesti kylpylätoimintoihin luettavat kioski sekä saunarakennukset saadaan sijoittaa rakennusalan rajan ulkopuolelle, osin istutettavalle alueen osalle lähelle tontin rajaa. Myös ulkouima-altaat ja terassit saadaan Poikkeamispäätöksen mukaan sijoittaa tontilla pääosin niille osoitetun likimääräisen alueen osan ulkopuolelle.
43. Lupapäätös vastaa siten sekä asemakaavaa että Poikkeamislupaa, ja Valittajien väitteet ovat perusteettomia.

3.3.4 Viitesuunnitelman merkitys

44. Valittajat ovat vedonneet siihen, ettei Rakennuslupa vastaa täysin asemakaavan valmistelun tueksi laadittua viitesuunnitelmaa. Soulmade toteaa väitteen perusteettomaksi.
45. Viitesuunnitelma on toiminut kaavan valmisteluaineistona kuten muutkin sitä varten laaditut selvitykset tai idealuonnokset. Nämä valmisteluaineistot eivät ole MRL:n mukainen oikeudellisesti sitova osa kaavaratkaisua, eikä niillä siten ole itsenäistä oikeudellista merkitystä. Rakennuslupapäätös on perustunut alueen asemakaavaan ja siitä myönnettyyn Poikkeamispäätökseen.

3.4 Selvitysten riittävyys

46. Valittajat ovat katsoneet lupahakemuksen perustuvan joiltain osin puutteellisiin selvityksiin. Soulmade toteaa väitteen perusteettomaksi.
47. MRL 131 §:n mukaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä rakennuksen pääpiirustukset, jotka suunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan. Säännöksen mukaan hakijalta voidaan tarvittaessa edellyttää muutakin hakemuksen ratkaisemiseksi tarpeellista selvitystä.

Tapauskohtaisesti vaadittavien selvitysten sisältö on rakennusvalvontaviranomaisen harkintavallassa.

48. Rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä annetussa ympäristöministeriön asetuksessa 216/2015 on säädetty tarkemmin pääpiirustuksen, asemapiirroksen, pohjarakennesuunnitelman, yms. sisällöstä, mutta ei esimerkiksi mahdollisista maisemaselvityksistä.
49. Kylpylähotellin rakennuslupahakemuksen liitteeksi on toimitettu asetuksen 216/2015 mukaiset tiedot. Rakennuslupahakemuksessa on ollut liitteenä muun muassa asemapiirroksot, julkisivupiirustukset, leikkauspiirustukset, pohjapiirustukset sekä piha- ja istutussuunnitelma. Rakennuslupahakemus siten täyttää lainsäädännön vaatimukset, koska siinä on esitetty rakennuksen piirustukset asetuksen vaatimalla tavalla ja muutkin viranomaisen vaatimat selvitykset. Soulmade huomauttaa, että hankkeen kaupunkikuvalliset vaikutukset, esimerkiksi rakennuksen massoittelun, katon korkeusaseman ja rakennusmateriaalien vaikutukset maisemaan on tutkittu aiemmin asemakaavoituksessa ja Poikkeamispäätöksessä.
50. Lähiseudun liikennemäärien kehitykseen liittyvien selvitysten osalta Soulmade toteaa, että liikenteen järjestämiseen liittyvä suunnittelu tehdään MRL 54.2 ja 39.2 §:ien mukaan alueen kaavoituksessa, eikä MRL 19 luvun mukaisessa rakennusluvan myöntämisestä koskevassa harkinnassa.
51. Soulmade huomauttaa myös, että vaikka asemakaavan mukaista pysäköintipaikkojen määrää on hieman alennettu Poikkeamispäätöksessä, se on silti suurempi, kuin Helsingin kaupungin voimassa olevassa pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeessa. Rakennuksen pysäköintisuunnittelussa on huomioitu alueen saavutettavuus laadukkailla julkisen liikenteen yhteyksillä sekä pyöräilyn ja kävelyn reittiverkostolla. Kestävät liikkumismuodot edistävät ulkoalueiden ympäristön viihtyisyyttä. Pysäköintipaikkojen määrä Rakennuslupapäätöksessä vastaa Poikkeamispäätöksen mukaista määrää. Selvyyden vuoksi Soulmade toteaa perusteettomaksi myös Valittajien väitteen siitä, että hankkeeseen ryhtyvä itse pitäisi pysäköintipaikkojen määrää riittämättömänä kylpylähotellin tarpeisiin.
52. Valittajat ovat edelleen viitanneet kylpylähotellirakennuksen pysäköintihallin potentiaaliseen kaupalliseen operaattoriin. Soulmade toteaa selvyyden vuoksi, että MRL:n mukaisesti rakennusluvassa voidaan määrätä pysäköintipaikkojen määrästä ja sijoittelusta, mutta ei pysäköinnin valvonnan järjestämisestä ja siihen liittyvistä kaupallisista sopimuksista.
53. Valittajat niin ikään katsovat asutuksesta pois päin sijoitetuista terasseista aiheutuvan haittaa alueen viihtyisyydelle ja luonnonarvoille. Soulmade toteaa, että erilaisten ympäristöönsä vaikuttavien maankäyttömuotojen yhteensovittaminen tehdään kaavoitusvaiheessa. Rakennuslupahakemuksen käsittely on oikeusharkintaa, jossa lupa tulee myöntää, mikäli hanke on asemakaavan (tässä tapauksessa myös täytäntöönpanokelpoisen Poikkeamispäätöksen) mukainen ja täyttää muut laissa säädetyt edellytykset. Toisekseen on syytä huomata, että rakennus sijaitsee Hietarannan uimarannan läheisyydessä, erillään asutuksesta. Hietarannan uimaranta on Helsingin suosituimpia ja kantakaupungin suurin

uimaranta, jossa jo nykyiselläänkin toimii muun muassa terassiravintola ja yhden valittajista vuokralle tarjoama iltajuhlatila.

54. Luontoarvoja koskevien väitteiden osalta todettakoon, että valituksessa mainittu liito-orava ja selkälokki viihtyvät hyvin urbaaneilla alueilla lähellä ihmistoimintojen vaikutuksia. Lähimmät liito-oravasta tehdyt havainnot keskittyvät ryppäinä Hiekkarannantien kaakkoispuolelle sekä yhden Valittajista, Merikannontie 3, talon ympärille ollen siten hankkeen vaikutusalueen ulkopuolella.¹ Myös hallinto-oikeus on Poikkeamislupaa koskevassa päätöksessään 2462/2025 todennut, että suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulaissa tarkoitettua liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa eikä muutoinkaan ole tullut ilmi sellaisia luontoarvoja, jotka olisivat esteenä poikkeamisen myöntämiselle. Taivallahden alueella on huhtikuussa 2024 suoritettu liito-oravaselvitys, jonka perusteella suunniteltu rakentaminen ei kohdistu eikä sillä ole vaikutusta liito-oravan elinympäristöön.

3.5 Rakennusjärjestykseen liittyvät väitteet

55. Valituksessa esitetään, että kioskin sijoittamiselle lähelle tontin rajaa puuttuisi naapurin suostumus vastoin Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä edellytettyä. Soulmade toteaa väitteen perusteettomaksi. Kioskin viereisen tontin omistaja on Helsingin kaupunki, joka on myös hyväksynyt tontin asemakaavan ja kioskin sijoituspaikkaan liittyvän Poikkeamisluvan, eikä ole esittänyt huomautuksia asian suhteen Rakennusluvassa. Todettakoon myös, että Helsingin rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa rakennelma naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.
56. Valituksessa myös väitetään Rakennuslupan olevan Helsingin rakennusjärjestyksen kaupunkikuvallisten vaatimusten vastainen muun muassa rakennusoikeuden määrän, korkeusaseman ja rakennustapansa vuoksi. Soulmade toteaa, että nämä seikat ovat tulleet tutkituksi ja ratkaistuksi jo aiemmin asemakaavassa ja Poikkeamispäätöksessä. Valituksessa vaadittu kaupunkikuvatyöryhmän lausunto ei myöskään kuulu MRL:n tai sen nojalla annettujen säädösten mukaisiin rakennuslupahakemuksen sisältövaatimuksiin, eikä tällaista lausuntoa ole tapana edellyttää Helsingin kaupungissa silloin, kun kyse on arkkitehtuurikilpailun voittajasta. Hanketta ja sen kaupunkikuvallisia asioita on käsitelty muun muassa kolmessa Helsingin kaupungin alueryhmän kokouksessa, joiden muistiot ovat rakennuslupan liitteenä.
57. Rakenteiden sijoittamisesta ei myöskään aiheudu rakennusjärjestyksessä tarkoitettua tontin sisäisten rakennusrajojen ylittämistä, koska rakennusten, rakennelmien ja altaiden sijoittamisesta on määrätty täytöntöönpanokelpoisessa Poikkeamispäätöksessä ja Rakennuslupa on sen mukainen.
58. Kaupungin rakennusvalvonnan vastineessa todetaan, että Valittajien vaatiman pintavaaituskartan toimittaminen ei ole ollut tarpeen rakennuslupahakemuksen yhteydessä, koska alueella joudutaan pilaantuneen maaperän puhdistamisen yhteydessä vaihtamaan

¹ Lammi & Routasuo: Liito-oravan levinneisyys Helsingissä 2020 ja 2021. Kaupunkiympäristön julkaisuja 2022:8, s. 23; Lajitietokeskuksen verkkopalvelu laji.fi haettu 13.3.2026; Helsingin kaupunki: Liito-oravan ydinalueet ja reitit huhtikuussa 2024 (liite 3).

maata ja täyttämään sitä lisää rakentamista varten. Soulmade huomauttaa, että vaikka pintavaaaituskarttaa ei ole vaadittu, sellainen on toimitettu rakennuslupahakemuksen liitteenä GEO-suunnittelijan pohjatutkimuksen ja perustamistapalausunnon yhteydessä. Myös asemapiirustuksessa AR 161 002 001 näkyy yliviivattuina poistuvia nykyisiä korkeusasemia.

59. Valittajat ovat niin ikään viitanneet Helsingin kaupungin nykyisen rakennusjärjestyksen kohtiin 31 § (Tontin luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa), 31a § (Puiden säilyttäminen ja lisääminen tontilla) ja 31b § (Viherkerroin). Soulmade toteaa tältä osin, että rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023 ja hyväksymispäätöksen mukaan rakennusjärjestystä sovelletaan sen voimaantulon jälkeen vireille tulleisiin hakemuksiin. Nyt kyseessä oleva rakennuslupahakemus on tullut vireille 22.12.2022. Asiassa sovellettavan vuoden 2010 rakennusjärjestyksen vastaava säännös kuuluu seuraavasti:

31 § Tontin luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa

Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että paikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot mahdollisuuksien mukaan säilyvät.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa, että rakentaja laatii tarvittavan suojaussuunnitelman.

60. Asemakaavaan ei ole merkitty säästettäviä puita tai luonnontilaisia tontinosia. Valittajan väite siitä, että maisemassa yleisesti kasvavat puut olisivat luonnonsuojelulain (9/2023) perusteella suojeltu luontotyyppi, on ilmeisen virheellinen. Pääosin täyttömaasta koostuva alue on ollut käytössä varikkoalueena eikä ole mitään osin luonnontilainen. Ennen nykyistä käyttöä Taivalsaarella on toiminut muun muassa betonitehdas, hiekkavarasto, autokorjaamo ja -ruiskumaalaamo sekä tapetti-, maali- ja lakkatehdas.

3.6 Esteettömyyttä koskevat väitteet

61. Vastoin Valittajien käsitystä, kylpylähotellirakennus tullaan toteuttamaan esteettömyysvaatimusten mukaisena. Rakennuksen esteettömyyden turvaavat ratkaisut on selkeästi selostettu rakennuslupahakemukseen liitetyissä suunnitelmissa ja hankeselostuksessa.
62. Valittajan väärinkäsitys rakennusten esteettömyydestä liittyy siihen, että Lupapisteen tietojärjestelmään on rakennuslupahakemuksen jättämisen jälkeen lisätty rakennuksiin uusi sarake: "esteetön sisäänkäynti". Rakennuksen suunnittelijat eivät siten ole voineet täyttää kyseistä kohtaa rakennuslupahakemusta jättäessään ja ilmeisesti uuden sarakkeen oletusasetuksena on ollut "ei". Rakennusluvan käsittelyaikana 22.12.2022-20.11.2025 tätä tietoa ei ole muutettu.

3.7 Maalämpökaivoja koskevat väitteet

63. Maalämpökaivojen osalta Soulmade viittaa kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hallinto-oikeudelle toimittamaan lausuntoon, jossa todetaan, että kaupungin linjausten mukaisesti

energiakaivojen sijoittaminen kaupungin omistamille yleisille alueille on sallittua siitä erikseen laadittavan sopimuksen mukaisesti.

64. Valittajat katsovat myös, että energiakaivojen sijoittaminen tontin rajojen ulkopuolelle merkitsisi olennaista lisärakennusoikeutta. Soulmade toteaa, että rakennusoikeus määritellään yleisesti kerrosalana, eivätkä energiakaivot ole rakennus tai rakennuksen kerros.
65. Sijoittaminen ei myöskään ole Valittajien mainitsemalla tavalla yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista, sillä Helsingin kaupungin linjaus mahdollistaa vastaavalla tavoin muillekin toimijoille energiakaivojen sijoittamisen yleiselle alueelle silloin, kun sille ei ole erityistä estettä.² Kokonaan maan alle sijoitettavilla lämpökaivoilla ei myöskään ole Valittajien viittaamalla tavalla vaikutusta puistoalueen käyttömahdollisuuksiin, kaupunkikuvaan, ihmisten liikkumiseen tai istutuksiin sen enempää kuin rakennuksen perustuksille tai huollettavuudelle. Valittajien väitteet turvallisuusmääräysten vastaisuudesta jäivät myös perustelematta.
66. Valittajien viittaama ympäristöministeriön energiakaivo-opas on laadittu pientaloja varten, eikä tarkoitettu sovellettavaksi suuremmissa hankkeissa. Valituksessa mainittu lämpökaivojen ohjeellinen minimietäisyys toisistaan on 15 metriä porareian ollessa pystysuora, jotteivat kaivot söisi keräämäänsä lämpöenergiaa toisiltaan. Energiakaivot voidaan sijoittaa lähemmäksi toisiaan, kun ne tehdään vinoreikinä. Valituksessa viitattu 7,5 etäisyys tontin rajasta on myös suositus, joka perustuu siihen, että porattaessa pystysuora energiakaivo pientalotontille, naapurin mahdollisuus vastaavan energiakaivon poraamiseen omalle tontilleen ei vaikeudu. Suositus ei ole oikeudellisesti sitova.³

3.8 Menettelyvirheitä koskevat väitteet

67. Valittajat esittävät, että rakennuslupahakemuksen vireilletulosta olisi MRL 133 §:n mukaan tullut ilmoittaa ”lähiympäristön toimijoille”.
68. Soulmade huomauttaa tältä osin, että MRL 133 § edellyttää naapurien kuulemista, millä säännöksen 1 momentin mukaan tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Kuten Helsingin kaupungin rakennusvalvonta lausunnossaan toteaa, rakennuspaikan viereisen ja vastapäisen alueen haltija on Helsingin kaupunki, jolla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta.
69. Tämän lisäksi Soulmade on 1.12.2022 järjestänyt rakennuslupahakemuksen vireillepanosta tiedotustilaisuuden medialle ja lähiympäristön toimijoille tontin lähellä olevalla Merimelojien Majalla. Kutsuttuna ja paikalla oli laajasti alueen toimijoita mukaan lukien osa Valittajista ja mukana oli myös Helsingin kaupungin kaavoitustoimialan edustaja vastaamassa yleisön kysymyksiin. Hanketta on niin ikään esitelty laajasti lupahakemuksen vireilletulon aikoihin visualisointikuvineen muun muassa Helsingin Sanomissa 2.12.2022 s. A22-A23 ja Hufvudstadsbladetissa 5.1.2023 s. 8–9.

² Vähäaho, ym.: Maalämpökaivot yleisillä alueilla Helsingissä. Kaupunkiympäristön julkaisuja 2021:20.

³ Juvonen & Lapinlampi: Maalämmön hyödyntäminen pientaloissa. Ympäristöopas 2013.

70. Asiassa ei siten ole tapahtunut väitettyä menettelyvirhettä ja Valittajien väite on perusteeton. Kun lisäksi otetaan huomioon, että Valittajat ovat saaneet tiedon päätöksen antamisesta valitusajan puitteissa ja jättäneet valituksen asiassa, ei Valittajien oikeusturvan voida katsoa vaarantuneen.

4 LOPUKSI

71. Soulmade vaatii ensisijaisesti, että valitus jätetään tutkimatta kaikkien Valittajien osalta heidän puuttuvan valitusoikeutensa johdosta. Helsingin hallinto-oikeus on jo aiemmassa Poikkeamislupaa koskevassa ratkaisussaan nro 2462/2025 linjannut, ettei nyt kyseessä olevilla Valittajilla ollut valitusoikeutta. Myös oikeuskäytäntö tukee tätä johtopäätöstä selkeästi: korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa on johdonmukaisesti todettu, ettei useiden satojen metrien päässä rakennuspaikasta sijaitsevia kiinteistöjä voida pitää MRL 192 §:ssa tarkoitettuina viereisen tai vastapäisen alueen haltijoina.
72. Toissijaisesti Soulmade vaatii valituksen hylkäämistä kaikilta osin. Valituksessa ei ole esitetty sellaisia MRL:n vastaisia vaikutuksia, puutteita tai muita oikeudellisesti merkityksellisiä seikkoja, joiden nojalla Rakennuslupa tulisi kumota tai muuttaa. Valitus perustuu olennaiselta osin seikkoihin, jotka on jo kertaalleen ratkaistu joko alueen asemakaavassa tai täytäntöönpanokelpoisessa Poikkeamispäätöksessä. Rakennuslupamenettely on oikeusharkintaa: lupa on lain mukaan myönnettävä, kun MRL 135 §:n mukaiset edellytykset täyttyvät, eikä tällöin harkita enää uudelleen seikkoja, jotka ovat jo kaavoituksen tai poikkeamislupakäsittelyn perusteella sitovasti ratkaistu.
73. Soulmade toteaa, että valituksessa esitetyt yksittäiset väitteet ovat kaikki osoittautuneet joko oikeudellisesti perusteettomiksi tai tosiasiallisesti virheellisiksi:
- (i) Pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevat väitteet eivät kuulu rakennuslupan käsittelyprosessiin; toimivaltainen viranomainen on hyväksynyt puhdistamisilmoituksen ympäristönsuojelulain mukaisesti, ja muutoksenhakutie kulkee Vaasan hallinto-oikeuden kautta.
 - (ii) Kerrosala- ja kerroslukuväitteet perustuvat virheelliseen käsitykseen kellarin maanpäällisyydestä sekä vakiintuneiden kerrosalan laskemismenetelmien ja rakennuksen teknisten piirustuksien vastaisiin laskelmiin. Kellarin ja maanpinnan välistä suhdetta arvioidaan rakentamisen jälkeisen maanpinnan korkeuden perusteella, ja tarkastelu on esitetty yksityiskohtaisesti vastineen liitteessä 2. Jos täyttömaalle toteutettujen rakennusten kellarillisuutta arvioitaisiin valittajien vaatimalla tavalla luonnollisen maanpinnan perusteella, Helsingin entistä merenpohjaa olevilla täyttömaa-alueilla ei voisi olla yhtään kellarillista rakennusta.
 - (iii) Asemakaavan edellyttämä kylpylätilojen ja siihen liittyvien ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitilojen suhdeosuus, vähintään 35 prosenttia täyttyy rakennuslupan mukaan rakennettaessa ja kiinteistöä käytettäessä.
 - (iv) Asemakaavan ja Poikkeamispäätöksen mukaisuus on tullut perusteellisesti selvitetyn: kylpylätoimintojen kerrosalaosuus täyttää kaavamääräyksen, terassien ja

ulkoaltaiden sijoittelu on Poikkeamispäätöksen mukainen, eikä rakennusten lukumäärälle ole kaavassa asetettu rajoituksia.

- (v) Asemakaavan valmisteluaineistoksi laadittu viitesuunnitelma ei ole oikeudellisesti sitova osa asemakaavaa, eikä rakennuslupaa arvioida sen perusteella.
- (vi) Selvitysten riittävyttä koskevat väitteet ovat perusteettomia: maisemakuvalliset ja liikenteelliset vaikutukset on selvitetty asemakaavassa ja Poikkeamispäätöksessä, pysäköintipaikkojen mitoitus ylittää huomattavan suuresti kaupungin oman, asemakaavan laatimisen jälkeen voimaan tulleen ohjeistuksen ja vastaa Poikkeamispäätöksen mukaista mitoitusta.
- (vii) Rakennusjärjestykseen liittyvät väitteet ovat virheellisiä. Kioski voidaan sijoittaa tontin rajaan asti naapurin suostumuksella, koska viereisen puistoalueen haltijana Helsingin kaupunki on suostunut tähän. Siirtymäsäännösten vuoksi asiassa sovellettavaksi tulee vuoden 2010 rakennusjärjestys. Tällöin Valittajien viittaamia uudemman rakennusjärjestyksen määräyksiä puiden säilyttämisestä ja lisäämisestä tontilla sekä viherkertoimesta ei sovelleta. Valittajien viittaamaa pintavaaaituskarttaa vastaavat tiedot on toimitettu rakennuslupahakemuksen liitteissä, vaikkakaan sitä ei ole tässä tapauksessa vaadittu tarpeettomana, sillä maanpinnan korkeusasema tulee muuttumaan pilaantuneen maaperän puhdistamisen ja rakentamista edeltävän maantäytön myötä. Hankkeen kaupunkikuvalliset vaikutukset on ratkaistu asemakaavassa ja Poikkeamispäätöksessä.
- (viii) Esteettömyyttä koskeva väite perustuu tietojärjestelmän puutteelliseen oletusasetukseen eikä rakennuksen todelliseen suunnitteluun, joka täyttää esteettömyysvaatimukset.
- (ix) Maalämpökaivot eivät ylitä rakennusoikeutta, koska niitä ei lueta rakennuksen kerrosalaksi, eivätkä ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia; Helsingin kaupungin linjaus mahdollistaa energiakaivojen sijoittamisen yleiselle alueelle vastaavin ehdoin muillekin toimijoille.
- (x) Maan alle sijoitettavilla energiakaivoilla ei ole myöskään Valittajien viittaamalla tavalla vaikutusta puistoalueen käyttömahdollisuuksiin, kaupunkikuvaan, ihmisten liikkumiseen tai istutuksiin sen enempää kuin rakennuksen perustuksille tai huollettavuudelle.
- (xi) Menettelyvirheväitteet ovat perusteettomia: rakennusvalvonta on kuullut asianmukaisia naapureita MRL 133 §:n edellyttämällä tavalla. Valittajien voidaan katsoa saaneen tiedon rakentamisluvan vireilläolosta, koska he ovat käyneet läpi prosessin yhteydenpitoa rakennusvalvontaviranomaisen kanssa sähköpostitse ja toimittaneet asiassa valituksen valitusajan kuluessa.

74.

Valituksessa ei siten ole esitetty ainoatakaan oikeudellisesti kestäväää perustetta väitettyjen Rakennusluvan virheiden tai lainvastaisuuksien tueksi. Soulmade kylpylähotellihankkeelle myönnetty Rakennuslupa on lainmukainen ja perustuu asianmukaisiin selvityksiin. Valitus tulee

siten ensisijaisesti jättää tutkimatta puuttuvan valitusoikeuden johdosta ja toissijaisesti hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana.

Helsingissä 30 päivänä maaliskuuta 2026

SOULMADE FINLAND OY

LAATI

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

LIITTEET

- 1 Havainnekuvia kylpylähotellista
- 2 Kellarin maanpäällisyystarkastelu
- 3 Helsingin kaupunki: Liito-oravan ydinalueet ja reitit 2024.