

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

HALLINTOVALITUS

Lähetetty sähköisesti 30.12.2025 hallinto-oikeuden sähköpostiin: helsinki.hao@oikeus.fi.

ASIA: Valitus Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston ("kaupunki") 20.11.2025 tekemästä päätöksestä koskien rakennuslupahakemusta, 13467/1, Hiekkarannantie 5, Etu-Töölö, kylpylähotellin (0320) ja sivurakennusten rakentaminen, kokoontumistilaksi vahvistaminen ja maalämpökaivojen poraaminen, Soulmade Finland Oy: ("hakija").

TIEDOKSISAANTI

Päätös on tullut nähtäväksi ympäristö- ja lupajaoston 20.11 kokouksen pöytäkirjan julkipanossa kaupungin verkkosivuille maanantaina 1.12.2025. Päätös on annettu julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä tiistaina 2.12.2025. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. 30 päivää tiistaista 2.12 on 1.1.2026 joka on uuden vuoden päivä ja valituksen viimeinen päivä on siten seuraava arkipäivä perjantai 2.1.2026.

VALITTAJAT

As Oy Taivalkulma [REDACTED]

As Oy Merikannontie 3 [REDACTED]

Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu [REDACTED]

PROSESSIOSOITE

Töölön kaupunginosat – Töölö ry. / Hietsun paviljonki

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 20.11.2025 tekemä päätös koskien rakennuslupahakemusta, 13467/1, Hiekkarannantie 5, Etu-Töölö, kylpylähotellin (0320) ja sivurakennusten rakentaminen, kokoontumistilaksi vahvistaminen ja maalämpökaivojen poraaminen, Soulmade Finland Oy (1. Liite P.)

ASIAN KÄSITTELY AIEMMIN

Helsingin kaupungin maankäyttöjohtaja hyväksyi 4.6.2023 Soulmade Finland Oy:n tekemän hakemuksen poiketa (2023) voimassa olevasta asemakaavasta (2009) kylpylähotellihankeprojektissa.

Töölön kaupunginosat – Töölö ry. yhdessä Helsingin luonnonsuojeluyhdistyksen, As Oy Taivalkulman, As Oy Merikannontie 3:n ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun kanssa teki 4.7.2023 hallintovalituksen poikkeamapäätöksestä.

Päätöstä koskeva oikeusprosessi hallinto-oikeudessa päättyi kuin Helsingin kaupunki ilmoitti poistavansa päätöksen ja ratkaisevan asian myöhemmin uudelleen asiavirheen korjauksena viranomaisessa.

Soulmade Oy teki 27.10.2023 uuden hakemuksen poiketa asemakaavasta, jonka Helsingin kaupungin maankäyttöjohtaja hyväksyi 13.06.2024.

Töölön kaupunginosat – Töölö ry. yhdessä Helsingin luonnonsuojeluyhdistyksen, As Oy Taivalkulman, As Oy Merikannontie 3:n ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun kanssa teki 13.7.2024 uuden hallintovalituksen poikkeama päätöksestä.

Helsingin Hallinto-oikeus hylkäsi 14.4.2025 Taivalsaaren huoneistohotellin poikkeamapäätöksestä tehdyn valituksen, mutta totesi, että ”vasta hankkeelle myöhemmin haettavan rakennusluvan yhteydessä tulee tarkemmin arvioitavaksi muun muassa rakennuksen soveltuminen ympäristöönsä maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaisesti. Myös rakentamisen tarkemmat yksityiskohdat, mukaan lukien oikeus sijoittaa tiettyjä rakennelmia naapurin vastaiselle rajalle tai sen välittömään läheisyyteen, ratkaistaan lopullisesti vasta rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.”

Valittajat valittivat hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan Hallinto-oikeuteen 11.5.2025. Asia on edelleen vireillä KHO:ssa. Asiasta on pidetty yksi istunto ja lähetetty lisäselvityspyynnöjä asianosaisille.

VALITTAJIEN VALITUSOIKEUS

Maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) (**”MRL”**)192 §:n mukaan valitusoikeus rakennus- toimenpidelupapäätöksestä on:

”viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla.”

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

”sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa”

As Oy Taivalkulma, As Oy Merikannontie 3 ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu ovat vastapäisen alueen haltioita. Päätös rakennusluvasta asemakaavan korkeus- ja kerrosrajoitukset ylittävälle hotellille, ulkorakennuksille, yleiseen puistoon tuleville maalämpökaivoille ja massiiviselle ulkoterrassin anniskelualueelle (1000 asiakaspaikkaa) vaikuttaa suoraan ja olennaisesti kaupunkikuvaan ja As Oy Taivalkulman ja As Oy Merikannontie 3:n käyttöön sekä KOY Töölön kylätalon näkyymiin ja toimintaan alueella.

Asunto-osakeyhtiöt, kuten As Oy Taivalkulma, As Oy Merikannontie 3 ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu, sijaitsevat alueilla, joihin päätöksellä on oleellisia vaikutuksia kaupunkikuvan muuttumisena, meluhaittoina tai rakennuksen käyttöä ja liikkumista haittaavina muutoksina. Rakennuksen massiivisesta koosta ja suuresta käyttäjämäärästä johtuen vaikutukset maisemalle, melulle ja alueen liikenteelle eivät ole vähäpätöisiä vaan merkittäviä koko alueelle.

Näin ollen valittajilla on MRL 192 §:n mukainen valitusoikeus.

As Oy Taivalkulma ja As Oy Merikannontie 3 muodostavat rakennushankkeen lähimmät kokoaikaista asumista sisältävät vastapäiset rakennukset, joiden suoran näkymän eteen rakennusluvassa on myönnetty asemakaavan ylittävä kerrosuku ja korkeus. Hietsun paviljonki sijaitsee samalla virkistysalueella ja tutkijoiden sekä taiteilijoiden työhuonetilana muodostaa hankkeen viereisen työssäkäyntipaikan.

Hallintolain 6 § ja 8 § mukaan osapuolilla, joita päätös koskee tai joiden oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätöksellä on suoraa vaikutusta, on oikeus osallistua asian käsittelyyn. Asunto-osakeyhtiöiden osalta tämä oikeus liittyy esimerkiksi kaupunkikuvaan, kiinteistöjen käyttöön ja vaikutuksiin asumisympäristöön.

Kiinteistöt sijaitsevat suoraan vastapäätä rakennushanketta ja vaikka niiden välillä on kaistale puisto- tai merialuetta, niistä on suora vastapäinen näkymä rakennukseen. Päätöksellä on huomattavia ja olennaisia vaikutuksia näiden kiinteistöjen käyttöön ja asumiseen ja muihin oloihin. Valittajien velvollisuutena ei voi olla esittää näyttöä rakentamisen vaikutuksista näiden kiinteistöjen käyttöön ja asumiseen, vaan kaupunki ja hakija on velvoitettava hankkimaan riittävät ja ajan tasalla olevat selvitykset mm. liikennemäärien, pysäköinnin ja anniskelualueen vaikutuksista kiinteistöihin, asumiseen ja luontoon.

Koska Hiekkarannan ja Taivallahden alue on avointa rantapuistoa ilman näköesteitä, yli 72850 m³:n kokoinen massiivinen hotellin rakennusmassa ja 1212 sisäasiakaspaikan ja 1000 ulkopaikan kapasiteetti, tulee hallitsemaan kaupunkikuvaa ja visuaalista, akustista ja toiminnallista ympäristöä suoraan ja välittömästi.

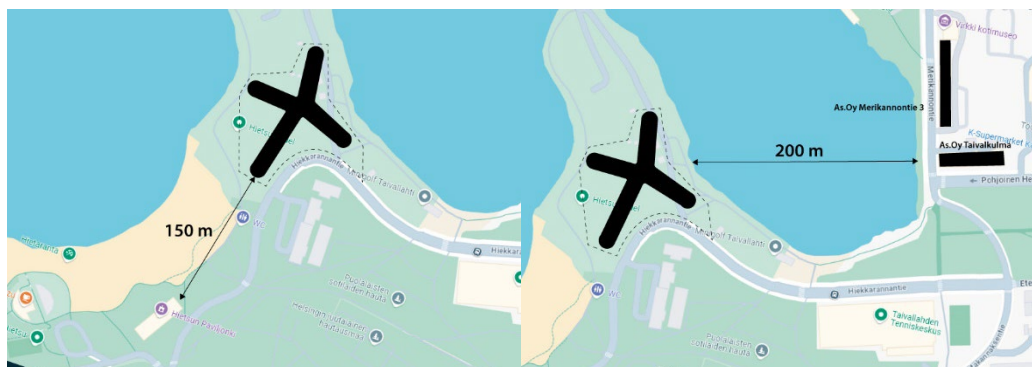
Rakennuksen massiivinen anniskelualue (1000 asiakaspaikkaa) aiheuttaa haittaa alueen turvallisuudelle ja anniskeluoikeuksien noudattamisen valvonta on haastavaa. Anniskelualueen melu (kovaääninen musiikki ja juhlinta) häiritsee läheisten kerrostalojen asukkaita ja kantautuu normaalia kauemmaksi vettä pitkin kiinteistöille. On myös ilmeistä, että järjestyshäiriöt ja rikoksiin liittyvät lieveilmiöt (huumekaupasta varkauksiin) lisääntyisivät merkittävästi alueella.

MRL 192§ ja sitä koskeva oikeuskäytäntö painottavat hankkeen tosiasiallisia vaikutuksia, eivät pelkkää maarekisteriteknistä naapuruutta.

Rakennuksessa on myös asemakaavan vaatimusta vähäisempi määrä pysäköintipaikkoja, joita tulee hallinnoimaan Aimo Parkin yleinen parkkitalo, joten ne eivät ole vain hotellin asiakkaiden käytössä. Ilmeistä myös on, että rakennuksen asiakkaat käyttäisivät lähempänä olevia pitkäaikaisia, osin maksuttomia pysäköintipaikkoja ja aiheuttaisivat siten olennaista ja huomattavaa haittaa em. kiinteistöjen käytölle sekä asumiselle ja asukaspysäköinnille mm. Pohjoisella Hesperiankadulla ja Merikannontielle. Asukaspysäköintilupia on jo nyt myönnetty F- ja H-alueille enemmän kuin niillä on pysäköintipaikkoja.

Kylätalon Hietsu osalta rakennus nousee suoraan sen juhlatilan ikkunan ja terassin eteen eikä mitään näkymäselvityksiä ole tältä suunnalta tehty. Hietsun kylätalo juhla- ja tapahtumatilan ohella tarjoaa puolet pinta-alastaan tutkijoiden ja taitelijoiden työhuonekäyttöön ja sillä on siten MRL 192 § mukaan valitusoikeus.

Em. asunto-osakeyhtiöt ja Kylätalo Hietsu sijaitsevat vain n. 200 metrin ja n. 150 metrin etäisyydellä rakennuksesta. Korkein hallinto-oikeus on lukuisia kertoja katsonut, että valitusoikeus on myönnettävä kauempanakin oleville kiinteistöille.



As Oy Taivalkulma, As Oy Merikannontie 3 ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu (Hietsun Paviljonki) ovat de facto vastapäisen alueen haltioita. Päätöksellä on huomattavia ja olennaisia vaikutuksia näiden kiinteistöjen käyttöön ja asumiseen ja muihin oloihin.

Kaupunki ei ole kuullut valittajia naapureina, koska rakennuspaikkana olevan kiinteistö on erotettu kaupungin puistoalueesta ja kaupunki on tulkinnut siten itse olevansa ainoa varsinainen naapuri, sillä asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiön hallitseman rakennuksen ja kylpylähotellin rakennuspaikkana olevan kiinteistön välissä on kuvissa näkyvä kaistale vesialuetta tai puistoaluetta. Maalämpökaivojensa osalta rakennushanke ulottuu myös oman tonttinsa ulkopuolelle puistoalueelle, jonka välitön rajanaapuri Kylätalon Hietsu on.

Rakennushanke sisältää mittavia maankaivuita ja maansiirtoja alueella, jonka maaperä on laajasti pilaantunut ja koostuu osaksi jätejakeista. Alueella on todettu pintamaassa PAH-yhdisteitä ja sinkkiä VNa:n 214/2007 mukaiset ylemmät ohjearvot ylittävinä pitoisuuksina (ks. 5. Liite PPM.)

Aluetta on käytetty veneiden säilytykseen, huoltoon ja korjaukseen. Kaupunki ei ole selvittänyt PFAS-yhdisteiden esiintymistä alueella. Veneilyn yhteydessä PFAS-yhdisteitä käytetään mm. pressuissa, sammutusvaahdoissa, pintakäsittelyaineissa, erikoispesuaineissa ja huoltotuotteissa. Tutkimusten mukaan PFAS-yhdisteet imeytyvät ihon läpi elimistöön. PFAS-yhdisteet hajoavat luonnossa erittäin hitaasti hiili-fluorisidoksen vuoksi. Ne kertyvät ympäristöön, vesistöihin, kaloihin ja eliöihin, mikä aiheuttaa terveysriskejä.

Huolestuttavaa lähialueelle on myös löydetty korkeat asbestipitoisuudet, joita on löydetty kuudesta otetusta yhdeksästä näytteestä (ks. 5. Liite PPM). Asbesti leviää helposti pölynä ympäristöön ja ilmaan. Rakennuslupahakemuksessa kaivuun pölyttämistä aiotaan vähentää vain kastelemalla maa-ainesta vesiletkulla (ks. 2. Liite LPH). On selvää, että rakennushankkeen vaatimat suuret kaivannot, maansiirrot ja 60 energiakaivon poraaminen saastuneeseen ja asbestia sisältävään maaperään tulee aiheuttamaan lähialueelle tontin rajat ylittäviä merkittäviä ympäristö ja terveydellisiä riskejä mahdollisesti jopa estäen Hietsun paviljongin käytön juhla- ja työskentelytilana osaksi aikaa.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että "vastapäätä" oleva alue voi sijaita kauempana kuin välittömässä rajanaapuruudessa, jos välissä oleva alue on avointa puistoa, katu tai vesistöä. Koska Hiekkarannan ja Taivallahden alue on avointa rantapuistoa ilman näköesteitä, yli 12 000 m²:n ja 72 850 m³:n kokoinen rakennusmassa hallitsee kaupunkikuvaa ja visuaalista ja toiminnallista ympäristöä suoraan ja välittömästi.

Avoin puisto- tai vesikaistale ei poista hankkeen välittömiä vaikutuksia valittajien kiinteistöille.

Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu sijaitsee samalla yhtenäisellä Hietaniemen ranta-alueella ja samalla virkistysalueella, kun rakennus. Alueen muuttuminen hiljaisesta virkistyspuistosta intensiiviseksi kaupalliseksi hotelli- ja tapahtumakeskukseksi on myös olennainen muutos, joka vaikuttaa myös vastapäisten kiinteistöjen arvoon ja asumisviihtyvyyteen. Se myös muuttaa oleellisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen luonnetta, jonka varjelemiseen vanhan pukuhuonerakennuksen kunnostaneen Kylätalon Hietsun toiminta on perustunut ja johon se on oman rakennuksensa ja hallitsemansa kaupungin vuokra-alueensa osalta sitoutunut. Kyseessä on kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti herkkä kokonaisuus, jonka massiivinen rakentaminen ja puistoalueen kaupallistaminen vaikuttavat suoraan Paviljongin toimintaedellytyksiin ja sen edustaman virkistysalueen luonteeseen.

Hanke ei myöskään teknisesti rajoitu vain omaan tonttiinsa, vaan se levittäytyy fyysisesti sille puistoalueelle, jonka kaupunki väittää erottavan kiinteistöt toisistaan. Tämä tuo hankkeen vaikutukset ja teknisen rakentamisen tosiasiasa kiinteistöjen rajanaapuriin. Hakemuksen mukaan 20 maalämpökaivoa sijoitetaan nimenomaan tontin ulkopuoliselle puistoalueelle.

Valittajien valitusoikeutta puoltavat myös seuraavat korkeimman oikeuden ratkaisut.

KHO 2017:31. Päätöksessä käsiteltiin tilanteita, joissa kaavamuutokset ja poikkeamat voivat vaikuttaa merkittävästi naapurikiinteistöjen käyttöön ja näkymiin. KHO totesi, että tällaisissa tilanteissa naapurikiinteistöillä, mukaan lukien asunto-osakeyhtiöillä, on valitusoikeus.

- KHO 2008:71. Päätöksessä korostettiin, että myös epäsuorat vaikutukset, kuten ympäristön laadun heikkeneminen tai maisemalliset muutokset, voivat antaa oikeuden valittaa poikkeamispäätöksestä.
- KHO 1982 A I 14. Päätöksessä asunto-osakeyhtiöiden oikeus valittaa poikkeamispäätöksestä tunnustettiin, kun päätöksen vaikutukset ulottuivat yhtiöiden hallinnoimien alueiden käyttöön ja ympäristöön.
- KHO A II 74 ja 73: Rakennuspaikasta 120-600 metrin vesimatkan päässä olevien rakennuspaikkojen omistajilla oli valitusoikeus päätöksestä, jolla oli myönnetty poikkeuslupa saada käyttää rakennuspaikkaa lomarakennuksen rakentamiseen rantakaavaa laatimatta.
- KHO 7.3. 1979 T 1068: Poikkeusluvan tarkoittamasta rakennuspaikasta 150-600 metrin päässä olevien rakennuspaikkoja hallitsevien valitukset tutkittiin.
- KHO 1979 A II 62: Rakennuspaikasta 250 metrin etäisyydellä olevien rakennuspaikkojen omistajilla oli valitusoikeus kaivosrakentamiseen myönnetystä poikkeusluvasta.

Oikeussuojan tarve ja laillisuusvalvonnan puute

Valittajat katsovat, että heillä on asiassa valitusoikeus myös, koska valituksen tarkoituksena on estää asemakaavan ehtojen vastainen rakennushanke heidän toiminta- ja lähialueellaan. Kaupunki ei voi olla samanaikaisesti luvan hakijan (maanomistajan roolissa), luvan myöntäjän ja ainoan valvovan naapurin roolissa. Jos kaupunki katsottaisiin asiassa ainoaksi asianosaiseksi, kukaan ulkopuolinen

taho ei voisi vaatia laillisuusvalvontaa asiassa, jossa rakennus ei toteuta asemakaavan ehtoja. Se, että kaupunki voisi omilla toimillaan, ympäröimällä rakennuspaikan pienellä maakaistaleella, poistaa muiden valitusoikeuden, olisi oikeuksien väärinkäyttöä ja shikaania toimintaa.

VALITTAJIEN VAATIMUKSET

1. **Rakennuslupapäätöksen kumoaminen ja puuttuvien selvitysten ja asiakirjojen hankkiminen:** Vaadimme, että Helsingin ympäristö- ja lupajaoston 20.11.2025 tekemä päätös kumotaan ja hakija velvoitetaan hankkimaan kaikki puuttuvat selvitykset ja asiakirjat, jotka tässä valituksessa on mainittu.
2. **Toimeenpanokielto ja asian käsittelyn lykkääminen:** Vaadimme, että hallinto-oikeus kieltää päätöksen täytäntöönpanon välittömästi (MRL 202 §). Toimeenpanokielto on välttämätön, jotta estetään peruuttamattomat ympäristövaikutukset ja 60 maalämpökaivon poraaminen saastuneeseen maahan ennen asian ratkaisemista. Vaadimme, että hallinto-oikeus lykkää asian käsittelyä muilta osin kuin toimeenpanokiellon osalta siihen asti, kunnes poikkeuslupaa koskeva valitus on lainvoimaisesti ratkaistu, koska poikkeusluvut vaikuttavat valitusoikeuteen ja siihen millainen rakennuslupa rakennukselle voidaan myöntää.
3. **Riippumaton kerrosalatarkastus:** Vaadimme, että hakija velvoitetaan hankkimaan riippumattoman asiantuntijan suorittaman kerrosalalaskennan todellisen rakennusoikeuden laskemiseksi.

VAATIMUSTEN PERUSTEET LYHYESTI

- I) **Rakennus on lainvoimaisen asemakaavan 11290 vastainen.** Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Vain osalle asemakaavan poikkeamista on haettu poikkeamalupaa ja tämä lupa ei ole vielä lainvoimainen. Tässä valituksessa ei ole käsitelty ehdollisen rakennuslupan poikkeamapäätöksessä saatuja poikkeamia, jotka ovat edelleen Korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä vaan niitä asemakaavan vastaisuuksia, joille ei ole lainkaan haettu tai myönnetty poikkeamaa. Näistä merkittävämmät ovat käyttötarkoituksen muutos sekä kerrosmäärän ja rakennusoikeuden ylitys.
- II) **Rakennuslupa on myönnetty virheellisin perustein.** Rakennuslupa ei vastaa sen yhteydessä hyväksyttyjä rakennuksen pääpiirustuksia ja niissä esitettyä rakennusta. Rakennuslupa on annettu 2–3-kerroksiselle kylpylähotellille, jonka rakennusoikeudellinen kerrosala on 12167 k-m². Luvassa hyväksytyistä pääpiirustuksista käy kuitenkin ilmi, että kyseessä on 3–4 kerroksinen huoneistohotelli, jonka rakennusoikeudellinen kerrosala on huomattavasti suurempi ja ylittää merkittävästi asemakaavassa annetun rakennusoikeuden. Asemakaavassa

vaadittu kylpylä- ja siihen liittyvien tilojen suhde muihin hotellitiloihin ei toteudu vaan kylpylä- ja siihen liittyvät tilat jäävät merkittävästi vaaditun suhteen alle toisin kuin luvan hakija on virheellisesti ilmoittanut.

III) Rakennuslupa on myönnetty vastoin hallintolain 31§:n selvittämismääräystä

Viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

IV) Rakennuslupa on myönnetty vastoin voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

Rakennuslupa on Helsingin rakennusjärjestyksen vastainen ja siitä puuttuvat Helsingin rakennusjärjestyksessä vaadittavat selvitykset kuten 1) selvitys tontin luonnon- ja kulttuuriarvoista; 2) laskelma virhekertoimen täyttymisestä ja 3) pintavaaituskartta.

V) Puutteet rakennusten esteettömyydessä

Yleiseen kaupalliseen käyttöön tarkoitetun hotellin, sen palvelukäytössä olevien oheisrakennusten ja kaikkien tapahtuma ja ravintolatilojen olisi oltava esteettömiä. Nyt esteettömyys on vain osittaista. Rakennuslupahakemuksessa annetaan ristiriitaista tietoa itse päärakennuksen esteettömyydestä ja mikään palvelukäyttöön tarkoitettu oheisrakennuksista ei ole esteetön.

VI) Maalämpökaivojen virheellinen sijoittaminen

Maalämpökaivot on sijoitettu pahoin saastuneeseen maaperään yleiseen puistoon vastoin Maankäyttö- ja rakennusasetusta (895/1999) ("MRA"), Helsingin rakennusjärjestystä, energiakaivojen turvasuosituksia ja voimassa olevaa puistosuunnitelmaa.

VII) Menettelyvirheet lupaprosessissa ja päätöksen teossa.

Lupaprosessissa ei ole toimittu MRL:n 133 § ja MRL 142 § mukaisesti. Päätöstä ei ole perusteltu Hallintolain 31 § ja 44 § vaatimalla tavalla

VAATIMUSTEN PERUSTEET TARKEMMIN

II. RAKENNUKSEN ASEMAKAAVAN VASTAISUUS JA RAKENNUSLUVAN VIRHEELLISYYS

1. Kylpylä- ja hotellikerros- alan kaavassa vaadittu suhde 35 % ei toteudu

Hakijan ilmoittama kylpylä- ja hotellikerrosalan laskennallinen suhde ei toteuta asemakaavan vaatimuksesta, sillä se on virheellisesti laskettu. Valittajat ovat hankkineet rakennuksen piirustuksista tehdyn huonetilaohjelman (6. Liite U2), josta ilmenee, ettei kaavassa vaadittu 35 % toteudu. "Kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja" (jäljempänä "K+RKSJK") on rakennuksessa **2915 (k-m²)**, ei hakijan ilmoittamaa virheellistä määrää (5054 k-m²). Hakija on ilmoittanut kaavan vastaisesti omaan laskentaansa tiloja, jotka eivät ole kylpylätiloja, mutta eivät myöskään siihen liittyviä "ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- tai kuntosalitiloja".

K+ RKSKK tilojen suhde ilmoitettuun rakennusoikeuteen on vain **24 %**. Tämä on yli 10 prosenttia ja lähes kolmannes vähemmän kuin kaavassa vaadittu määrä. (Ks. tarkemmin 6. liite U2)

KYLPYLÄN OSUUTEEN ASEMAKAAVAN MUKAAN LASKETTAVAT TILAT	Kerrosneliöt k-m ²
”Kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja tulee olla vähintään 35 % rakennetusta kerrosalasta.”	
KYLPYLÄTILAT	1932
KUNTOSALI + KUNTOILUTILAT	680
YHTEISET TILAT HOTELLIN KANSSA 50 %	303
Ravintola, ravintola baari, keittiö Monitoimi- ja koulutustilat 1,2 ja 3	
Yhteensä	2915

Asemakaavan mukaiset Kylpylätiloja ja siihen liittyvien ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitilojen kerrosneliöt. K+ RKSKK tilojen suhde ilmoitettuun rakennusoikeuteen on vain 24 %.

HUONETILOHJELMA	Kerrosneliöt k-m ²
KYLPYLÄTILAT	1932
1. kerros	765
Allaslounge - yksi oleskeluallas Kylpylän eteinen Kylpylän baari Kylpylän olohuone Saunat ja sauna aula, + muut tilat	
Ulkosauna 1	55
Ulkosauna 2	33
Ulkosauna 3	21
2. kerros	454
Erillinen poreallasviitti 10 hoitohuonetta 1 odotushuone	
Kellarikerros	604
Kylpylän pukuhuoneet ja WC-tilat Aula	

KUNTOSALI + KUNTOILUTILAT	680
Kuntosali	350
Kuntosali käytävä	73
Kuntosali WC	13
Joogasali	136
Wellness lounge	108
HOTELLITILAT	9072
1. kerros	945
Hotellihuoneet + käytävät	
2. kerros	4179
Hotellihuoneet + käytävät	
3. kerros	2207
Hotellihuoneet + käytävät	
Pääaula	701
Juhlasali / tapahtumatila	345
Juhlasali / tapahtumatilan WC	85
Olohuone, olohuonebaari, yhteiskeittiö	523
Asiakkaiden pyykkitupa (kellari)	36
Asiakas WC pyykkituvan vieressä (kellari)	51
YHTEISET TILAT	606
Ravintola, ravintola baari, keittiö	446
Monitoimitila 1	40
Monitoimitila 2	40
Monitoimitila 3	80

Asemakaavan mukaisesti kylpylän käyttötarkoitukseen voidaan laskea: ”Kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja” (9. Liite KD). Hakija antamassa selvityksessä kylpylätiloihin on laskettu esimerkiksi kaksi olohuonetta ja olohuonebaaria, vaikka kylpylätiloissa on oma olohuone ja baari. Samoin kylpylätiloihin on laskettu mukaan mm. juhlasali/tapahtumatila, koulutus- ja monitoimitilat sekä pääaula asemakaavan vastaisesti. Käyttötarkoitusten yhteisiksi tiloiksi voidaan lukea ravintolat, sillä vaikka ravintolat sijaitsevat erikseen kylpylätiloista, on ravintolatilat mainittu kaavassa. Mutta myös hotellin asiakkaat käyttävät ravintolatiloja, joten niitä ei voi lukea yksistään kylpylätiloiksi ja tässä laskelmassa ne on puolitettu (50 %) kylpylätilojen ja hotellin suhteen, vaikka hotellilla onkin kylpylätiloja suurempi

asiakaspaikkamäärä. Vaikka ravintolatilat luettaisiin kokonaan kylpylään (100 %), se ei muuta merkittävästi kylpylätilojen kerrososuutta tai nosta sitä lähellekään minivaatimusta (35 %). Kaava ei puhu mitään monitoimi- tai koulutustiloista, mutta tässä laskelmassa myös kylpylätiloista katsoen toisella puolella rakennusta sijaitsevat monitoimitilat on jaettu (50 %) kylpylätilojen ja hotellin suhteen. Vastaavasti niidenkään laskeminen kokonaan (100 %) kylpylätiloihin ei muuttaisi merkittävästi tilannetta tai nostaisi kerrosalojen suhdetta kaavan vaatimaksi minimiksi (35 %).

Asianmukaisen huonetilaohjelmadokumentin puuttuminen on estänyt objektiivisen tarkastelun siitä, miten kaavamääräykset toteutuvat suunnitelmassa ja johtanut virheelliseen päätöksentekoon.

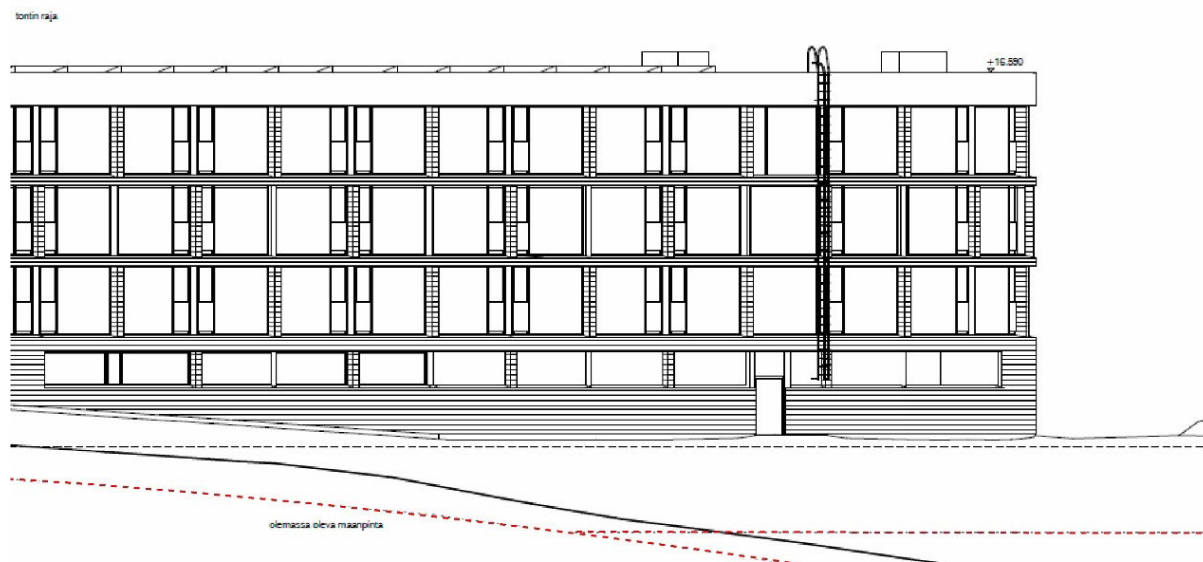
1.2 Virheellisesti ilmoitettu rakennusoikeuden määrä, rakennusoikeudesta on jätetty pois maanpinnan yläpuolella olevia tiloja

K+ RSKKK tilojen suhdeluku on todellisuudessa vielä **24 %:a** pienempi, sillä hakija on ilmoittanut myös käytetyn rakennusoikeuden määrän (12 167 k-m²) virheellisesti, jättämällä maanpinnan yläpuolella olevat tilat pois laskuista nimeämällä ne kellareiksi. ”Kellariksi” merkitty rakennuksen HO-siiven alin osa, on kerros, sillä se sijaitsee pääsiallisesti maanpinnan yläpuolella ja siinä on myös ikkunat. ”Rakennuslaki ei tunne maanpäällisen kellarin käsitettä”¹ ja MRL:n 115 §:n 2 momentin mukaan ”rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella (yli 50 %) ja kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella”. Kerros lasketaan kokonaisuudessaan rakennusoikeuteen. Ylitys on sallittu vain kerroksessa sijaitsevien väestönsuojien osalta.

Kyseisen pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevan ikkunallisen kerroksen kerrosalasta vain osa tilasta on ilmoitettu rakennusoikeuteen poikkeamana (kylpylätiloja kellariin). Koska kerros lasketaan rakennusoikeuteen, ylitetään asemakaavan salliman rakennusoikeus (12 300 k-m²) noin 500 k-m²:llä.

¹ Martinkauppi Kirsi: Rakentamislaki. Alma Talent. Helsinki 2024, s. 57. Tämä koskee myös Maankäyttö- ja Rakennuslakia. Kaikki oikeuskommentaarit ovat asiasta samaa mieltä. Ks. Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta & Reinikainen 2020; Ekroos – Majamaa 2015; Jääskeläinen Lauri, Syrjänen Olavi 2014. Kerrosalan laskennasta myös Ympäristöopas 72/2000. Myös 8. Liite U4.

Rakennusoikeuden ylittämisen lisäksi K+ RKSKK tilojen suhdeluku on tässä laskennassa vain 22,5 %.



Itään päin avautuvan HO*-siiven julkisivukuva. Olemassa oleva maanpinta punaisella katkoviivalla. Turvallisen rakentamisen korkeusasema mustalla katkoviivalla. Kerroksia on asemakaavan vastaisesti 4.

Tämä lisäksi, kun verrataan rakennuksen julkisivun leikkauspiirustusten ulkoseinäpintojen maanpinnan yläpuolella olevien osien pinta-alaa ja maanpinnan alapuolisten osien pinta-alaa, voidaan havaita, että suurin osa hakijan kellariksi ilmoittamaa tilaa on kerros eikä kellari, sillä tila on pääasiassa maanpinnan yläpuolella (yli 50 %). Vain allashuoneen ja juhlasalin/tapahtumatilan alla on yhteensä n. 700 k-m² pääasiassa maanalaista tilaa, jota voidaan MRL 115 §:n mukaisesti pitää kellarina.

Maanpäällisyystarkastelussa arvioidaan maan luonnollista korkeusasemaa, niin että keinotekoisilla maanpinnan nostoilla ei voida perustella kellarin maanpinnan alapuolisuutta. MRL 115 § mukaan kerroksen kerrosalaan luetaan ulkoseinien ulkopinnan mukaan kerroksen kaikki tilat näiden käyttötarkoituksesta riippumatta. Virheen oikaisu lisää käytettyä rakennusoikeudellista kerrosalaa yli 3500 k-m² ja vastaavasti pudottaa K+ RKSKK tilojen suhdeluvuksi noin 18,5 %.

Tarkan suhdeluvun ja todellisuudessa käytetyn tarkan rakennusoikeuden selvittämiseksi tulee hankkia virheet korjaava objektiivinen ja tarkka puolueettoman tahon tekemä selvitys maanpäällisyydestä.

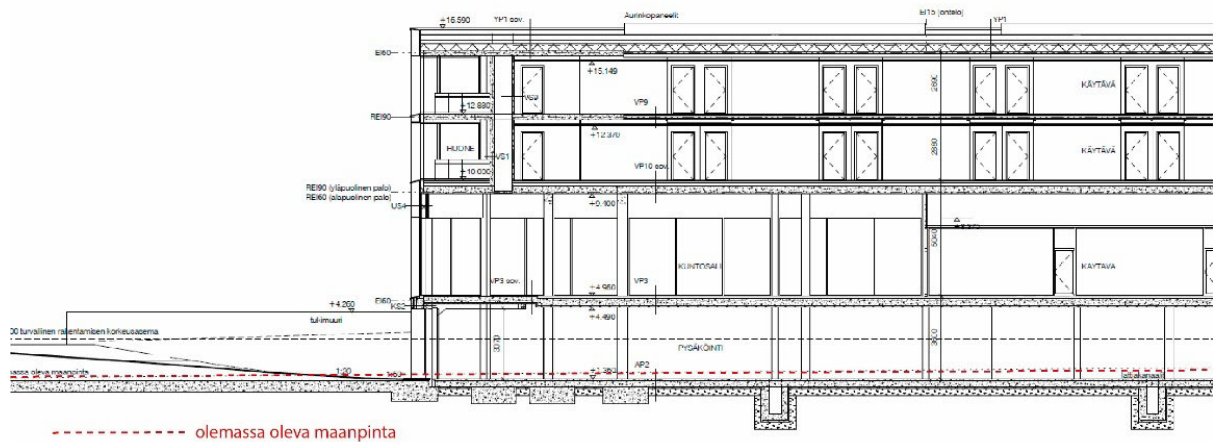
2. Kerrosluku 4 on asemakaavan vastainen

Asemakaavassa korkeimmat sallitut kerrosmäärät on osoitettu merkinnöillä II ja III, joten kaavan mukaan rakennuksen tulee olla kaavakartalla osoitetulla tavalla kaksi- tai kolmekerroksinen. Suunnitelmapiirustuksista ja myös hotellin julkisivukuvista (7. Liite U3) käy ilmi, että suurin osa kellariksi ilmoitetuista tiloista on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella eli MRL 115 §:n mukaan kerros. Näin rakennuksen kerrosluku kasvaa ilmoitetusta ja kaavassa vaaditusta 2–3 kerroksesta 3–4 kerrokseen.

KHO 4.6 2012 T 1477: Piirustusten mukaan rakennuksessa on paikoitustilana käytettävä maanalainen kerros, eikä asemakaavassa ole sallittu yhtä useampaa kellarikerrosta. Näin ollen 0-kerros, joka lisäksi sijaitsee pääosin yläpuolella ei ole MRL 115.2 §:ssä tarkoitettu kellarikerros. Piirustusten mukaan rakennuksen kerrosluvuksi muodostuu 0-kerros mukaan lukien neljä, joten rakennuslupa ei ole asemakaavan mukainen ja rakennuslautakunnan päätös oli kumottava.

4. Autopaikat sijoittuvat kaavan vastaisesti

Kaavan mukaan autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen kellariin ja maanalaiseen tilaan. Autopaikat sijoittuvat suurimmaksi osaksi pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaan tilaan eli ensimmäiseen kerrokseen.



Leikkauskuva, jossa näkyy pysäköintitila. Olemassa oleva maanpinta punaisella katkoviivalla. Turvallisen rakentamisen korkeusasema mustalla katkoviivalla. Kerroksia on asemakaavan vastaisesti 4 ja pysäköintitilat asemakaavan vastaisesti kerroksessa.

5. Käyttötarkoituksen/rakennustyyppin laadullinen muutos kylpylähotellista huoneistohotelliksi

K+ RSKK tilojen suhdeluvun lasku kaavavaatimuksen 35 %:n alle todistaa valittajien esittämän väitteen rakennuksen laadullisesta muutoksesta kaavan tavoitteen vastaiseksi (edellä kohta 1). Tämän lisäksi rakennuspiirustuksissa on lukuisia muita ratkaisuja, jota todistavat rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuneen asemakaavan vastaiseksi. Kylpylähotelli on muuttunut itsepalveluperiaatteella toimivaksi huoneistohotelliksi, jossa on pieni hotelleille tavanomainen sauna-osasto oleskelualtaalla ja jonka huoneet sekä huoneistot on varustettu keittiöyksiköillä. Huoneistohotellia ei voi sijoittaa kylpylähotellialueeksi merkitylle kaava-alueelle ja yleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle.

5.1 Vesielementtien määrä ei ole luonteenomainen kylpylähotellille

Suunnitelmapiirustukset sisältävät ainoastaan yhden sisätiloissa olevan, pienen altaan sekä erillisessä toisen kerroksen sviitissä olevan pienen porealtaan. Ulos suunnitellut kaksi allasta (toinen kylmäallas) ovat käytössä vain kesällä ja eivät

sovellu kokonsa ja mataluutensa takia uimiseen. Sisäallas on muodoltaan puolipyöreä oleskeluallas, jonka koko on $15\text{ m} \times 7,7\text{ m} = 115\text{ m}^2$.

Mikäli rakennus, jossa on yksi pieni oleskeluallas ja poreallas, tulkitaan kylpylähotelliksi, olisivat lähes kaikki hotellit saunalla ja yhdellä vesielementillä pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan kylpylöitä. Jopa pienissä kartanohotellien yhteyteen rakennetuissa kylpylöissä, kuten Kartano ja Kylpylähotelli Haikko sekä Hanko Regatta Spa Hotelli, ovat vesielementtien määrät suuremmat. Hanko Regatta Spa Hotellissa on 25 metrin täysipitkä uima-allas, jossa on mahdollista uida matkaa, vesijuosta ja järjestää koululaisten uimaharjoittelua ja tunteja. Haikossa puolestaan on neljä sisällä olevaa allasta. Kumpikaan näistä esimerkeistä ei ole samalla huoneistohotelli eikä tarjoa huoneistotyyppistä pitkäaikaista majoitusta itsepalveluperiaattein.

Asemakaavan laadittaessa korostettiin, että Helsinkiin halutaan kylpylä uimamahdollisuuksin, ei huoneistohotellia, jossa on samanlaista sauna- ja allasosasto, kuten yleisissä hotelleissa tavanomaisesti on. Asemakaavan tarkoittamasta kylpylähotellista paremman esimerkin antaa kylpylähotelliksi rakennettu ja juuri avattu Holiday Club Vierumäki, jossa on yhteensä 7 allasta (myös talvella lämmin ulkoallas) ja suihkulähde.

5.2 Asiakaspaikkojen määrä

Hakijan suunnitelmissa huoneistohotelliosassa on enemmän asiakaspaikkoja (2×185 huonetta = 370 ap) kuin rakennuksessa on kylpylätilojen asiakaspaikkoja (250 ap). Tämä todistaa sen, että huoneistohotelli muodostaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen, jossa asumispalvelujen lisänä on sisätilojen pieni oleskeluallas ja saunatila.

5.3. Toiminnallinen ja laadullinen ero kylpylähotellin ja huoneistohotellin välillä:

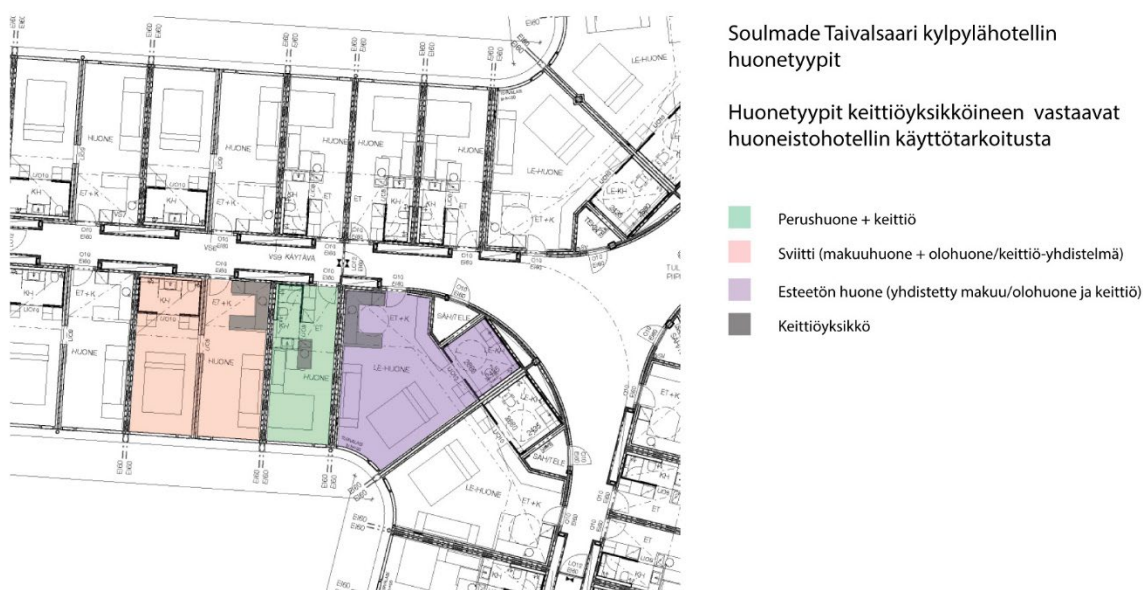
Kylpylähotelliin tullaan ensisijaisesti kylpemään, ja kylpylävieraat voivat myös majoittua lyhytaikaisesti hotellissa. Huoneistohotelliin tullaan ensisijaisesti

majoittumaan, usein pitkäaikaisesti, vaikka jotkut sen asiakkaita voisivatkin käyttää sen oleskeluallasta ja saunatiloja.

5.4. Hotellin ja huoneiden suunnittelu sekä toiminnallisuus

Hotellihuoneet on suunniteltu pitkäaikaisen majoituksen tarpeisiin, sillä kaikissa huoneissa ja huoneistoissa on minikeittiöyksiköt tai avokeittiöt. Tilojen suunnittelu tukee itsepalveluperiaatteella toimivaa majoitusta, mikä on tyypillistä huoneistohotelleille. Pääaulassa ei ole esim. vastaanottotiloja

Rakennuksessa on myös yhteiskeittiö, yhteisruokailu- ja oleskelutiloja sekä yhteiskäyttöön pyykinpesutilat. Nämä tilat tukevat tyypillisesti huoneistohotellien tarjoamaa pitkäaikaista majoitusta.



Soulmade Taivalsaaren kaikki huoneistotyypit on varustettu koosta riippuen joko minikeittiöyksiköllä tai avokeittiöllä. Tämä ratkaisu on tyypillinen huoneistohotelleille, koska se tukee pitkäaikaista majoituspalvelua.

5.5 Arkkitehtuuri, rakennuksen toiminnallisuus, liiketoimintamalli ja kustannustehokkuus:

Rakennuksen arkkitehtoniset ratkaisut on suunniteltu moduulirakentamisen ja itsepalvelupyrkimyksen periaatteiden mukaan. Hotellihuonemoduuleihin perustuva arkkitehtuuri tuottaa hotellikäyttöön ideaalin, kapearunkoisen

rakennuksen, johon on hankala sovittaa leveämpää runkosyvyyttä vaativia uima-altaita.

Hakijan Münchenissä sijaitseva itsepalveluperiaatteella toimiva Soulmade-huoneistohotelli perustuu samankaltaisiin hotellihuonemoduuleihin, ja kustannusrakenne sekä liiketoiminta malli ovat samankaltaiset.

Rakennuksen suunnitteluratkaisut tukevat huoneistohotellin kustannusrakennetta ja toimintaa. 1. edullinen moduulirakentaminen, 2. itsepalveluperiaatteen vaatima vähäinen henkilöstötarve sekä 3. rakentamisen ja ylläpidon kannalta kalliiden vesielementtien vähäinen määrä, mahdollistaa asemakaavan mukaista kylpylähotellia merkittävästi paremman kannattavuuden. Käyttötarkoituksen muutos liittyy täysin huoneistohotellin omaan yksityiseen etuun ja liiketoimintamallin kustannustehokkuuteen.

Korkein hallinto-oikeus on aiemmin katsonut, että rakennuksen toiminnan luonne ja sen laajuus merkitsivät olennaista poikkeamista asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta pienemmilläkin muutoksilla kuin valituksen kohteena olevassa hankkeessa.

- KHO 2021:113 – Palveluasumisyksikön toiminnan luonteen muutos tuetun asumisen yksiköstä laitosmaiseksi yksiköksi

Vaikka rakentaminen mahtui kaavan mukaisiin kerrosalarajoihin KHO:n päätöksessä katsottiin, että rakennushankkeessa toteutettava tehostettu palveluasuminen, erityisesti hoivakodin luonne ja laajuus, oli toiminnallisesti lähempänä laitospaikkaista toimintaa kuin tavanomaista asumista. Toimintayksikössä oli myös työpaikkatoimintaa ja liikennevaikutuksia, jotka erosivat selvästi kaavan tarkoittamasta.

- KHO 2020:83 – Vähittäiskaupan liiketilojen ylitys ja laadun poikkeaminen

Rakennuslupapäätöksessä katsottiin liiketilojen ylityksen olevan vähäinen (n. 5 %), mutta myymälätilojen kerrosalaa oli arvioitu virheellisesti suppeasti. KHO katsoi, että sekä liiketilojen enimmäismäärän ylitys että poikkeama kaupan laadusta olivat **merkittäviä**, eikä niitä voitu pitää vähäisinä poikkeamina. Lisäksi hanke oli laadultaan hypermarket-tyyppinen, joka poikkesi asemakaavan edellyttämästä supermarket-tyyppisestä suurmyymälästä.

- KHO:2014:43 - Hoivakodin rakentaminen KTY-korttelialueelle

KHO katsoi, että hoivakodin toiminta poikkesi selvästi kaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta, eikä sitä voitu rinnastaa hotelli-, motelli- tai majoitustoimintaan.

6. Ulkoanniskelualueen koko (1000 asiakaspaikkaa)

Poikkeamapäätöksessä ulkouima-altaat ja terassit saadaan sijoittaa tontilla pääosin niille osoitetun likimääräisen alueen osan ulkopuolelle. (17. Liite PoP Poikkeamapäätös). Rakennuslupapiirustuksissa anniskeluun (1000 asp) tarkoitettu terassialue on kuitenkin huomattavasti suurempi kuin asemakaavassa terassille määritelty rakennusalue. Suurikokoisena terassi valtaa paljon enemmän alaa kuin kaavassa ja aiheuttaa merkittävästi enemmän melu- ja muita häiriöitä alueella. Hakija ei ole antanut terassialueen pinta-alaa.

Poikkeama päätöksessä kioski ja osa saunarakennuksista saa sijoittua rakennusalan rajan ulkopuolelle, osin istutettavalle alueen osalle lähelle tontin rajaa. Rakennusluvan osalta hakija ja kaupunki eivät ole kuitenkaan kysyneet rakennusjärjestyksen 18§ mukaisesti naapurien suostumusta siihen voivatto sijoittaa 1000:n asiakaspaikan ulkoterassia palvelevan pizzakioskin aivan tontin reunaan. Tällaista suostumusta ei ole liitetty rakennuslupahakemukseen tai päätökseen.

7. Asemakaava määrittelee yhden kylpylähotelli rakennuksen.

Rakennuslupa on myönnetty Kylpylähotellin (0320) lisäksi sen sivurakennusten rakentamiselle. Poikkeamaa rakennusten määrään ei ole haettu eikä saatu vaikka asemakaavassa ei ole mitään mainintaa sivurakennuksista, vaan kyseessä on kylpylähotellin korttelialue, johon saa rakentaa kylpylähotellirakennuksen (yksikössä) ja asemakaava piirroksessa on merkitty yksi kylpylähotellirakennus, joka koostuu sekä kylpylälle että hotellille määräytyistä 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. Rakennuslupapiirustuksissa on tontille lisätty 3 rakennusta asemakaavan määräysten vastaisesti. Lisätyt erilliset rakennukset ovat kylpyläkerrosalaan

lasketut saunat (32 m² ja 54 m²), tontin rajalla sijaitseva rakennusmassasta täysin erillinen suuri pizzakioski (24 m²). Asemakaava määräyksissä on yksi uima-allas ulkona määrätyssä paikassa. Uima-altaita on myös ulkona 2 ja asemakaavasta poikkeavissa paikoissa.

8. Hakija ei ole sitoutunut kylpylähotellin viitesuunnitelmaan, jonka pohjalta asemakaava on laadittu.

Asemaavan muutoksen selostuksessa (10. Liite KS) todetaan (s.44): *“Tontin luovuttamisen edellytyksenä on hakijan sitoutuminen esitettyyn kylpylähotellin viitesuunnitelmaan, jonka pohjalta asemakaava on laadittu.”* MRL 55§ mukaan asemakaavan selostus on asemakaavan liite, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.

Selostus on työväline kaavan laatimista varten, jonka tehtävänä on kaavan hyväksymisen jälkeen *”selventää asemakaavan tarkoitusta toteuttamista varten”* ja sen *”tavoitteena on mahdollisimman hyvin kaavan tarkoitusta noudattava toteuttaminen”*.² Näiden ohjeiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena **rakennusluvasta päätettäessä**. Asemakaavan selostus ei ole oikeudellisesti sitova osa asemakaavaa eikä se siten voi olla muutoksenhaun kohteena, mutta se on kaavaan kuuluva liite, joka selventää juuri kaavan tavoitteiden tulkintaa ja toimii asemakaava koskevien päätösten tukena varsinkin **rakennusluvasta päätettäessä**.

Annettu rakennuslupa ei poikkea vain vähäisesti asemaavan laadinnassa käytetystä viitesuunnitelmasta (ks. 11. Liite RVS) vaan edustaa laadullisesti ja käyttötarkoitukseltaan täysin toisenlaista rakennusta. Hotellihuoneiden kerrosalamäärä on noussut kaksinkertaiseksi ja kylpylätilojen vesielementtien määrä pudonnut viitesuunnitelman 1500 m² noin kymmenysosaan 180 m². Maisemaan sopeutetussa 2009 viitesuunnitelmassa rannan puoleinen kylpylä osa oli yhtä samaa kerrosta, joka ei ylittänyt kahden laskennallisen kerroksen

² Raatikainen, Vesala, Koskeniemi: Asemakaavan selostus. Ympäristöministeriö 11/2000, s. 8, s. 42.

korkeutta. Uusissa suunnitelmissa rakennuksesta on tullut kolmi- ja nelikerroksinen muuri rannan eteen.

Asemakaavan selostus puhuu toistuvasti kylpylästä. Se toteaa esimerkiksi, että ”Taivalsaaren kärki ja ranta-alue **kylpylän** ympärillä on suunniteltu puistoksi” ja että ”Taivallahden **kylpylän** viitesuunnitelma esiteltiin ja tuotiin kaupunkisuunnittelulautakunnan tiedoksi Hietarannan asemakaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä 7.3.2002”. Edelleen selostus toteaa, että ”[viitesuunnitelman] rakennuksen arkkitehtuurissa ja huonetilaohjelman sisällössä on korostettu kylpylä toiminnan hallitsevaa roolia suhteessa hotellitoimintoihin. Kylpylän katsottiin myös tukevan alueen yleiskaavan mukaista virkistyskäyttöä.

Kaavaselostuksen mukaan *”kylpylätoiminnalle on kuitenkin haluttu rakennuksen arkkitehtuurissa ja kaupunkikuvassa hallitseva ilme. Rakennus on ennen kaikkea kylpylä, jossa on toiminnalle tarpeellisia majoitustiloja.”* Selostuksen mukaan *”Kylpylä toiminnan tavoitteena on jatkaa uimakautta vuoden ympäri”* ja *”Kylpylähotellin käyttäjäkunta koostuneen sekä ulkopuolisista yöpyvistä kylpylävieraista että helsinkiläisistä kylpijistä”*. (10. Liite KS.)

Vuonna 2008 arvioitaessa oikeudellisesti kylpylähotelliasemakaavan lainmukaisuutta sekä kaupunki (15. Liite: KHS) että Hho (päätös 08/0617/5, 14 Liite: HAO 08) painottivat viitesuunnitelman, siitä tehdyn pienoismallin sekä näiden perusteelta useista eri perspektiiviestä tehtyjen näköala selvitysten merkitystä kaavalle. 2008 arviossa selostus ja siihen liitetty viitesuunnitelman asetettiin siis keskeisiksi tulkinnoiksi asemakaavan tavoitteista.

Selostus, viitesuunnitelma ja sen perusteelta tehdyt selvitykset, ovat olleet ne dokumentit, joilla asemakaavaan muutosta on havainnollistettu ja esitetty kuntalaisille sekä päättäjille päätöksenteon pohjaksi, kun asemakaavasta on tehty ratkaisu.

Asemakaavasta päätettäessä hanke oli esitelty kaupunkilaisille yleisenä kylpylänä. Vuoden 2008 Hho:n päätöksessä Hallinto-oikeuden jäsen Janne Auer katsoi äänestyslausunnossaan, että ”asemakaavaluonnoksen mukainen kylpylähotelli poikkeaa selvästi vuonna 2001 hyväksytyn osallistumis- ja

arviointisuunnitelman mukaisesta kylpylähankkeesta. Vuorovaikutusmenettely on koskenut nimenomaan kylpylävaihtoehtoa.” (14 Liite: HAO 08).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto ei voi antaa hakijan poiketa kokonaan viitesuunnitelmasta sekä asemakaavasta ja muuttaa rakennuksen toiminnan luonteen huoneistohotelliksi, jossa rakennuksen hotellin kerrosala on kaksikertaistunut, kylpylätilojen vesielementit pienentyneet kymmenesosaan, hotellin asiakaspaikat moninkertaistuneet, maisemahaitat kasvaneet useilla metreillä. Viitesuunnitelma antaa parhaan selvityksen asemakaavan laadinnassa sille annetuista tavoitteista ja sitä ei tule jättää huomioimatta annettujen lupien tulkinnassa. Viitesuunnitelman asettamat tavoitteita ja keinoja niiden saavuttamiseksi ei voida korvata hakijan yksityisillä liiketoiminnan tavoitteilla ja eduilla.

III. RAKENNUSLUPA ON MYÖNNETTY ILMAN RIITTÄVIÄ SELVITYKSIÄ

Kaupunki ei ole hankkinut **riittäviä ja asianmukaisia selvityksiä** ennen päätöksentekoa hallintolain (434/2003) 31§:n ja 45§:n sekä MRA 1. luvun 1§:n mukaisesti.

a) Maisema- ja kaupunkikuvan muutosta koskevan selvityksen puuttuminen

Kuten edellä on jo todettu käytetty rakennusoikeus ja kerrosten määrä on ilmoitettu virheellisesti. Lisäksi huoneistohotellin korkeusasemaa on korotettu, maan alle tarkoitettut tilat sijoittuvat pääasiallisesti maan päälle (yksi kerros lisää), kerrosala on kasvanut ja vanha puusto hävitetty kokonaan. Kaupunki ei ole tehnyt selvitystä asemakaavaan merkittyjen rakennusalan rajojen ja osa-alueen rajojen ylitysten, korkeusasemasta poikkeamisen, ylimääräisen kerroksen ja vanhan puuston hävittämisen vaikutuksista maisema- ja kaupunkikuvaan. Yksi puutteellisesti tehty näköalaselvitys koskee vain kattokorkeuden vaikutusta ja näkymän muutosta on tarkasteltu vain yhdestä suunnasta ja vain vaikutuksesta Pohjoisen Hesperiankatu 37:n ylimmän kerroksen päätyasuntojen näkymään. Asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.18): “Maisematilan muodostumiselle vanhan puuston merkitys on olennainen.” Vanha puusto hävitetään lähes kokonaan ja tilalle istutetaan niukasti

enimmäkseen lehtipuita, jotka tulevat olemaan 40–80 vuotta paljon huoneistohotellia ja hävitettyä puustoa matalampia. Sekä mereltä että maalta katsottuna huoneistohotelli ei sulaudu kaavan tarkoittamalla tavalla ympäristöön vaan muodostaa merellistä kaupunkimaisemaa peittävän muurin. Em. muutoksilla on merkittävä ja huomattava yhteisvaikutus maisema- ja kaupunkikuvaan.

KHO 16.9 1986 t 3453 Rakennuskortteli poistettiin rantamaisemaan soveltumattomana, kun se sijaitsi osittain kaava-alueen korkeimmalla maastokohdalla ja kapean niemen tyvessä.

b) Pysäköintiä, liikennemääriä ja liikennemelua koskevien selvitysten puuttuminen

Rakennuksen ja sen ravintoloiden sekä terassien kävijämäärä on moninkertainen suhteessa vanhaan vuonna 2004 tehtyyn pysäköintiselvitykseen (asiakaspaikkojen määrä kasvanut 300:sta 2212:aan asiakaspaikkaan). Kaupunki ei ole tehnyt selvitystä pysäköintipaikkojen tarpeesta, jossa olisi otettu huomioon huoneistohotellin muuttunut, pitkäaikaisempi pysäköintitarve, kaupunginosassa huomattavasti lisääntyneet pysäköintipaikkojen rajoitukset, nykyisten pysäköintipaikkojen käyttöaste ja viimeaikaiset päätökset Merikannontien uusista liikennejärjestelyistä, jotka tulevat vaikuttamaan koko Taivallahden alueeseen. Kaupunki ei ole myöskään tehnyt selvitystä nykyisistä liikennemääristä eikä selvittänyt liikennemääriä eri ilmansuunnista (mm. Pohjoiselta Hesperiankadulta ja Merikannontieltä) eikä niiden sekä liikennemelun vaikutuksia alueen asukkaisiin ja luontoon.

Hakija on todennut, että huoneistohotellin omat ja ympäristön pysäköintipaikat ovat riittämättömiä huoneistohotellin asukkaille ja väittää sen vuoksi varanneensa maksullisia pysäköintipaikkoja kauempaa Aimo Parkin yleisistä parkkitaloista. Mitään näyttöä ei ole kuitenkaan esitetty varatuista pysäköintipaikoista, niiden määrästä tai tarkemmasta sijainnista.

Hakija antaa myös rakennuksen oman parkkihallin yksityisen Aimo Parkin operoitavaksi. Aimo Parkin operoimat parkkihallit muissa hotelleissa ovat aina yleisessä käytössä kaikille maksaville pysäköijille, joten ei tiedetä, kuinka paljon

parkkipaikkoja varataan rakennuksen asiakkaille vai varataanko niitä lainkaan. Ilmeistä on, että rakennuksella ei siten ole edes asemakaavan laatimisen aikaista määrää omia pysäköintipaikkoja.

c) Selvityksen puuttuminen 1000 asiakaspaikan anniskeluterassin vaikutuksista alueen asukkaisiin ja luontoon

Hakijalle on annettu lupa 1000 asiakaspaikan ulkoanniskelualueelle. Vertailun vuoksi mainittakoon, että Senaatintorin jättiterassilla 2021 oli 800 asiakaspaikkaa. Kaupunki ei ole tehnyt selvitystä 1000 henkilön ulkoanniskelupaikan aiheuttamista haitoista alueen muille käyttäjille kuten uimarannan käyttäjille, naapureille, virkistyskäyttäjille, hautausmaan käyttäjille, luonnolle ja muille elollisille. Selvitystä vaativia haittoja ovat mm. melu, roskaaminen, hygienia ja hajuhaitat, turvallisuus- ja järjestyshäiriöhaitat, maisemahaitat, haitat alueen luonnolle ja eläimistölle.

Taivalluodolla noin 300 m päässä hankealueesta pesii erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltu selkälokki (*Larus fuscus*) ja alle 200 metrin päässä on liito-oravien ydinalue. Kaupunki ja hakija eivät ole esittäneet selvitystä siitä, miten terassilta kuuluva musiikki ja melu vaikuttaa selkälokkeihin, liito-oraviin ja muihin eläimiin. Luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan viranomaisten tulee ottaa uhanalaiset eliölajit huomioon asianomaisen lain mukaisessa lupaharkinnassa.

IV HELSINGIN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VASTAISUUS

Rakennuslupa on myös Helsingin rakennusjärjestyksen (”HR”) (16. Liite HR) vastainen, ja siitä puuttuvat Helsingin rakennusjärjestyksessä vaadittavat selvitykset kuten 1) Selvitys tontin luonnon- ja kulttuuriarvoista; 2) Laskelma viherkertoimen täyttymisestä ja 3) pintavaaituskartta.

HR 5 § Kaupunkikuvalliset vaatimukset

HR 5§:n mukaan ”Rakennuksen rakentamisen, rakennuksen laajennuksen ja rakennuksen rakentamiseen verrattavan rakentamisen on sovellettava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriyksen sekä julkisivun

jäsentelyn osalta. Tontilla rakennusten on muodostettava kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen ja alueen luonnonarvot huomioon ottava kokonaisuus.”

Rakennuksen asemakaavasta poikkeavat ylimääräiset kerrokset sekä rakennusoikeuden ja korkeusasemien ylitykset tekevät rakennuksesta aivan liian massiivisen rakennuspaikalle. Rakennus ei sovellu alueen rakennustapaan eikä ole kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen ja luonnonarvot huomioon ottava. Väite rakennuksen soveltavuudesta alueelle perustuu ainoastaan hakijan itsensä subjektiiviseen näkökantaan. Ottaen huomioon alueen kaupunkikuvallinen merkittävyys kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella hakemukseen olisi pitänyt liittää vähintään kaupunkikuvatyöryhmän lausunto. Mitään lausuntoa tai ulkopuolista selvitystä rakennuksen kaupunkikuvallisesta sopivuudesta ei ole tehty.

HR 6§ Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

HR 6§:n mukaan rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle ja ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle.

Hanke sijoittaa 20 maalämpökaivoa pysyvästi tontin ulkopuolelle yleiselle puistoalueelle ilman erityistä syytä ja niistä aiheutuu haittaa yleisen alueen käytölle. Lisäksi 40:n muun kaivon lähtöpiste on hankkeen tontilla, mutta osa niistä sijoittuu myös tontin ulkopuolelle.

Rakennuksella ei ole omalla tontillaan pelastusreittiä tai huoltoreittiä piharakennuksilleen vaan se käyttää sekä koko rakennuksen pelastusreittinä että pihansa ja pihasaunojensa huoltoreittinä yleistä meren rantaa kiertävää erittäin suosittua puistoraittia. Merkittävän ja suositun virkistysreitin käyttöä vaikeuttaa huomattavasti se, että hotelli varaa reitin omiin huoltotoimiinsa, kuten polttopuiden ja muiden varusteiden kuljettamiseen pihasaunoilleen.

HR 7 § Tontin sisäisen rakennusrajan ylittäminen

Rakennus ylittää tontin sisäiset rakennusrajat niin, että rakenteet sijoittuvat asemakaavan vastaisesti aivan tontin rajalle ja synnyttävät muurimaisia peittoja puistoalueelle ja lähiympäristölle. Ylityksistä aiheutuu huomattavaa haittaa ympäristölle ja naapureille.

HR 8§ Rakennuksen korkeusasema

HR 8§:n mukaan rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pintavaaituskartta tai vastaava selvitys, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet.

Rakennuksen korkeusasema ei sopeudu ympäristön korkeusasemiin, ja hakemuksesta puuttuu kokonaan pintavaaituskartta tai vastaava selvitys, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet.

Pääpiirustukset osoittavat, että ns. kellarikerros on nostettu suurelta osin maanpinnan yläpuolelle, mikä kasvattaa rakennuksen tosiasiallista korkeutta tavalla, joka ei sopeudu matalaan puistoympäristöön (5 §).

HR 31 § Tontin luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on lupahakemukseen liitettävä selvitys tontin luonnon- ja kulttuuriarvoista. Tällaista selvitystä ei ole lupahakemuksessa.

HR 31a § Puiden säilyttäminen ja lisääminen tontilla

Rakennettavalta tontilta saa kaataa vain ne puut, mihin lupapäätöksessä on annettu lupa. Vaikka rakennushanke selkeästi edellyttää nyt alueella olevien suurikokoisten maisemapuiden kaatamista, lupapäätöksessä ei ole mainittu mitään puista tai määrätty kaadettujen puiden osalta puiden lisäämistä.

Hakijan esittelymateriaalissa todetaan virheellisesti, että ”tontilla ei ole suojeltavaa puustoa tai arvokkaita luontokohteita” ja lupapistehakemuksessa ettei rakentamisella ole suurta vaikutusta alueen ekologiaan, sillä alue on pääosin keinotekoista täyttömaata. Vaikka alue onkin pääosin keinotekoista täyttömaata ja tontin keskellä on puuton alue, on tontilla myös useita suuria maisemapuita, jotka kuuluvat luonnonsuojelulaissa suojeltuihin luontotyypeihin. Erityisesti näitä on tontin Taivallahden puoleisella sivustolla. Kaikki nämä maisemapuut jäävät hotellirakennuksen alle tai kaadetaan sen vierestä. Asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.18): ”Maisematilan muodostumiselle vanhan puuston merkitys on olennainen.”

Rakennuslupahakemukseen ei ole liitetty mitään selvitystä alueen puustosta tai muista luontoarvoista ja itse lupapäätös on täysin puutteellinen alueen puuston osalta.

HR 31b § Viherkerroin

Uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen on liitettävä virallinen laskelma kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä. Rakennuslupahakemuksessa ei ole vaadittua laskelmaa eikä sitä ole mainittu rakennuslupapäätöksessä.

Ottaen huomioon hankkeen massiivisuuden ja laajat läpäisemättömät pinnat (terassit ja altaat), viherkertoimen täytyminen on epätodennäköistä ilman merkittäviä muutoksia suunnitelmiin. Edellä mainittu tiheä maalämpökaivoverkosto tontilla ja puistossa myös estää viherkertoimen edellyttämien suurikokoisten puiden istuttamisen, sillä puiden juuristoalueet ja tekniset putkistot ovat toisiaan poissulkevia.

V PUUTTEET ESTETTÖMYYDESSÄ.

Yleiseen kaupalliseen käyttöön tarkoitetun hotellin, sen palvelukäytössä olevien oheisrakennusten ja kaikkien tapahtuma ja ravintolatilojen olisi oltava esteettömiä. Nyt esteettömyys on vain osittaista. Rakennuslupahakemuksessa (ks. 2. Liite LPH) hakija on jopa nimenomaisesti ilmoittanut teknisissä tiedoissa, että rakennuksen pääsisäänkäynti ei ole esteetön ja että hanke ei sisällä lainkaan esteettömiä rakennuksia.

Pääpiirustuksissa ja rakennusluvan päätöksen Facta-asiakirjassa (ks. 3. Liite F) kuitenkin ilmoitetaan, että rakennuksen pääsisäänkäynti 1. kerroksessa olisi esteetön. Kyseessä on ristiriita hakemus- ja päätös dokumenttien kohdalla, joka kertoo, ettei hakemusasiakirjoja ole kunnolla tarkastettu päätöksentekijän osalta.

Piirustuksissa (ks. 4. Liite PPK) ei ole osoitettu kynnyksettömiä reittejä tai asianmukaisia esteettömiä kulkuratkaisuja kaikkiin yleisiin palvelutiloihin

Lisäksi lupaan sisältyvät ja yleisiin palveluihin suuntautuneet oheisrakennukset eivät ole esteettömiä. Kaupalliseen käyttöön tarkoitettujen palvelujen jättäminen esteettömyyden ulkopuolelle on syrjivää ja vastoin nykyisiä rakentamismääräyksiä. Päätöksessä ei ole asetettu ehtoja hakemuksessa myönnettyjen esteettömyyspuutteiden korjaamiseksi

VI MAALÄMPÖKAIVOJEN VIRHEELLINEN SJOITTAMINEN

Maalämpökaivojen sijoittaminen pahoin saastuneeseen maaperään yleiseen puistoon vastoin MRA:ta, Helsingin rakennusjärjestystä, energiakaivojen turvasuosituksia ja voimassa olevaa puistosuunnitelmaa.

Rakennusluvassa on annettu lupa porata 60 kpl maalämpökaivoja, joista 40:n kaivon lähtöpiste on hankkeen tontilla ja 20 kaivoa sijoittuu kaupungin puiston puolelle. Kaivojen sijoittamisesta puistoon tehdään sijoitussopimus ennen rakentamisen aloittamista.

Yksityisen yrittäjän olisi lähtökohtaisesti porattava energiakaivonsa omalle hallitsemalleen tontilleen ja puistoalueille sallitaan yleensä vain yleishyödyllisten toimijoiden tai julkisten rakennusten energiakaivoja pienessä mittakaavassa.

Luvassa kuitenkin ilmoitetaan, että 20 yksityisen yrittäjän kaivoa sijoittuu kokonaan kaupungin puiston puolelle pienelle ranta-alueelle ja 40 muun kaivon osalta lähtöpiste on hankkeen tontilla, mutta osa niistäkin sijoittuu vinoon porattuina tontin ulkopuolelle. Kaupungin omien ohjeistusten mukaisesti energiakaivojen sijoituksesta yleiselle alueelle laaditaan maanvuokrasopimus ja kallistuksesta yleisen alueen puolelle sijoitussopimus. Hakijalle on annettu lupa sijoittaa 20 kpl energiakaivoja kokonaan puistoalueelle ja kallistaa useampi energiakaivo puistoalueelle pelkästään sijoitussopimuksella. Päätös on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, koska rakennuksen ja kaivojen sijoittaminen tontin rajojen ulkopuolelle tarkoittaa käytännössä huomattavaa lisärakennusoikeutta.

Lisäksi kyseessä on pieni puistoalue meren rannassa, johon 20 kpl kokonaan sijoitettuja ja useampia vinoon porattuja maanlämpökaivoja on todella suuri määrä, joka haittaa puiston käyttöä ja etenkin sen puustoa/viherpeittoa.

MRA 59§:n mukaan tontin rajan yli ulottuvat rakennusosat eivät saa haitata yleisen alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen ja Helsingin Rakennusjärjestyksen 37 § mukaan puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden on sovellettava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

Maalämpökaivot eivät sovellu alueen kaupunkikuvaan ja estävät puuston kasvamista, ihmisten liikkumista ja toimimista pienessä meren rannan puistossa.

Maalämpökaivojen sijoittaminen puistoon on hyväksytty vastoin lainvoimaista Sigurd Frosteruksen puiston suunnitelmaa, joka on ollut kaupunkilaisille nähtävillä 21.9.–4.10.2022 ja jonka Helsingin kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt 20.12.2022. Sigurd Frosteruksen puiston suunnitelmassa ei ole mitään mainintaa puistoon tulevista lukuisista yksityisen hotelliyrittäjän maalämpökaivoista, vaikka lupahakemuksen liitteinä olevista muistiosta käy selväksi, että hotellihankkeen suunnitelmia on sovitettu

yhteen Sigurd Frosteruksen puistosuunnitelman ja Hiekkarannantien suunnitelman kanssa.

Helsingin Rakennusjärjestyksen 38§ mukaan ”Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden on sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen” ja Helsingin Rakennusjärjestyksen 37§ mukaan ”Julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen kaupunkikuvaan sopivaksi ja siten, etteivät ne muodosta estettä liikkumiselle tai toimimiselle”. On ilmeistä, että maalämpökaivot (20kpl) muodostavat esteitä puistossa liikkumiselle ja toimimiselle eivätkä sovellu meren rannalla sijaitsevan puiston luonteeseen.

Helsingin Rakennusjärjestyksen 37§ mukaan maan alle rakennettaessa on selvitettävä riittävässä laajuudessa rakentamisen vaikutukset ympäristöön.

Maalämpöpumppureikää porattaessa ei saa vahingoittaa maanalaisia kaukolämpö-, vesi-, viemäri- ym. tunneleita, johtoja tai kaapeleita.

Rakennuslupa on myönnetty maalämpöjärjestelmälle, joka poikkeaa olennaisesti virallisista turvaetäisyyksistä ja vaarantaa alueen infrastruktuurin turvallisuuden.

Ympäristöministeriön julkaiseman Energiakaivo-oppaan mukaan lämpökaivojen ohjeellinen minimietäisyys on 15 metriä. Hankkeessa kaivot on sijoitettu vain 3,1 metrin etäisyydelle toisistaan. Näin tiheä sijoittelu (60 kaivoa) aiheuttaa riskin maaperän pysyvistä jäätymisistä, mikä vaarantaa alueen kasvillisuuden ja rakenteiden routasuojauksen.

Energiakaivo-opas edellyttää vähintään 7,5 metrin etäisyyttä tontin rajasta. Hanke sijoittaa 20 kaivoa suoraan tontin rajan ulkopuolelle ja useamman kaivon vinoon porattuina kaupungin puistoalueelle. Tämä on suoraan vastoin Helsingin rakennusjärjestyksen 6 §:ää, joka kieltää tontin rajan ylittämisen yleiselle alueelle ilman erityisen painavia syitä.

Rakennusjärjestyksen 58 § velvoittaa myös varmistamaan, ettei poraaminen vahingoita maanalaisia johtoja. Lupahakemuksessa on myönnetty, että kaivot sijoitetaan alle 3 metrin suojaetäisyydelle vesi- ja viemärijohdoista ja että kaivo EKB13 sijaitsee lähes kiinni kaukolämpöliittymässä.

Virallisten ohjeiden mukaan poikkeuksellisen tiheissä kaivokentissä on esitettävä dynaaminen simulointi (TRT-testi) maaperän lämpötasapainosta. Tällaista selvitystä ei ole lupapäätöksen perusteena.

Yksitoista (11) vinoon porattua kaivoa ulottuu rakennuksen alle. Tämä muodostaa riskin rakennuksen perustuksille ja huollettavuudelle.

Kuudenkymmenen (60) energiakaivon tiheään porattu minimietäisyydet rikkova kaivokenttä porataan pahoin saastuneeseen ja asbestia sisältävään maaperään. Vaikka pilaantunut maaperä pyritään osittain puhdistamaan ennen rakennustöitä, on maaperän puhdistaminen ja uusiminen käytännössä mahdotonta 60 syvään poratun energiakaivon tiheältä alueelta ja hanke tulee tältä osin aiheuttamaan vakavia ympäristöongelmia ja terveysriskejä alueella.

VII MENETTELYVIRHEET LUPAPROSESSISSA JA PÄÄTÖKSEN TEOSSA.

MRL:n 133 § mukaan rakennusluvan vireilletulosta on ilmoitettava naapureille ja samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla. MRL 142 § mukaan ”lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet.”

MRL 133§ vastaisesti rakennusluvan vireilläolosta ei ole tiedotettu rakennuspaikalla tai lähiympäristön toimijoille.

MRL 142§ vastaisesti lupapäätöstä ei ole toimitettu Töölön kaupunginosat – Töölö ry:lle, vaikka tämä on sitä lain mukaisesti erikseen pyytänyt sähköpostitse torstaina 31.8.2023 (liite SP 31.8.2023) ja tälle on luvattu, että päätösote toimitetaan yhdistykselle, kun se aikanaan tulee päätöksentekoon. (liite SP 1.9.2023.)

Helsingissä 29.12.2025

Allekirjoittajat varmistavat allekirjoituksensa sähköpostilla osoitteeseen korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

[Redacted signature area]




KIRJALLISUUS:

- Ekroos – Majamaa: Maankäyttö ja rakennuslaki. Kolmas uudistettu painos. Edita 2015.
- Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta & Reinikainen. Maankäyttö ja rakennuslaki. Alma Talent. Helsinki 2020.
- Jääskeläinen Lauri, Syrjänen Olavi: Maankäyttö ja rakennuslaki. Neljäs uudistettu painos, Rakennustieto Oy. Helsinki 2014.
- Martinkauppi Kirsi: Rakentamislaki. Alma Talent. Helsinki 2024.
- Raatikainen, Vesala, Koskeniemi: Asemakaavan selostus. Ympäristöministeriö 11/2000
- Ympäristöministeriö: Kerrosalan laskeminen. Ympäristöopas 72/2000. Helsinki 10.

LIITTEET:

1. Liite P: Päätös, josta valitetaan. Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirjaote 19/2025 kohdasta § 176, jossa päätös rakennuslupahakemuksesta 13467/1.
 2. Liite LPH: Lupapistehakemus
 3. Liite F: Facta-asiakirja
 4. Liite PPK: Pääpiirustuskooste
 5. Liite PPM: Päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Etu-Töölössä Taivalsaaren alueella
 6. Liite U2: Soulmade Finland huoneistohotellin huonetilaohjelma sekä laskelma ”kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja” prosenttiosuudesta
 7. Liite U3: Rakennuksen ilmoitettujen kellarien maanpäällisyys
 8. Liite U4: Kellari ja kellarin kerrosala asuinrakennuksessa – Topten
 9. Liite KD: Kaavadokumentti 11290
 10. Liite KS: Kaavaselostus 2009
 11. Liite RVS: Rossi viitesuunnitelma
 12. Liite SP 31.8.2023
- 

- 13. Liite SP 1.9.2023
- 14. Liite HAO 08: Hallinto-oikeuden päätös 08_0617_5
- 15. Liite KHS: kaupunginhallituksen selitys 28_9_2007
- 16. Liite HR: Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 7.6.2023.
- 17. Liite PoP: Poikkeamapäätös.