

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

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

VASTASELITYS

Lähetetty sähköisesti 8.5.2026 hallinto-oikeuden sähköpostiin: helsinki.hao@oikeus.fi.

ASIA: Vastaselitys valitusasiassa koskien Helsingin kaupungin lausuntoa 26.02.2026 (**“Kaupunki”**) ja Soulmade Finland Oy:n (**”Hakija”**) selitystä 30.30.2026 Helsingin hallinto-oikeudelle (yhdessä **“Hakijat”**), vastaselityspyyntö 1.4.2026, dnro 8853/03.04.04.04.16/2025.

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös 20.11.2025, 176.

VASTASELITYKSEN ANTAJAT (“Valittajat”**)**

As Oy Taivalkulma (0122400–6)

[REDACTED]

As Oy Merikannontie 3 (0223962–1)

[REDACTED]

Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu (2567337–5)

[REDACTED]

PROSESSIOSOITE

Töölön kaupunginosat – Töölö ry. / Hietsun paviljonki

[REDACTED]

[REDACTED]

VASTASELITYKSEN MÄÄRÄAIKA

Valittajat ovat saaneet Helsingin hallinto-oikeudelta sähköpostilla 7.4. 2026 lisääika vastaselityksen antamiseen 8.5.2026 asti.

SISÄLTÖ

1. VALITTAJIEN VAATIMUKSET	3
2. VALITUSOIKEUDEN ARVIOINTI	3
2.2 Hakijan viittaama oikeuskäytäntö ei ole relevanttia	4
2.3 Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun valitusoikeus	6
2.3 As Oy Taivalkulman ja As Oy Merikannontie 3:n valitusoikeus	8
3. PÄÄASIAN VÄITTEET	
3.1 TILAJAKAUMA JA KÄYTTÖTARKOITUS	
3.1.1 Kylpylähotellin korttelialue	9
3.1.2 Asemakaavan sanatarkka ja tyhjentävä määrittely	10
3.1.3 Yleinen käyttö ei ole kaavamäärityksessä tiloille annettu kriteeri	11
3.1.3 Hakijan kerrosalakaavio tilojen suhteesta	11
3.1.4 Huonetilaohjelman välttämättömyys	12
3.1.5 Hakijan selityksessään ilmoittamat tilaryhmät	13
3.1.6 Rakennusvalvonnan hyväksyminen	17
3.1.7 Huomio yhteistilojen 50/50 laskentaperiaatteesta	18
3.1.8 Asemakaavan tausta ja viitesuunnitelman tarkoitus	19
3.2 KELLARIN MAANPÄÄLLISYYS JA KERROSLUKU	
3.2.1 Maanpäällisyys ja kerrokset	20
3.2.2 Maanpäällisyystarkastelu tehdään luonnollisen maanpinnan, ei keinotekoisesti korotetun maanpinnan perusteella	21
3.2.3 Pohjoisen-siiven kellari on kiistattomasi kerros ja pohjoinen siipi nelikerroksinen.	22
3.2.3 Hakijan ilmoittama maanpinnan korkeusasema ei sopeudu ympäristöön ja katualueeseen.	24
3.3 ULKOANNISKELUALUEEN KOKO (1000 ASIAKASPAIKKAA)	25
3.4 AUTOPAikkojen määrä, sijoittelu ja puuttuva selvitys	26
3.5 ASEMAKAAVAAN KUULUMATTOMAN PIZZA-KIOSKIN SJOITTAMINEN LÄHELLE TONTIN RAJAA	27
3.6 MAALÄMPÖKAIVOJEN SJOITTAMINEN	28
3.7 ESTEETTÖMYYS	29
3.8 MAISEMA- JA KAUPUNKIKUVALLISET VAATIMUKSET JA SELVITYKSET	30
3.9 LUONTOARVOT JA PUIDEN SÄILYTTÄMINEN TONTILLA	31
4.0 MAAPERÄN PILAANTUMINEN	33
4.1 MENETTELYVIRHEET TIEDOTUKSESSA JA KUULEMISESSA	33

TAUSTA

(Asian laajemman taustan Valittajat ovat esittäneet itse valituksessa.)

1. VALITTAJIEN VAATIMUKSET

Valittajat uudistavat valituksessa 23.12.2025 esittämänsä vaatimukset:

1. Rakennuslupapäätöksen kumoaminen ja puuttuvien selvitysten ja asiakirjojen hankkiminen: Vaadimme, että Helsingin ympäristö- ja lupajaoston 20.11.2025 tekemä päätös kumotaan ja Hakijat veloitetaan hankkimaan kaikki puuttuvat selvitykset ja asiakirjat, jotka tässä valituksessa on mainittu.
2. Toimeenpanokiello ja asian käsittelyn lykkääminen: Vaadimme, että hallinto-oikeus kieltää päätöksen täytäntöönpanon välittömästi (Maankäyttö- ja rakennuslaki ”MRL” 202 §). Toimeenpanokiello on välttämätön, jotta estetään peruuttamattomat ympäristövaikutukset ja 60 maalämpökaivon poraaminen saastuneeseen, mm. asbestia sisältävään maahan ennen asian ratkaisemista. Vaadimme, että hallinto-oikeus lykkää asian käsittelyä muilta osin kuin toimeenpanokiellon osalta siihen asti, kunnes poikkeuslupaa koskeva valitus ja ympäristöluvan puuttumista koskeva valitus on lainvoimaisesti ratkaistu, koska ne vaikuttavat valitusoikeuteen, ts. siihen sovelletaanko MRL 192§:ää vai 193§:ää ja keillä on valitusoikeus asiassa sekä siihen millainen rakennuslupa rakennukselle voidaan myöntää. Korkein hallinto-oikeus on ottanut poikkeuslupaa koskevan valituksen käsiteltäväksi. Muutoin joudutaan tilanteeseen, joissa tätä rakennuslupa-asiaa käsitellään oikeudessa uudelleen poikkeuslupaa tai ympäristölupaa koskevien ratkaisujen jälkeen.
3. Riippumaton kerrosalatarkastus: Vaadimme, että Hakija veloitetaan hankkimaan riippumattoman asiantuntijan suorittaman kerrosalalaskennan todellisen rakennusoikeuden laskemiseksi.

2. VALITUSOIKEUDEN ARVIOINTI

Valittajat toteavat aluksi, että sekä Kaupungin lausunto että Hakijan selitys viittaavat poikkeamispäätöstä koskeneeseen Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen 14.4.2025 nro 2462/2025, joka ei ole lainvoimainen.

Kaupungin lausunnossa (s. 1–2) ja Hakijan selityksessä (kohdat 14–19) kiistetään Valittajien valitusoikeus ensisijaisesti sillä perusteella, että

- Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun hallinnoima rakennus sijaitsee ”noin 132 metrin”, As Oy Taivalkulma ”noin 227 metrin” ja As Oy Merikannontie 3 ”noin 240 metrin” etäisyydellä rakennuspaikasta;
- Rakennuspaikan ja Valittajien kiinteistöjen välissä on katualue ja/tai puistoalue;
- Helsingin hallinto-oikeus on Poikkeamispäätöstä koskeneessa päätöksessään 14.4.2025 nro 2462/2025 katsonut, ettei Valittajilla ollut poikkeamislupa-asiaa valitusoikeutta;

Rakennuslupaan liittyy joukko kysymyksiä, jotka konkretisoituvat ja tulevat arvioitaviksi vasta rakennuslupavaiheessa, kuten:

- Rakennuksen lopullinen kerrosluku ja rakennusoikeuden käyttö suhteessa asemakaavaan;
- Kellarin ja maanpäällisten tilojen jakautuminen sekä niiden vaikutus rakennusoikeuden laskentaan (MRL 115 §); maanpäällistarkastelu
- Kaavan vaatiman käyttötarkoituskajaan ($K+RKSKK \geq 35 \%$) lopullinen toteutuminen pääpiirustuksissa; Käyttötarkoituksen muuttuminen
- Maalämpökaivojen määrä, sijainti ja sijoittaminen pilaantuneeseen maaperään viereisellä yleisellä puistoalueella;
- Anniskeluterassin laajuus ja sijoittaminen (rakennuslupaan sisältyy kokoontumistilaksi vahvistaminen);
- Rakennuksen suhde voimassa olevaan rakennusjärjestykseen (tontin selvitykset, pintavaaituskartta, luonnon- ja kulttuuriarvojen selvitys);
- Esteettömyys koko rakennuksen ja sen sivurakennusten osalta.

Kaikki nämä kysymykset vaikuttavat rakennuspaikan ympäristöön ja siten ympäröivien kiinteistöjen käyttöön. On siis perusteltua, että valitusoikeutta arvioidaan rakennuslupavaiheessa myös rakennuslupan ympäristövaikutusten perusteella.

2.2 Hakijan viittaama oikeuskäytäntö ei ole relevanttia

Hakija viittaa selityksensä kohdassa 17 kolmeen KHO:n ratkaisuun (KHO 2008:46, KHO 2007:66 ja KHO 2002:40).

Valittajat huomauttavat, että selityksessä esitetyt oikeustapaukset eivät ole relevantteja, koska ne eivät koske poikkeusluvalla saatua rakennuslupaa, joissa oikeuskäytännössä valitusoikeus on ulotettu laajemmalle. Hakija myös tulkitsee selityksessään päätöksen perustelua virheellisesti, ratkaisujen tosiseikasto poikkeaa olennaisesti käsillä olevasta asiasta eikä niistä voida johtaa Hakijan väittämää ”vakiintunutta” tulkintaa, jota voisi soveltaa käsillä olevaan asiaan.

Hakijan esittämät oikeustapaukset:

KHO 2008:46

Helsingin Tapanilaan sijoittuvassa ratkaisussa keskeistä ei ollut vain rakennuspaikan ja valittajan kiinteistön väliin jäävän alueen metrimäärä. Väliin jäi myös kaksi kiinteistöä. Hanke sijoittui asuinrakennusten korttelialueelle, alueella, johon oli kaavoitettu, tiivistä useita asuinrakennuksia. Valituksen kohteena oleva hanke ei vaatinut asemakaavasta poikkeamista eikä sen korkeus tai massa ylittänyt asemakaavan määräyksiä. Itse hanke oli alueella ominainen pienkerrostalo. **Nyt käsillä olevassa asiassa on kyse täysin erilaiseen ympäristöön sijoittuvasta ja mittakaavaltaan, vaikutuksiltaan ja luonteeltaan täysin erilaisesta hankkeesta:** yli 12 000 k-m²:n huoneistohotellikompleksista, joka on määritelty kokoontumistilaksi ja jonka yhteyteen sijoittuu noin 1 000 asiakaspaikan ulkoanniskelualue ja 60 maalämpökaivoa viereiselle yleiselle puistoalueelle. Vaikutuspiiri on luonteeltaan ja laajuudeltaan täysin eri mittakaavassa kuin tässä ratkaisussa.

KHO 2007:66

Salon sijoittuvassa ratkaisussa oli kyse rakennuspaikasta 90 metrin ja 150 metrin etäisyydellä olevista kiinteistöistä. **Hanke ei sisältänyt poikkeamaa asemakaavasta** ja se sijoittui yleisesti

asuinkerrostalojen korttelialueeksi kaavoitetulle alueelle. Hankkeen kerrosala ja kerroskorkeus alitti huomattavasti kaavamääritykset ja valittajien ja rakennuspaikan väliin jäi tien ja kevyen liikenteen väylän lisäksi myös asemakaavassa kerrostaloille kaavoitettu rakennettava tontti. Ratkaisun lopputulos perustui nimenomaisesti hankkeen luonteeseen ja vähäisiin vaikutuksiin. Hakija ei tuo esiin, että **KHO on myöhemmin vahvistanut valitusoikeuden myös selvästi pidempien etäisyyksien päässä olevilta kiinteistöiltä silloin, kun hanke on mittakaavaltaan merkittävä** (ks. KHO 2020:14, KHO 2013:145).

KHO 2002:40

Helsingin ydinkeskustaan sijoittuvassa Eduskunnan lisärakennusta koskevassa tapauksessa, valittava kiinteistö Arkadiankatu 8 sijaitsi rautatiekuilun, usean tien risteysalueen ja erillisen puistoalueen takana 150 metrin päässä. **Kyse ei ollut asemakaavasta poikkeamisesta. Lisäksi Arkadiankadulta ei ole näköyhteyttä** Eduskunnan lisärakennukseen **ja vilkas risteysalue ja rautatiekuilu erottavat alueet. Paikan ympäristö on täysin erilainen kuin Taivalsaaren ranta.** Nyt käsillä olevassa asiassa rakennuspaikan ja **As Oy Taivalkulman sekä As Oy Merikannontie 3:n välissä ei ole näköyhteyden katkaisevaa rakennetta:** näköyhteys rakennuspaikkaan on avoin rantamaiseman yli. **Myöskään Hietsun paviljongin ja rakennuspaikan välissä ei ole näköestettä,** vaan molemmat sijaitsivat samalla virkistys- ja puistoalueella, jonne rakennushanke leviää energiakaivojensa osalta.

Valittajien esittämät ratkaisut eivät myöskään ole vanhentuneita kuten selityksessä virheellisesti ja perustelematta väitetään.

MRL 192 §:n sisältö on rakennusluvan valitusoikeuden osalta asiallisesti pysynyt muuttumattomana, eikä KHO ole missään ratkaisussa asettanut kiinteätä metrirajaa valitusoikeudelle. Ratkaisuissa **KHO 1979 A II 62** (250 m etäisyys) ja **KHO 7.3.1979 T 1068** (150–600 m etäisyys) on nimenomaisesti katsottu, että valitusoikeus voi syntyä useiden satojen metrien etäisyydellä olevalle kiinteistönomistajalle, kun hankkeen vaikutukset sitä edellyttävät. Tämä tulkintalinja on toistettu myös uudemmassa oikeuskäytännössä (esim. **KHO 2020:14, KHO 2013:145**).

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.

2.3 Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun valitusoikeus

Hietsun paviljonki sijaitsee samalla yhtenäisellä virkistysalueella kuin rakennuspaikka. Kaupungin ilmoittama ”noin 132 metrin” etäisyys mittaa rakennusten välistä linnuntien etäisyyttä — ei kiinteistöjen (tai Hietsun paviljongin määräalan) välistä rajaetäisyyttä, joka on olennaisesti lyhyempi.

Virheelliset kuvat

Hakija on liittänyt lausuntoonsa harhaanjohtavia kuvia, jotka on otettu virheellisestä suunnasta.

- Kuvasta 1 näkyy, että **puiden puistikko ei ole suoraan kylätalon ja huoneistohotellin välissä vaan näiden varsinainen väli koostuu puustoa vailla olevasta hiekkarannasta.** Kuvasta voi myös nähdä, että Hakijan muut kuvat on kuvattu väärästä kulmasta. Huoneistohotelli ei sijoitu suoraan Hietsun paviljongin pohjoispuolelle vaan viistosti luoteeseen, jossa ei ole puustoa.
- Kuva 2 on juhlasalista, mutta Hakija väittää virheellisesti, että huoneistohotelli sijoittuisi pohjoisen seinustan ylhäällä olevien ikkunoiden suuntaan. Tämä ei pidä paikkansa, **huoneistohotelli näkyy kuvasta olevasta juhlasalin suuresta ja ainoasta isosta maisemaikkunasta. Vielä selvemmin se näkyy tämän edessä olevasta talon kiinteään rakenteeseen ja juhlasaliin juhlaikäyttöön liittyvältä terassilta.**
- **Kuva 3 on otettu virheellisestä suunnasta.** Kuva kuvaa näkymää Hietsun paviljonkiin Hiekkarannantien toiselta puolelta, jossa sijaitsee puisto ja kouluna ja päiväkotina toimivat väliaikaiset parakit. Huoneistohotelli rakennetaan kokonaan toiselle puolelle Hiekkarannantietä ja tulee siivekkeidensä osalta ulottumaan rantaan asti. **Huoneistohotellin siivet näkyvät luoteesta. Hakijan kuvauspaikka on toisessa suunnassa koillisessa.**



Valittajat korostavat myös seuraavia seikkoja:

- Maisema- ja näkömäselvityksiä ei ole tehty Hietsun näkömävaikutusten osalta.**

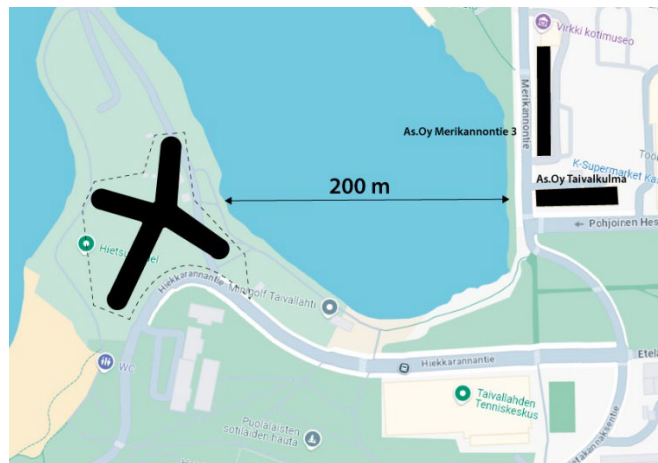
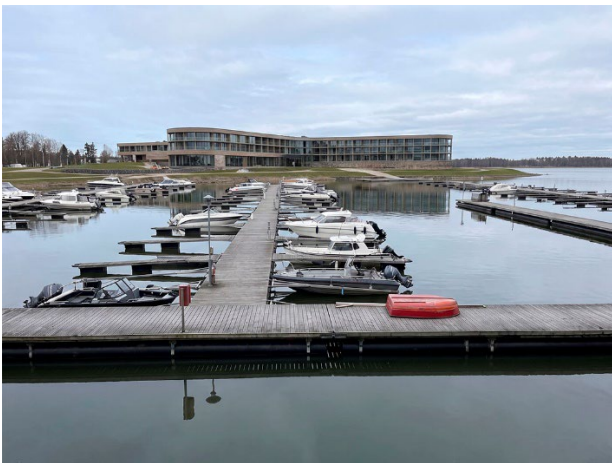
7

1. se lisää olennaisesti liikennemääriä kiinteistöjen välittömässä läheisyydessä ja vaikeuttaa olennaisesti sen käyttöä,
2. se vaikeuttaa olennaisesti asukaspysäköintiä kiinteistöjen välittömässä läheisyydessä ja vaikeuttaa olennaisesti sen käyttöä,
3. se aiheuttaa terveydellistä haitta ja vaaraa kiinteistöjen käytölle levittämällä mm. asbestipölyä mereltä tulevan tuulen mukana kiinteistölle ja sen ympäristöön ja vaikeuttaa olennaisesti sen käyttöä,
4. se lisää olennaisesti kiinteistölle kuuluvaa melua ja vaikeuttaa olennaisesti sen käyttöä sekä
5. se lisää järjestyshäiriöitä kiinteistöjen välittömässä läheisyydessä ja vaikeuttaa olennaisesti sen käyttöä.

2.3 As Oy Taivalkulman ja As Oy Merikannontie 3:n valitusoikeus

As Oy Taivalkulma ja As Oy Merikannontie 3 ovat niitä kokoaikaiseen asumiseen tarkoitettuja asuinrakennuksia, jotka sijaitsevat lähimpänä rakennushankkeen korkeimman siiven näkymälinjassa. **Molemmista rakennuksista on avoin, esteetön rantanäkymä suoraan rakennuspaikkaan.** Etäisyydet (227 m ja 240 m) ovat linnuntien etäisyyksiä, ja välissä oleva alue on puistoa, katualuetta ja suurimmaksi osaksi meren lahtea — ei rakennettua kaupunkialuetta, joka katkaisisi näköyhteyden.

Rakennuslupa koskee rakennusta, jonka rannan puoleinen julkisivu muodostaa Valittajien näkymän suuntaan nelikerroksisen muurin. Rakennuksen massa ja korkeusasema poikkeavat sekä lainvoimaisesta asemakaavasta että siinä lähtökohtana käytetystä viitesuunnitelmasta. **Kaupunkikuvallisten olojen muutos on olennainen ja konkretisoituu juuri rakennuslupavaiheessa.**



Havainnekuva rakennuksesta ja näkymästä katsottuna As Oy Merikannontie 3:n ja As Oy Taivalkulman suunnasta. Rakennus on istutettu oikealle paikalleen valokuvaan, joka on otettu Merikannontieltä asukasosakeyhtiöiden välistä. **Asukasosakeyhtiöiden ja rakennuspaikan välillä ei ole näköestettä vaan ainoastaan merenlahti. Myös tähän näkymään tulee sijoittumaan rakennuksen terassi.**

Rakennushanke vaikuttaa olennaisesti em. kiinteistön käyttöön, koska:

1. se lisää olennaisesti liikennemääriä kiinteistöjen välittömässä läheisyydessä ja vaikeuttaa olennaisesti niiden käyttöä,
2. se vaikeuttaa olennaisesti asukaspysäköintiä kiinteistöjen välittömässä läheisyydessä ja vaikeuttaa olennaisesti niiden käyttöä,
3. se aiheuttaa terveydellistä haitta ja vaaraa kiinteistöjen käytölle levittämällä mm. asbestipölyä mereltä tulevan tuulen mukana kiinteistölle ja sen ympäristöön ja vaikeuttaa olennaisesti niiden käyttöä,
4. se lisää olennaisesti kiinteistölle kuuluvaa melua ja vaikeuttaa olennaisesti niiden käyttöä sekä
5. se lisää järjestyshäiriöitä kiinteistöjen välittömässä läheisyydessä ja vaikeuttaa olennaisesti niiden käyttöä.

Valittajien valitusoikeus perustuu siten MRL 192.1 §:n 1 kohtaan (vastapäisen alueen haltija olennaisen näkymän osalta), 2 kohtaan (kiinteistö, jonka muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa) sekä 3 kohtaan (oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen välittömästi vaikuttava päätös).

Edellä esitetyn perusteella Valittajilla on MRL 192 §:n 1 momentin 1–3 kohtien nojalla valitusoikeus asiassa. Poikkeamislupapäätöstä koskenut Hho:n 14.4.2025 ei sido hallinto-oikeutta nyt käsiteltävässä rakennuslupa-asiassa, koska (i) se ei ole lainvoimainen (valitus on siitä vireillä korkeimmassa hallinto-oikeudessa), ja (ii) rakennuslupa-asiassa arvioitavaksi tulevat osaltaan eri seikat kuin poikkeamisluvassa.

3. PÄÄASIAN VÄITTEET

3.1 TILAJAKAUMA JA KÄYTTÖTARKOITUS

3.1.1 Kylpylähotellin korttelialue

Hanke sijoittuu asemakaavassa tunnuksella KLH-1 merkitylle alueelle (kylpylähotellin korttelialue). Valittajien mukaan rakennushanke on kuitenkin pitkäaikaiseen majoittumiseen pääasiallisesti suunniteltua huoneistohotellia, jossa asemakaavan kylpylähotellille asettamat ehdot eivät täyty.

Kaupunki on aikaisemmassa Lausunnossaan poikkeamahakemuksesta väittänyt, että ”suunnitellun hankkeen käyttötarkoitus on asemakaavan mukainen eikä se ole muuttunut huoneistohotelliksi. (Lausunto poikkeamapäätöksestä 3.10.2024)”

Nyt rakennuslupaa koskevassa Lausunnossaan (26.02.2026) Kaupunki myöntää, että kyse on huoneistohotellista, mutta esittää, että ”asemakaavassa ei ole erikseen määrätty hotellin tyyppiä, huoneiden varustelua tai niiden sisustusta. Rakennushanke on myös hotellin tyypin osalta (huoneistohotelli) asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen”.

Valittajat vastaavat, että kaava ei määrää vain "hotellia", vaan kylpylähotellin. **Käyttötarkoituksmerkintä on KLH-1, ei H-merkintä. KLH-1 viittaa nimenomaisesti kylpylähotelliin, jossa kylpylätoimintoja on oltava olennaisessa roolissa, eikä hotellin oheispalvelu.** Hotellin tyyppi (kylpylähotelli vs. huoneistohotelli) on siis keskeinen käyttötarkoitusta määrittävä kysymys, ei pelkkä "varustelu- tai sisustuskysymys".

KLH-1-merkinnän (kylpylähotellin) tulkinta on asemakaavassa myös esitetty sekä sanallisesti tarkkoina tilojen määrittymisenä että kylpylätilojen vähimmäismääränä rakennuksessa.

3.1.2 Asemakaavan sanatarkka ja tyhjentävä määrittäminen

Kaupunki esittää Lausunnossaan, että rakennuspaikalle saa rakentaa ”kylpylähotellirakennuksen, jossa tulee olla kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja vähintään 35 % rakennetusta kerrosalasta”. Mutta toteaa sitten asemakaavaan vastaisesti, että esitetyn perusteella hankkeessa ei poiketa ”kylpylälle ja siihen liittyville palvelutiloille” varatusta kerrosalasta.

Valittajat huomauttavat, että asemakaava ei puhu yleisesti palvelutiloista, vaan asemakaavan määrittäminen on sanatarkasti: ”Kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja [K+RKSKK-tiloja] tulee olla vähintään 35 % rakennetusta kerrosalasta.”

Lausunnossaan Kaupunki esittää, että hakija toimittanut ”rakennuslupahakemuksen liitteeksi kylpylän ja siihen liittyvien palvelutilojen kerrosalakaavion. Kerrosalan laskenta on kuvattu kaaviossa tarkasti.”

Valittajat huomauttavat, että kokonaiskerrosalan laskenta voi olla kaaviossa tarkka, mutta itse **K+RKSKK tilojen kerrosalan suhde rakennettuun kerrosalaan on virheellinen, joka näkyy jo siinä, että kaavio käsittelee Kaupungin mukaan kylpylään liittyviä mitä tahansa palvelutiloja, ei kaavassa tarkkaan määritettyjä tiloja.**

Valittajat huomauttavat, että kaavamääräys on sanatarkka ja tyhjentävä.

Kaavamääräys sisältää tyhjentävän luettelon niistä tilatyypeistä, jotka luetaan 35 %:n vähimmäisosuuteen: kylpylä ja siihen liittyvät ravintola, kahvila, sauna, kuntoutus ja kuntosali.

- Määräyksen mukaisia tiloja ovat siis ainoastaan: kylpylätilat (allas-, vilvoittelu-, hoito- ja vastaavat tilat) sekä
- niihin liittyvät ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitilat.

Muita tilatyyppejä kuten hotellin pääaulaa, juhlatiloja, tapahtumatiloihin, olohuoneita, olohuonebaareja, kokous- tai koulutustiloja, hotellin yhteiskeittiötä tai juhlatilan valmistelukeittiötä, monitoimitiloja, tai hotelliasiakkaiden yhteistiloja ei kaavassa luetella.

Luettelo on kirjoitusasultaan suljettu eikä siihen sisälly avoimia ilmaisuja kuten ”muita niihin rinnastettavia tiloja” tai ”mitä tahansa palvelutiloja”.

Mikäli kaavoittajan tarkoituksena olisi ollut sisällyttää kaavamääräyksen piiriin myös aulat, juhlasalit, monitoimitilat tai vastaavat moninaisesti hyödynnettävät tilat, tämä olisi ilmennyt kaavamääräyksen sanamuodosta.

Vakiintuneen kaavamääräyksen tulkintakäytännön mukaan kaavan sanamuodolle annetaan tulkinnassa keskeinen merkitys. Kaavamääräysten sanamuotoa on tulkittava sen tavanomaisen merkityksen ja kaavan tarkoituksen mukaisesti. **Kaavamääräyksiin ei voi lisätä luettelon ulkopuolelle jääviä tilatyyppejä eikä sitä voida tulkinnalla laajentaa sisältämään muita tilatyyppejä, joita ei kaavassa mainita.**

3.1.3 Yleinen käyttö ei ole kaavamäärityksessä tiloille annettu kriteeri

Hakijan Selostuksessa tilat 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.”

Valittajat vastaavat, etteivät ole väittäneet, että olisi kaavamäärityksen vastaista, että osa tiloista palvelee sekä kylpylän että hotellin asiakkaita. Tämä on normaalia monikäyttöisessä rakennuksessa, jossa on sekä kylpylätoimintoja että hotellitoimintoja. Valittajat ovat väittäneet, että on kaavamäärityksen vastaista, että K+RKSKK-tiloihin on lisätty tiloja, joita ei kaavamäärityksessä määrityksessä mainita tai tarkoiteta. **Vastaavasti sellaisetkin tilat, jotka mainitaan, mutta palvelevat yhtäläisesti kumpaakin käyttötarkoitusta olisi pitänyt suhdelukua laskiessa jakaa puoliksi.**

Kaavamäärityksessä ei mainita eikä tarkoiteta yleisessä käytössä olevia tiloja. Lisäksi kaavamääräyksen sanamuoto ei aseta tilan laskettavuuden kriteeriksi asiakasryhmää vaan tilatyyppin ja käyttötarkoituksen. Juhla- tai tapahtumatila ei muutu kaavan tarkoittamaksi ravintolaksi tai kahvilaksi sillä perusteella, että siellä voi vierailla myös kylpyläkävijät. Vastaavasti pääaula ei muutu kylpylätilaksi sillä perusteella, että sen kautta kuljetaan muun ohella kylpyläosastoon.

Jos ”yleisessä käytössä olemisen” -kriteeri hyväksyttäisiin, kaavamääräyksen tyhjentävä luettelo menettäisi oikeudellisen merkityksensä. Mikä tahansa rakennuksen yleinen tila aula, juhlasali, olohuone, kokoustila, toimistotila voitaisiin lukea kylpylän osuuteen pelkästään sillä perusteella, että se on kaikille avoin. Tämä ei vastaa kaavamääräyksen tarkoitusta eikä sanamuotoa.

Vastaavasti jos kylpylätiloihin liittyviin tiloihin voitaisiin lukea kaikki tilat, joita kylpylässä kävijät käyttävät tai voivat käyttää niihin pitäisi myös lukea hotellihuoneet, jolloin vaadittuja tiloja olisi aina 100 % ja kaavamäärityksellä ei olisi mitään merkitystä.

3.1.3 Hakijan kerrosalakaavio tilojen suhteesta

Hakija esittää selityksessään, että kerrosalalaskelmat ja -kaaviot on esitetty rakennuslupahakemuksen liitteissä AR 161 001 005 ja AR 161 001 006 ja vetoaa myös Kaupungin lausuntoon asiasta: ”Kerrosalan laskenta on kuvattu kaaviossa tarkasti. Rakennusvalvonta on lupahakemusta käsitellessään katsonut, että kerrosalakaavio voidaan hyväksyä ja että esitetyn perusteella hankkeessa ei poiketa kylpylälle ja siihen liittyville palvelutiloille varatusta kerrosalasta.”

Kuten edellä todettiin kaavio, joka esittää laskelman ”kylpylästä ja siihen liittyvistä palvelutiloista” ei voi olla tarkka ja oikea esitys kaavamääräyksen toteutumisesta. Kaavamääritys on ”kylpylä ja siihen liittyvät ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitila” eikä se mainitse muita palvelutiloja tai palvelutiloja yleensä.

Hakijat ovat myös sekoittaneet rakennuksen kokonaiskerrosalan laskennan ja eri käyttötarkoituksen omaavien tilojen kerrosalan ja suhteen laskennan. Kokonaiskerrosala on kaaviossa AR 161 001 005 kyllä kuvattu tarkasti, mutta **asemakaavan vaatimukselle 35 % kylpylätilojen suhteesta keskeistä eri käyttötarkoituksen omaavien tilojen kerrosaloja ei ole kuvattu oikein kaaviossa AR 161 001 006.**

Valittajat vastaavat, etteivät ole kyseenalaistaneet hakijan kerrosalalaskelmaa AR 161 001 005, jossa käsitellään eri kerroksiin liittyvää kokonaiskerrosalaa. Valittajat ovat kyseenalaistaneet hakijan toimittaman kylpylän ja siihen liittyvien palvelutilojen kerrosalakaavion (AR 161 001 006) vain siltä osin, kun siinä ei ole eritelty tilojen käyttötarkoitusta ja siinä on asemakaavan määrittämiin K+RKSKK-tiloihin liitetty asemakaavan vastaisesti näihin tiloihin kuulumattomia tiloja.

Valittajat huomauttavat, että **Hakijan esittelemä kerrosalakaavio ei ole huonetilaohjelma eikä tarkka esitys eri tilojen käyttötarkoituksesta.** Kaavio on hakijan oma graafinen esitys siitä, mitkä erittelemättömät tilaryhmät Hakijan mielestä kuuluvat kylpylätoimintaan. Se ei ole objektiivinen, käyttötarkoituksen mukaisesti eritelty huonetilojen luettelo. **Lisäksi kaavio ei sisällä yksittäisten tilojen yksityiskohtaisia pinta-alatietoja niin, että siitä voisi suoraan tarkistaa luokittelun ja laskea asemakaavan 35 %:n vaatimuksen.**

Kaupunki myöntää lausunnossaan, ettei ole kunnolla tarkastanut Hakijan kerrosalakaaviota vaan on hyväksynyt Hakijan esityksen sellaisenaan, huolimatta siitä, että Valittajat ovat vaatineet moneen otteeseen sen tarkastamista ja toimittaneet asiaa tarkemmin käsittelevän huonetilaohjelman.

Kaupungin lausunnon mukaan ”asiassa ei ole ilmennyt syitä epäillä hakijan toimittaman kerrosalalaskelman oikeellisuutta.”

Kaupunki on laiminlyönyt hallintolain 31 §:n mukaisen selvittämisvelvollisuutensa. Asian puutteellinen selvittäminen on johtanut siihen, että päätöksenteko on perustunut virheellisiin tai riittämättömiin tietoihin hankkeen tosiasiallisista vaikutuksista. Kyseessä on olennainen menettelyvirhe, jonka vuoksi päätös on lainvastaisena kumottava.

3.1.4 Huonetilaohjelman välttämättömyys

Kerrosalakaavio kuvaa kerrosalaa, mutta se ei kuvaa tarkasti tilojen käyttötarkoitusta, tilojen kerrosalaa ja niiden välisiä suhteita. Huonetilaohjelma on välttämätön, jotta eri tilojen kerrosalojen suhteet voidaan tarkistaa.

Hakija väittää selityksensä kohdassa 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."

Hakijan väite perustuu kokonaiskerrosalan laskennan ja tilojen kerrosalojen suhteen laskennan sekoittamiseen. MRL 115§ koskee rakennuksen kokonaiskerrosalan määrittämistä. Valittajat eivät ole väittäneet, että huonetilaohjelma olisi vakiintunut menetelmä kokonaiskerrosalan laskemiseksi, eivätkä Valittajat ole kiistäneet tältä osin Hakijan ilmoittamaa kerrosalan kokonaismäärää 12 167 k-m². **Kerrosalan kokonaismäärä on kiistetty vain kellariksi merkityn tilan luokittelun osalta.**

Hakijat ovat kiistäneet kylpylätiloiksi ilmoitettujen tilojen kerrosalojen suhteen kokonaiskerrosalasta. MRL 115§ ei esitä mitään tämän suhteen laskennasta, vaan sitä säätelee tässä tapauksessa erityinen asemakaavamääräys, joka edellyttää, että tietyn tyyppistä kerrosalaa on vähintään 35 %. **Tilojen suhteen arviointi ei tapahdu MRL 115 §:n kautta vaan kaavamääräyksen kirjaimellisen sanamuodon kautta. Kaavamääräys edellyttää eri tilatyyppeiden käyttötarkoituksen ja kerrosalojen tunnistamista mikä ei tapahdu vain kokonaiskerrosalaa laskemalla.** Hakijan omassa laskelmassa tiloja luetellaan ryhmittäin erottaen kylpylätilat ja hotellitilat. Hakijan ryhmittely on liian yleispiirteinen, sillä **ilman yksilöityä huonetilaohjelmaa ei käy ilmi, mihin tosiasialliseen käyttötarkoitukseen kukin neliömetri on osoitettu ja täyttävätkö ne kaavamääräyksen kriteerit.**

Valittajat ovat itse toimittaneet Hakijan omista pääpiirustuksista tehdyn tarkemman huonetilaohjelman (Valituksen Liite U2). **Huonetilaohjelmaa ei ole kiistetty Kaupungin lausunnossa tai Hakijan selityksessä.**

Koska huonetilaohjelma selvittää erityisten tilojen suhteen toisin kuin kokonaiskerrosalaa koskeva kaavio, on **toimittu huonetilaohjelma paras ja tarkin selvitys asemakaavan vaatimuksesta ja sitä on käytettävä sitä arvioidessa. Huonetilaohjelman mukaan asemakaavan vaatimus 35 % ei täyty.**

Huoneistohotelli, joka ei täytä kylpylähotellille asemakaavassa määritettyä kylpylätilojen suhdetta, ei ole asemakaavan vaatima kylpylähotelli, vaan asemakaavan vastainen huoneistohotelli.

3.1.5 Hakijan selityksessään ilmoittamat tilaryhmät

Hakija on selityksessään sanallisesti luetellut tilaryhmiä, joita suunnitelmissa on liitetty asemakaavan vaatimiin K+RKSKK-tiloihin, mutta ei ole antanut näistä tai niihin luetuista tiloista kerrosaloja. **Osa Hakijan ilmoittamista tiloista voidaan lukea kaavan vaatimiin K+RKSKK-tiloihin, mutta osa on sisällytetty näihin vastoin kaavan määritystä antaen näin virheellisen käsityksen tilojen suhteesta.**

Länsisiiven 1 kerroksen varsinainen sauna ja allastila

Hakija mukaan liitettyjä tiloja ovat ”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,”

Valittajat vastaavat, etteivät ole kiistäneet näiden tilojen kuulumista asemakaavan vaatimiin K+RKSKK-tiloihin vaan Valittajat ovat itsekin liittäneet ne näihin toimittamassaan huonetilaohjelmassa.

Valittajat kuitenkin huomauttavat, että tässä tilaryhmässä on jo liitetty kylpylän tiloihin ”kylpylän olohuone eli takkahuone baareineen” ja ”rentoutumislounge lepoon ja rauhalliseen vetäytymiseen”. Vaikka kylpylään on jo kertaalleen laskettu sille kuuluvat lepotilat (kuten takkahuone ja rentoutumislounge), on Hakija tämän lisännyt K+RKSKK-tiloihin kokonaisuudessaan myös täysin toisaalta sijaitsevat hotellin olohuoneen, baarit ja oleskelutilat. **Hakija on menetellyt laskelmassaan harhaanjohtavasti liittämällä kahdet erilliset olohuone- ja baaritoiminnot kylpylän neliöihin. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa hotellilta puuttuvat laskennallisesti sille välttämättömät oleskelutilat, baarit ja ravintolat kokonaan.**

Länsisiiven 2 kerroksen hoitohuoneet ja poreallassviitti

Lisäksi Hakija ilmoittaa, että K+RKSKK-tiloihin on luettu ”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.”

Valittajat eivät ole kiistäneet myöskään näiden tilojen kuulumista K+RKSKK-tiloihin ja valittajat ovat laskeneet myös nämä tilat kylpylätiloihin liittyviksi hoitotiloiksi. Tosin hotellikerroksessa sijaitsevat kylpylän 10 hoitohuonetta ovat pohjaratkaisultaan täysin yhteneviä hotellihuoneiden kanssa, ja ne voidaan hetkessä muuttaa sellaisiksi vaihtamalla hoitopöytä sängyksi. Spa-sviitti on taas erikseen vuokrattava ja itse kylpyläosastosta erillinen sviitti hotellisiiven kärjessä. Valittajat ovat kuitenkin hyväksyneet näiden liittämisen K+RKSKK-tiloihin.

Kellarin aula

Lisäksi Hakija ilmoittaa, että tiloihin on liitetty ”kellarin aula, jossa on kenkien vaihtopaikka, kenkälokerikot, lokerikot vakioasiakkaille, asiakkaiden puku-, wc- ja pesuhuonetilat, jotka palvelevat sekä kylpylä- että kuntosali/ wellness-asiakkaita.”

Valittajat eivät ole kiistäneet näidenkään tilojen liittämistä K-RKSKK-tiloihin vaan ovat huonetilaohjelmassa liittäneet nämä kellarin tilat myös K-RKSKK-tiloihin. Tosin **koska kellarin aulatilat ovat suunnattu Hakijan mukaan yhtäläisesti myös huoneistohotellin käyttäjille niidenkin osuus olisi laskelmassa pitänyt puolittaa.**

Ensimmäisen kerroksen virheellisesti ilmoitetut tilat.

Valittajat eivät ole siis kyseenalaistaneet Hakijan kellarista ja toisesta kerroksesta K-RKSKK-tiloihin liittämiä tilaryhmiä. Valittajat kuitenkin huomauttavat, että **Hakija on liittänyt ensimmäisestä kerroksesta asemakaavan määrittelyn vastaisesti K-RKSKK-tiloihin niihin kuulumattomia tiloja.**

Itäsiiven kuntosali, jooga- ja monitoimitilat

Hakija ilmoittaa liittäneensä tiloihin ”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.”

Valittajat vastaavat, että **Hakijan virheellisesti yhdistämä tilaryhmä on jaettava kahtia.**

Kuntosali ja kuntoilutilat (kuntosali, jumppatila/joogasali, niiden käytävä ja WC) voidaan liittää kaavamääräyksen mukaisesti kuntosali- ja kuntoilutiloihin. Valittajatkin ovat liittäneet nämä tilat K+RKSKK-tiloihin omassa huonetilaohjelmassaan (Liite U2).

Monitoimitilat (1, 2 ja 3) eivät sen sijaan ole kaavamääräyksessä mainittu tilatyyppejä. Hakija itse ilmoittaa, että nämä voivat toteuttaa monia eri käyttötarkoituksia. Niitä voidaan käyttää myös tapahtumiin, kokouksiin, koulutuksiin ja muuhun varsinaisen kylpylätoiminnan ulkopuoliseen toimintaan. **Asemakaavassa monitoimitiloja ei ole mainittu kylpylään liittyvinä tiloina. Mikäli monitoimitilat lukeutuvat osittain kylpylätoimintaan ja osittain hotelli- tai tapahtumatoimintaan, niitä voi enintään lukea yhteiskäyttöisinä tiloina (50 %).** Näin Valittajat ovat tehneet antamassaan huonetilaohjelmassa.

Pääaula ja kulkutilat

Hakija itse ilmoittaa, että on liittänyt aula ja kulkutilat sisältäen hotellin pääaulan K-RKSKK-tiloihin. Tämä on ilmeinen virhe. Pääaula on rakennuksen yleinen sisäänkäynti- ja vastaanottotila, jonka pääasiallinen tehtävä on toimia hotellin pääaulana ja vastaanottoalueena. Hakija itse esittää, että pääaulan kautta ”kuljetaan kaikkiin eri siivissä sijaitseviin tilaryhmiin”.

Hotellin vastaanottoa ja pääaulaa ei mainita KLH-1-määräyksessä. Se, että aulasta voidaan kulkea myös kylpyläosaan tai kirjautua kylpylään tai ostaa myös kylpylätuotteita, ei tee siitä pelkästään kylpylän osuuteen laskettavaa tilaa. Pääaulan kerrosala on noin 701 k-m², joka on yksinään noin 5,8 % rakennuksen kerrosalasta. Mikäli pääaula luettaisiin kylpyläasiakkaita palvelevana ”kylpylätilana”, se tarkoittaisi käytännössä, että lähes mikä tahansa monitoimirakennuksen aula voitaisiin luokitella siihen toimintoon, jonka asiakaspalvelua varten siellä on edes yksi palvelupiste tai myymälä.

Asiaa ei myöskään muuta hakijan ilmoitus, että ”pääaulan wellness-loungessa on myös juomavesipullojen täyttöpiste”. Valittajat ovat hyväksyneet myös wellness-loungen (noin 108 k-m²) lisäämisen K-RKSKK-tiloihin omassa huonetilaohjelmassaan, mutta tämä tarkoittaa, että koko muu pääaula voitaisiin liittää näihin. **Wellness-lounge ei tule laskea K-RKSKK-tiloihin. Kylpylätiloihin on jo erikseen edellä liitetty kylpylän oma rentoutumislounge. Juomavesipullon täyttöpiste taas voi olla missä tahansa tilassa, eikä se ole yhdenkään asemakaava-määräyksessä mainitun tilan (ravintola, kahvila, hoitotila, kuntosali) käyttötarkoituksen erottelava tunnusmerkki.**

Eteläsiiven olohuone, yhteiskeittiö, ravintola, juhla-/tapahtumatila ja kiosk

Hakija ilmoittaa selityksessään liittäneenä kyseisen tilaryhmän kylpylätiloihin liitettäviin tiloihin.

Tilaryhmä sisältää useita erilaisia tilatyyppejä, joiden suhde asemakaavamääräykseen on arvioitava erikseen kunkin tilatyypin kohdalta.

Olohuone, olohuonebaari ja yhteiskeittiö

Mitään näistä tilatyypeistä ei mainita kylpylätiloihin liitettävänä tilana KLH-1-määräyksen tyhjentävässä luettelossa.

Olohuone, olohuonebaari ja yhteiskeittiö ovat tyypillisiä huoneistohotellille tunnusomaisia tiloja. Hotellin yhteiskeittiö on tarkoitettu hotellivieraille omatoimiseen ruoanlaittoon. Tämä on huoneistohotellin ydinominaisuus, joka erottaa sen tavallisesta kylpylähotellista. Niiden pääasiallinen käyttötarkoitus on palvella hotellivieraita pidempiaikaisessa majoituksessa. Se, että niissä voidaan satunnaisesti järjestää wellness-koulutuksia ei muuta asiaa. Ruokaan liittyvät koulutustilaisuudet liittyvät myös kylpylätoiminnasta erilliseen koulutustilaan, eivätkä ole KLH-1-määräyksessä mainittuja tiloja.

Se, että myös kylpylässä kävijät voivat majoittua huoneistohotelliin ja käyttää yhteiskeittiötä ei tee niistä kaavassa määritettyjä K+RKSKK -tiloja.

Kylpylään myös kuuluu jo oma siihen laskettu olohuone ja baari. Huoneistohotellin olohuonetta ja baaria ei voi siten laskea kylpylän oman olohuoneen ja baarin lisäksi kylpylätiloihin.

Ravintola, ravintola baari ja ravintolakeittiö

Valittajat myöntävät, että kaavassa mainitaan kylpylään liittyvät ravintolatilat. Hakija on kuitenkin liittänyt pääosin hotellivieraita ja ulkopuolisia asiakkaita palvelevan ravintolan kokonaisuudessaan ainoastaan kylpylätiloihin. Hakija perustelee tätä sillä, että ravintola palvelee kaikki käyttäjiä. **Koska ravintola palvelee sekä kylpylä- että hotelliasiakkaita, sitä on perusteltua käsitellä yhteiskäyttöisenä tilana (50/50) kuten Valittajat ovat tehneet huonetilaohjelmassaan ja jakaneet ravintolatilat puoliksi kylpylä- ja hotellikäyttöön. Jos taas ravintola luettaisiin kokonaisuudessaan kylpylätiloihin kuten Hakija tekee, ei hotellitoiminnalla jäisi lainkaan ravintolatilaa. Tämä ei vastaa todellista tilojen käyttöä.**

Lisäksi Valittajat huomauttavat, että ravintolaan (150 ap) on oma niin pääaulasta kuin kylpylätiloista erillinen sisäänkäynti myös Hiekkarannatien puolelta mikä tarkoittaa, että **tiloja ei voi kokonaisuudessaan laskea mukaan kylpylään, sillä ne palvelevat myös ulkopuolisia asiakkaita hotelli- ja kylpylävieraiden lisäksi.**

Hakija on liittänyt kylpylätiloihin myös ravintolan takana olevan baarin kokonaisuudessaan, vaikka kylpylätiloihin on jo laskettu niihin liittyvä oma baari.

Juhlasali/tapahtumatila, juhlien erillinen valmistelukeittiö ja näiden WC-tilat (430 k-m²)

Juhla- ja tapahtumatilat (200 ap) eivät ole asemakaavamääräyksessä mainittu tilatyyppejä, eivätkä ne siten ole "kylpylätiloja" tai "siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- tai kuntosalitiloja".

Juhlasalin pääasiallinen käyttötarkoitus on tapahtumatoiminta, joka perustuu itsenäiseen tilavuokraukseen (kuten häät, kokoukset ja esitykset). **Koska tilan käyttö on sidottu erillisiin vuokrasopimuksiin, se rinnastuu liiketiloihin, joita ei asemakaavassa ole mainittu liittyvän kylpylätiloihin. Rakennuslupapäätöksessä tila on vahvistettu erilliseksi kokoontumistilaksi (kapasiteetti 200 henkeä). Kyseessä ei siten ole kaavan tarkoittama ravintolan tai kylpylän osa. Piirustusten mukainen oma valmistelukeittiö catering-palveluita varten myös osoittaa, että tila on suunniteltu operoitavaksi ravintolasta ja kylpylästä riippumattomana yksikkönä.**

Yhteenvedon voidaan todeta, että **Hakija ilmoittaa selityksessään liittäneensä K+RKSKK-tiloihin tiloja, joita kaavamääritys ei salli niihin liitettävän.** Hakijan esittämä ja rakennusvalvonnan virheellisesti hyväksymä tilojen suhdemääritys on siis todistettu virheelliseksi. Siksi luotettavin laskelma asian arvioimiseksi on Valittajien esittämä huonetilaohjelma, jonka todenperäisyyttä ei ole kiistetty Hakijan selityksessä tai Kaupunki lausunnossaan.

3.1.6 Rakennusvalvonnan hyväksyminen

Hakija vetoaa selityksessä siihen, että ”kerrosalojen laskentaperiaatteet on käsitelty ja hyväksytty rakennusvalvonnan ennakkopalaverissa 4 (rakennuslupahakemuksen liite: 221025)”.

Ennakkopalaverissa hyväksyminen ei ole oikeudellisesti sitovaa. Ennakkopalaveri on neuvota-antava tapaaminen, jonka tarkoituksena on selvittää hankkeen edellytyksiä ja ohjata hakijaa. **Se ei ole hallintolain 43§:n mukainen hallintopäätös eikä edes rakennusvalvonnan muodollinen tulkintapäätös asemakaavasta. Sitä ei voi käyttää rakennusluvan oikeudellisena perusteluna.**

Lisäksi Valittajat toteavat, että kyseinen ennakkopalaveri on pidetty noin puolitoista tuntia kestäväenä Teams-etäkokouksena, jossa on käsitelty useita asioita ja myös kerrosalojen laskentaperiaatteita, mutta ei ole millään lailla selvitetty tai avattu mitä tiloja on liitetty asemakaavaan vaatimiin K+RKSKK-tiloihin.

Hakijan (Ville Hara, Hakijan edustaja) tekemässä kokousmuistiossa (ei allekirjoitettu) on kirjattu ainoastaan, että kokouksessa on hyväksytty Hakijan itsensä suunnitelmissa esittämä 40 %:n toteutuminen, jonka jälkeen Hakija on itse kirjannut muistioon ”todettiin laskentaperiaate oikeaksi ja kaavamäärityksen täyttyvät”. **Muistiosta ei käy ilmi mikä laskentaperiaate todettiin oikeaksi ja mitä tiloja laskettiin väitettyyn 40 prosenttiin.**

Kokouksessa läsnä-olleet rakennusvalvonnan edustajat eivät ole tarkastaneet tai allekirjoittaneet Hakijan laatimaa muistiot. **Hakijan muistiolla, jota kukaan muu ei ole varmentanut, ei ole minkäänlaista juridista merkitystä tai edes objektiivista todistusvoimaa siitä mitä ennakkopalaverissa on varsinaisesti käsitelty tai hyväksytty.**

Ennakkopalaverissa mahdollisesti esitetty ja hyväksytty Hakijan itsensä esittämä virheellinen suhdeluku, ei muuta sitä miten asemakaavamääräyksiä tulee tulkita. Kun laskelma ei vastaa kaavamääräyksen kirjaimellista sanamuotoa, ennakkopalaverissa annettu oikeudellisesti sitomaton ja dokumentoitamaton 'hyväksyntä' Hakijan virheelliselle laskennalle ei tee virheellisestä laskelmasta oikeaa.

3.1.7 Huomio yhteistilojen 50/50 laskentaperiaatteesta

Kylpylähotelli on monikäyttörakennus, jossa on sekä kylpylätoimintoja että hotellitoimintoja. On väistämätöntä, että osa tiloista palvelee molempia toimintoja yhtäaikaaisesti. Vakiintuneessa kaavoituskäytännössä yhteiskäytössä olevat tilat jaetaan käyttötarkoitusten mukaisesti niiden tosiasiallisen käyttöjakauman perusteella. Jos ei ole esitetty muuta luotettavaa selvitystä tilan käytön jakautumisesta, lähtökohtana käytetään 50/50-jakoa (50 % kylpylätoimintaan, 50 % hotellitoimintaan). **Valittajat ja Kaupunki sen sijaan ovat lukeneet kaikki yhteiskäytössä olevat tilat kokonaisuudessaan (100 %) kylpylätoimintaan.** Lukemistapa on objektiivisesti virheellinen. Jos esimerkiksi ravintola palvelee yhtäläisesti sekä kylpyläasiakkaita että hotellivieraita (kuten Hakija selityksessään toteaa), ravintolaa ei voi lukea kokonaisuudessaan kylpylälle. Vastaava päättely koskee eri käyttötarkoituksiin soveltuvia monitoimitiloja.

Mikäli Hakijan ja Kaupungin esittämä väljä tulkinta hyväksyttäisiin, se tekisi asemakaavan 35 %:n vähimmäisvaatimuksesta merkityksettömän. **Jos lähes mikä tahansa hotellin yhteistila kuten aula, juhlasali tai monitoimitila voitaisiin mielivaltaisesti luokitella kokonaisuudessaan kylpylätoimintaan menettäisi kaavamääräys kokonaan ohjausvaikutuksensa.**

Tällöin 35% täyttyisi käytännössä millä tahansa tavanomaisella hotellirakennuksella, jossa on pienikin sauna- ja allasosasto, laskemalla hotellin perustoiminnot kokonaisuudessaan kylpylätoiminnoiksi. Tämä sotii suoraan asemakaavan tarkoitusta vastaan: KLH-1-merkinnän ja nimenomaisen prosenttivaatimuksen tavoitteena on ollut varmistaa, että alueelle rakentuu tosiasiallinen ja laaja-alainen kylpyläkokonaisuus, ei huoneistohotellia, joka tarjoaa kylpyläpalveluja oheispalveluna.

Lisäksi, jos kaikki kylpylässä kävijöiden mahdollisesti käyttämät muut tilat voitaisiin lukea vain kylpylätiloihin, olisi niihin luettava myös hotellihuoneet. Tällöin suhdeluku olisi aina 100%, kaikki tilat kuuluisivat kylpylään liitettäväksi tiloiksi ja vaatimus 35%:n vähimmäistilamääräyksestä menettäisi kaiken merkityksensä.

Kaupunki on hyväksynyt Hakijan oman, virheellisesti laaditun kerrosalakaavion ilman itsenäistä ja objektiivista tarkastelua tilojen käyttötarkoituksesta lausuen: ”Asiassa ei ole ilmennyt syitä epäillä Hakijan toimittaman kerrosalalaskelman oikeellisuutta.”

Asian objektiivinen ratkaiseminen edellyttää riippumatonta huonetilaohjelmaa. Kaupunki on laiminlyönyt hallintolain 31 §:n mukaisen selvittämisvelvollisuutensa. Asian puutteellinen selvittäminen on johtanut siihen, että päätöksenteko on perustunut virheellisiin tai riittämättömiin tietoihin hankkeen tosiasiallisista vaikutuksista, jonka vuoksi päätös on lainvastaisena kumottava.

3.1.8 Asemakaavan tausta ja viitesuunnitelman tarkoitus

Hakijat lausuvat, että viitesuunnitelma ei ole MRL:n mukainen oikeudellisesti sitova osa kaavaratkaisua, eikä sillä siten ole itsenäistä oikeudellista merkitystä ja Hakija myös väittää, että Valittajat ovat vedonneet siihen, ettei rakennuslupa vastaa täysin asemakaavan valmistelun tueksi laadittua viitesuunnitelmaa.

Valittajat eivät ole väittäneet, ettei rakennuslupan pitäisi vastata täysin viitesuunnitelmaa tai että se on oikeudellisesti sitova vaan vedonneet siihen, että **asemakaavan muutoksen selostuksessa (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.

Valittajat vetoavat siihen, että annettu **rakennuslupa ei poikkea vain vähäisesti asemakaavan laadinnassa käytetystä viitesuunnitelmasta vaan edustaa laadullisesti ja käyttötarkoitukseltaan täysin toisenlaista rakennusta. Hakija ei voi merkittävästi poiketa asemakaavasta, kaavaselostuksesta ja niiden perustalla olevasta viitesuunnitelmasta siten, että rakennuksen toiminnan luonne muuttuu huoneistohotelliksi, jossa rakennuksen hotellin kerrosala on kaksikertaistunut, kylpylätilojen vesielementit pienentyneet kymmenesosaan ja hotellin asiakaspaikat moninkertaistuneet.** Menettely, jossa hankkeen arviointi pyritään rakennuslupavaiheessa irrottamaan niistä lähtökohdista, joiden nojalla asemakaava aikoinaan hyväksyttiin, on vastoin MRL 58 §:n sitovaa kaavan noudattamisvelvoitetta.

Asemakaavan 11290 hyväksymisen tausta ilmenee suoraan kaavoitusprosessin asiakirjoista. Asiaa kuvaa erityisesti Helsingin kaupunginhallituksen 28.9.2007 hallinto-oikeudelle antama selitys, jossa todetaan, että asemakaavan tarkoituksena oli mahdollistaa Helsinkiin nimenomaan kylpylätoimintaa palveleva rakennus, koska Helsingissä ei ollut varsinaista kylpylää.

Asemakaavan keskeiset lähtökohdat olivat:

- Ympärivuotinen uimakausi. Asemakaava laadittiin nimenomaan siksi, että Hietaniemen uimaranta-alueelle saataisiin ympärivuotisesti toimiva, julkisesti käytettävissä oleva kylpylä, joka pidentäisi alueen uimakautta talvikauden yli.
- Kylpylän hallitseva asema. Kaavoitusasiakirjoissa on toistuvasti korostettu, että kylpylätoimintojen tuli olla rakennuksessa hallitsevassa asemassa:
- "Kylpylätoiminnalle on kuitenkin haluttu rakennuksen arkkitehtuurissa ja kaupunkikuvassa hallitseva ilme. Rakennus on ennen kaikkea kylpylä, jossa on toiminnalle tarpeellisia majoitustiloja." (Helsingin kaupungin vastaus mielipiteeseen, kaavaprosessi 2007, s. 33; ks. valituskirjelmän liite KHS.)
- 35 %:n vaatimuksen tarkoitus. Asemakaavamääräys kylpylätilojen vähimmäisosuudesta on välitön sovellutus tästä periaatteesta: rakennettavan rakennuksen on oltava sisällöltään tosiasiallisesti kylpylähotelli, ei hotelli, jossa on tavanomainen sauna- ja allasosasto. Vaatimus on rakentamista oikeudellisesti sitova vähimmäismäärä.

3.2 KELLARIN MAANPÄÄLLISYYS JA KERROSLUKU

3.2.1 Maanpäällisyys ja kerrokset

Asemakaavassa korkeimmat sallitut kerrosmäärät on osoitettu merkinnöillä II ja III ja Rakennuslupa on myönnetty kaksi ja kolmikerroksiselle kylpylähotellille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 2 momentin mukaan rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Valittajat ovat huomauttaneet, että suunnitelmapiiirustuksista ja myös hotellin julkisivukuvista käy ilmi, että **suurin osa kellariksi ilmoitetuista tiloista ja selkeästi pohjoisen PO-siiven kellari on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella eli MRL 115 §:n mukaan kerros**. PO-siiven nelikerroksisuus näkyy selkeästi myös Hakijan itsensä liitteeksi toimittamista havainnekuvista ja käy ilmi myös suunnitelmapiiirustuksista. Näin rakennuksen kerrosluku kasvaa ilmoitetusta ja kaavassa vaaditusta 2–3 kerroksesta.

Kaupungin vastaa lausunnossaan (s. 4), että ”suunnittelun lähtökohdaksi asetettava maanpinnan korkeusasema +3.1 on siis hyväksytty myönnetyssä poikkeamispäätöksessä. Tämä tarkoittaa käytännössä maanpinnan nostamista nykyisestä maanpinnan tasosta ja asemakaavassa osoitetuista likimääräisistä maanpinnan korkeusasemista [...] Koska maanpintaa rakennuspaikalla on edellä mainitulla tavalla tarpeen nostaa, kellarin ominaisuudet on tarkasteltava tulevan maanpinnan ja näin ollen toteutuvan rakentamisen mukaan. Hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan rakennuksen kellarikerros sijoittuu pääasiallisesti tulevan maanpinnan alapuolelle. Rakennuksen kerrosluku on asemakaavan mukainen.”

Hakija esittää väittää selityksessään, että (a) kellarin korkeusasemaa on suhteutettava suunniteltuun, ei nykyiseen, maanpintaan; (b) nykyinen maanpinta on täyttömaata eikä luonnollinen maanpinta; (c) maanpinnan korottamisen perusteena on turvallinen rakentamiskorkeus +3.1 (N2000). Hakijan mukaan ”jos Helsingissä kaikkien täyttömaalle toteutettujen rakennusten kellarillisuutta olisi arvioitu luonnollisen, rakentamista edeltäneen maanpinnan perusteella, eikä suunnitellun, rakennettavaksi sallitun maanpinnan perusteella, Helsingin entistä meren pohjana olevilla täyttömaa-alueilla ei olisi yhtään kellarillista rakennusta.”

Valittajien vastaavat, että myönnetty poikkeamapäätös ei ole lainvoimainen. Lisäksi vaikka turvallinen rakentamiskorkeus (+3,1 N2000) otettaisiinkin lähtökohdaksi, se ei ole sama kuin Hakijan esittämä sitä huomattavasti korkeampi maankorkeus.

Hakijan maanpäällisyystarkastelussa (liite 2: Kellarin maanpäällisyystarkastelu) esittämä **Hakijan itsensä suunnittelema maanpinta on hotellin siipien päissä +4,960, joka on lähes kaksi metriä korkeammalla, kuin turvallisen rakentamisen maanpinta (+3,1) tai alueen tai tontin suunniteltu maanpinta**.

Hakija on toimittamassaan liitteessä yksinkertaisesti yhdistänyt rakennuksen laidoilta suunnitellun maanpinnan rakennuksen välipohjarakenteen yläpintaan. Jos maanpinta aiotaan nostaa tälle tasolle

rakennuksen laidoilta, kyseessä ei ole maanpinnan yleinen nostaminen rakennusalueella vaan alueen maanpinnasta suhteettomasti poikkeava maan kasaaminen rakennuksen laidoille.

Tästä syystä maanpäällisyystarkastelua ei voida suhteuttaa Hakijan itsensä esittämään ”suunniteltuun maanpintaan” vaan se tulisi perustaa luonnolliseen maanpintaan. Maanpäällisyystarkastelua ei tulisi myöskään tulvatasoon perustuvaan turvalliseen rakentamiskorkeuteen (+3,1), sillä se on tekninen vähimmäisvaatimus ja määrittää ainoastaan alimman lattiataason, mutta se ei muuta luonnollista maanpintaa. **Turvallinen rakentamiskorkeus määrittää tason, jonka alle ei tulisi sijoittaa rakenteita, jotka kastuessaan vaurioituvat. Lattiakorkeuden tulisi olla selvästi turvallisen rakentamiskorkeuden yläpuolella ja sen alapuolelle ei tulisi sijoittaa edes sellaisia kellarirakenteita, jotka voivat olla alttiita kosteusvaurioille.**

Top ten -rakennusvalvontojen tulkintakortin (9.4.2021, TUNNISTE 115 05.) mukaan **”maanpäällisyystarkastelussa arvioidaan maan ”luonnollista” korkeusasemaa, niin että ”keinotekoisilla” maanpinnan nostoilla ei voida perustella kellarin maanpinnan alapuolisuutta”.** (Valituksen liite: 8. Liite U4: Kellari ja kellarin kerrosala asuinrakennuksessa Topten, S 4.)

Kaupungin mukaan turvallinen rakentamiskorkeus perustelee alueella tehtäviä maan täyttöjä, mutta vaikka maantäyttöjä tehtäisiin turvallisen rakentamiskorkeuden korkeuteen, kuten esimerkiksi on jo tehnyt hotellin edessä Hiekkarannantiellä, ei tämä tee kellareista vielä pääasiallisesti maanpinnan alapuoleisia osia. **Nämä sijoittuvat edelleen osittain pääasiallisesti turvallisen rakentamiskorkeuden ja tämän määrittämän maanpinnan yläpuolelle. Erityisesti rakennuksen pohjoisen P-siiven kellari on selvästi myös turvallisen rakentamiskorkeuden määrittämän maanpinnan yläpuolella.**

3.2.2 Maanpäällisyystarkastelu tehdään luonnollisen maanpinnan, ei keinotekoisesti korotetun maanpinnan perusteella

Vakiintuneen tulkinnan mukaan maanpäällisyystarkastelussa arvioidaan maan luonnollista korkeusasemaa. Ympäristöopas 72/2000 (Liite 1) ei määrittele tarkasti kumpi maanpinta otetaan tarkastelun lähtökohdaksi luonnollinen vai keinotekoinen vaan jättää sen joko tai -kysymykseksi. **Top ten-rakennusvalvontojen tulkintakortin tulkinta on puolestaan yksiselitteinen ”maanpäällisyystarkastelussa arvioidaan maan ”luonnollista” korkeusasemaa, niin että ”keinotekoisilla” maanpinnan nostoilla ei voida perustella kellarin maanpinnan alapuolisuutta”.**

Hakija on perustellut maanpäällisyystarkasteluaan maanpinnan korotuksella, joka perustuisi turvalliseen rakentamiskorkeuteen. Hakijan esittämät maanpinnan korotukset eivät kuitenkaan perustu turvalliseen rakentamiskorkeuteen, vaan poikkeavat siitä merkittävästi ja jopa lähes kaksi metriä ylöspäin, mutta ainoastaan rakennuksen siipien päissä.

Kyse ei ole alueen yleisestä maanpinnan täytöstä eikä se vastaa Kaupungin Hiekkarannantiellä tekemiä korostuksia (vaihteluväli +2,5 -+3,2) vaikka näin olisi pitänyt. Sen sijaan **maanpinnan korotukset ovat paikallisia ja kohdistuvat epätasaisesti rakennuksen eri osiin. Koska**

rakennuksen eri osat sijoittuvat vaihtelevasti suhteessa suunnitellun maanpinnan tasoon, ei esitettyä tasoa voida pitää koko tontin yhtenäisenä vertailutasona.

Maan luonnollinen korkeusasema on otettu rakennusvalvontakäytännössä maanpäällisyystarkastelun lähtökohdaksi juuri sen takia, että estetään paikalliset maanpinnan korotukset, joiden tarkoituksena on luokitella kerrokset kellareiksi ja näin nostaa asemakaavan määräämää kerrosalaa. Jos maaperä on kuitenkin alueella tarkoitus korottaa kauttaaltaan vastaamaan turvallisen rakentamisen korkeutta, Hakijan esittämä oma paikallinen maantäyttö rakennuksen päissä ylittää tämän 1,86 metrillä, joka on noin 60 %:n ylimääräinen nousu alueella.

Hakija myös esittää, että rakennuspaikka on täyttömaata eli ei luonnollinen maan korkeusasema ja siksi kellarin maanpäällistarkastelussa on käytettävä suunniteltua keinotekoista korkeusasemaa. Täyttömaa on muodostanut alueelle vakiintuneen maanpinnan vuosikymmeniä ennen rakennushanketta, ja siksi sen pintaa tulee pitää luonnollisena maanpintana maanpäällisyystarkastelussa.

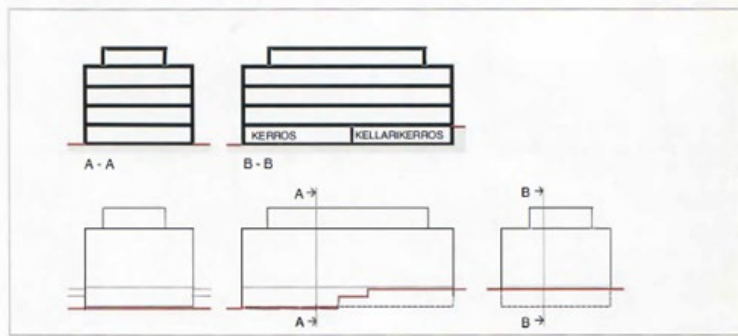
Maanpäällisyystarkastelussa on arvioitava luonnollista maanpintaa tai tässä tapauksessa vaihtoehtoisesti alueelle määritetyn turvallisen rakentamisen mukaisesti yhtäläisesti korotettua maanpintaa. Ei Hakijan esittämää paikallisia huimia korotuksia sisältävää ”suunniteltua maanpintaa. **Oikeassa maanpäällisyystarkastelussa suurin osa kellareiksi ilmoitetuista tiloista on pääasiallisesti luonnollisen maanpinnan yläpuolella eli MRL 115 §:n mukaisesti kerroksia. Näin rakennuksen kerrosluku kasvaa ilmoitetusta ja kaavassa vaaditusta 2–3 kerroksesta 3–4 kerrokseen. Tällöin myös autopaikat sijaitsevat kerroksessa eivät kellarissa kuten asemakaavassa on vaadittu.**

Jos kuitenkin hallinto-oikeus katsoo, että rakennuksen itä ja etelä siivessä sijaitsevat autopaikat sijaitsevat pääosin maanpinnan alla olevissa kellaritiloissa, on kuitenkin edellä mainittu rakennuksen pohjoissiipi kiistattomasti nelikerroksinen.

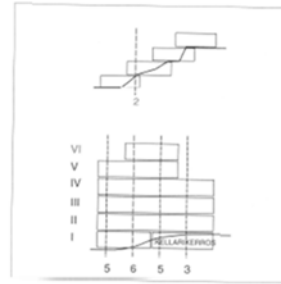
3.2.3 Pohjoisen-siiven kellari on kiistattomasi kerros ja pohjoinen siipi nelikerroksinen.

Valittajat huomauttavat, että MRL 115 §:n mukainen kerrosarviointi tehdään kullekin erilliselle kerrostasolle, ei rakennuksen kaikille kellariksi nimetyille tiloille yhteismääränä. Ympäristöopas 72/2000 (Kerrosalan laskeminen) määrittelee, että kerros ja kellarikerros voivat olla samassa tasossa, mikäli mainitut tilat on erotettu seinällä toisistaan. Tällä tavoin jaetussa tasossa kerros on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja kellarikerros pääasiallisesti sen alapuolella (kuva 9.)

Kerrosten lukumäärä taas määritellään sen mukaan, kuinka monta kerrosta rakennuksessa on **päällekkäin**. Ympäristöoppaan 72/2000 mukaan kerrosten lukumäärä voi vaihdella rakennuksen eri osissa (kuva 10). **Rakennuksen kerrosluku on suurin rakennuksessa päällekkäin olevien kerrosten lukumäärä. Päällekkäin ovat kerrokset, jotka pystyleikkaus lävistää.**



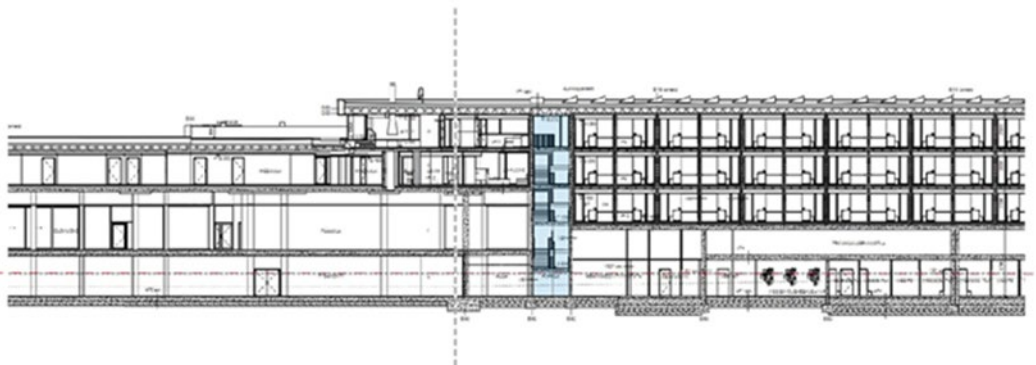
Kuva 9.
Rinteesen sijoittuva kerrostaso jakautuu selkeästi kahteen osaan, joista toinen on ominaisuuksiltaan kerros, toinen kellarikerros.



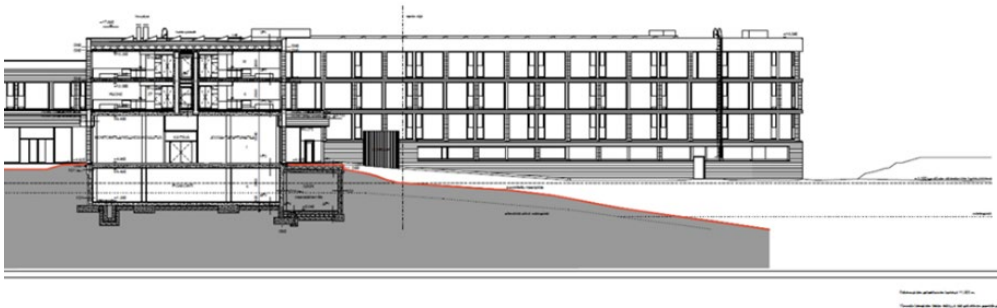
Kuva 10.
Kerrostien lukumäärä on päällekkäin olevien kerrostien lukumäärä. Kerrostien lukumäärä voi vaihdella rakennuksen eri osissa. Rakennuksen kerrostien lukumäärä on rakennuksessa päällekkäin olevien kerrostien suurin lukumäärä, yllä olevan esimerkissä 2, alakuvan esimerkissä 6.

Kuva 9 ja kuva 10. Ympäristöopas 72/2000 (Kerrosalan laskeminen) sivu 15, kuva 9: Kerrostaso voi jakautua selkeästi kahteen osaan joista toinen on kerros ja toinen kellarikerros. Sivu 16, kuva 10. Kerrostien lukumäärä on päällekkäin olevien kerrostien lukumäärä.

Pohjoiseen avautuvan PO-siiven (pohjoissiiven) kellarikerros on erotettu seinällä muista kellarikerroksista ja se on pääasiallisesti myös turvallisen rakentamisen korkeusaseman yläpuolella. Näin ollen pohjoissiipi on MRL 115 §:n 2 momentin mukaan kerros, ei kellari. Kerros lasketaan myös kokonaisuudessaan rakennusoikeuteen. Tämä lisää käytettyä rakennusoikeudellista kerrosalaa ja pudottaa samalla K+RKSKK-tilojen suhdelukua. Samalla asemakaavan sallima rakennusoikeus (12 300 k-m²) ylitetään.



PO-siiven pohjoinen osa on erotettu seinällä muista samassa tasossa olevista tiloista ja se on pääasiallisesti turvallisen rakentamisen korkeusaseman yläpuolella, mikä tekee siitä kerroksen eikä kellarin. Punainen katkoviiva osoittaa turvallisen rakentamisen korkeuden ja sininen väri sen, että samassa tasossa olevat tilat on erotettu toisistaan kahdella seinällä ja porraskuilulla.



Erillisen PO-siiven itäinen osa on tässä leikkauksessa kokonaan sekä luonnollisen maanpinnan että turvallisen rakentamisen maanpinnan yläpuolella.

Asemakaavassa korkeimmat sallitut kerrosmäärät on osoitettu merkinnöillä II ja III, joten rakennuksen tulee olla kaavan mukaisesti kaksi- tai kolmikerroksinen. Rakennusluvassa on itsessään eroteltu eri siipien eri kerroskorkeudet, joko kaksi tai kolmikerroksisiksi. **Kun PO-siiven "kellariksi" merkitty kerrostaso tunnistetaan MRL 115 §:n mukaisesti kerrokseksi, sen kerrosluku kasvaa ilmoitetusta kolmesta kerroksesta 4 kerrokseen. Tämä on asemakaavan vastaista ja rakennuslupa tulee kumota.**

3.2.3 Hakijan ilmoittama maanpinnan korkeusasema ei sopeudu ympäristöön ja katualueeseen.

Kaupunki ilmoittaa lausunnossaan, että hankkeen ”maanpinnan korkeusasema sopeutuu rakennusjärjestyksen 8 §:n mukaisesti olemassa olevan ympäristön ja katualueen sekä naapurialueiden korkeusasemiin. Maanpintaa ei nosteta tarpeettomasti eikä siten, että pihamaan ja rakennuksen korkeus muodostuisi poikkeavaksi esimerkiksi katualueen koroista; turvallisen rakentamisen korkeudet on otettu huomioon myös alueen katualueen rakentamisessa.”

Kaupungin lausunto on edellä todetun perusteella virheellinen ja ristiriidassa **Hakijan itsensä liitteenä** (liite 2: Kellarin maanpäällisyystarkastelu) **esittämän maanpinnan korkeusaseman kanssa.** Hakija on esittänyt siinä kaikkien hotellin siipien sivustoilla toteutettavan maanpinnan olevan +4,960 mikä on lähes kaksi metriä korkeampia kuin Hiekkarannan tien katualueen rakentamisessa jo tehdyt korotukset (vaihteluväli +2,5 -+3,2), joihin Kaupunki lausunnossaan viittaa.

Kaupungin lausunto on ristiriidassa Hakijan oman teknisen selvityksen (Liite 2: Kellarin maanpäällisyystarkastelu) kanssa. **Hakijan ilmoittama hotellin siipien sivuilla toteutettavan maanpinnan taso on +4,960, mikä ylittää katualueen nykyiset korot lähes kahdella metrillä. Tämä osoittaa, että Kaupungin käsitys ympäristöön sopeutumisesta on virheellinen.**

Näin suuri epä johdonmukaisuus kahden keskeisen asiakirjan välillä olisi edellyttänyt Kaupungilta hallintolain 31 §:n mukaista selvitysvelvollisuutta ristiriidan ratkaisemiseksi. **Rakennuslupa on perustunut puutteelliseen ja virheelliseen tietoon alueen todellisista korkeusasemista ja hankkeen vaikutuksista kaupunkikuvaan.** Kyseessä on olennainen menettelyvirhe, jonka vuoksi päätös on lainvastaisena kumottava.

Hakija ja Kaupunki on velvoitettava tekemään riittävät, ajan tasalla olevat selvitykset todellisista korkeusasemista ja hankkeen vaikutuksista kaupunkikuvaan.

3.3 ULKOANNISKELUALUEEN KOKO (1000 ASIAKASPAIKKAA)

Valittajat ovat todenneet, että rakennuslupapiirustuksissa anniskeluun (1000 asp) tarkoitettu **terassialue huomattavasti suurempi kuin asemakaavassa terassille määritelty rakennusalue.** Suurikokoisena terassi valtaa paljon enemmän alaa kuin kaavassa ja aiheuttaa merkittävästi enemmän melu- ja muita häiriöitä alueella ja Valittajien kiinteistöille. Hakija ei ole ilmoittanut terassialueen pinta-alaa.

Kaupunki vastaa lausunnossaan, että ”asemakaava tai poikkeamispäätös eivät sisällä määräyksiä terassialueiden henkilömääristä.”

Hakija taas toteaa selityksessään, että 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.

Valittajan vastaavat, että vaikka asemakaava tai poikkeamispäätös eivät sisällä numeerista määräystä asiakaspaikoista tai koosta, **asemakaavakartan esitystapa on maankäyttö- ja rakennuslain puitteissa ohjaava ja sitova.** Valittajat eivät ole valituksessaan puuttuneet sijoitteluun vaan juuri asiakaspaikojen määrään suhteessa terassin kokoon.

Asemakaavassa osoitettu terassialueen raja (~te~) on merkitty kartalle likimääräisenä, mikä sallii vähäiset tekniset rajanylitykset sijoittelussa. **Se ei kuitenkaan oikeuta poikkeamaan merkittävästi siitä mittakaavasta ja volyymista, joka kaavakartalla on osoitettu** suhteessa rakennukseen ja ympäröivään maankäyttöön.

Hakijan tavoitteleva 1 000 asiakaspaikan kapasiteetti on täysin epäsuhdassa asemakaavakartan visualisoimaan pinta-alaan nähden. Jotta 1 000 asiakaspaikkaa voitaisiin sijoittaa turvallisesti ja toimivasti kalusteineen ja pelastusreitteineen (mitoitus n. 1,5–2,0 m²/paikka), tarvittaisiin noin 1 500–2 000 m² suuruinen alue. Tällainen ala (esim. 40 m x 50 m) täyttäisi rakennuksen siipien välisen alueen kokonaisuudessaan tontin rajalle asti. Tällöin poikkeamispäätöksellä ei enää vain ”tarkisteta” sijoittelua, vaan muutetaan alueen käyttötarkoitus ja rasisaste merkittävästi raskaammaksi kuin mitä kaavoitusvaiheessa on tarkoitettu.

Asemakaavakartan visuaalinen aluemarkinta vastaa vain muutaman sadan neliömetrin kokoista aluetta. Kaupungin väite siitä, ettei henkilömäärää ole rajoitettu, on muodollisesti oikea, mutta se sivuuttaa sen tosiasian, että **asemakaavakartan visuaalinen terassin koko rajoittaa luonnollisesti henkilömäärää.**

Valittajat vaativat, että terassin koko ja asiakaspaikkamäärä kohtuullistetaan vastaamaan asemakaavapiirustuksessa osoitettua mittakaavaa. Kohtuullinen kapasiteetti olisi noin 250–300 asiakaspaikkaa.

Tämä määrä on linjassa Kaupungin muiden paikallisten toimijoiden terassikapasiteettien kanssa ja suhteessa itse päärakennuksen kapasiteettiin.

Lopuksi Valittajat huomauttavat, että poikkeamisen merkittävyttä arvioitaessa on otettava huomioon naapurustolle aiheutuva haitta. 1 000 hengen ulkoilmaravintola on vaikutuksiltaan täysin eri luokan hanke kuin asemakaavapiirrokseen merkitty terassialue. **Kaupunki ei ole tehnyt hallintolain 31§:n mukaisesti selvitystä 1000 henkilön ulkoanniskelupaikan aiheuttamista haitoista Valittajien kiinteistöille, 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 eläimistöille.

Hakija ja Kaupunki on veloitettava tekemään riittävät, ajan tasalla olevat selvitykset 1000 henkilön ulkoanniskelupaikan aiheuttamista haitoista ja ympäristövaikutuksista.

3.4 AUTOPAikkojen määrä, sijoittelu ja puuttuva selvitys

Valittajat ovat valittaneet autopaikkojen asemakaavan vastaisesta määrästä, sijoittelusta ja näitä koskeneista vanhentuneista selvityksistä.

Kaupunki ilmoittaa lausunnossaan, että autopaikkojen määrä on käsitelty poikkeamispäätöksessä. Rakennusluvan autopaikkamäärä on poikkeamispäätöksen mukainen. Autopaikat sijoitetaan kellariin ja ma-tilaan asemakaavan mukaisesti.

Hakijan taas toteaa selityksessään, 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.

Hakija myös toteaa selvyyden vuoksi, että MRL:n mukaisesti rakennusluvassa voidaan määrätä pysäköintipaikkojen määrästä ja sijoittelusta, mutta ei pysäköinnin valvonnan järjestämisestä ja siihen liittyvistä kaupallisista sopimuksista.

Valittajan vastaavat, että Helsingin hallinto-oikeus on poikkeamispäätöstä koskevassa päätöksessään todennut, ”että **autopaikkojen sijoittaminen ratkaistaan lopullisesti vasta rakennusluvan yhteydessä**”. (Helsingin hallinto-oikeus päätös 14.4.2025.)

Hakija ei kiistä selityksessään omien pysäköintipaikkojensa riittämättömyyttä eikä sitä, että esittää ratkaisuksi Aimo Parkin operoimat ulkopuoliset parkkitalot. Hakija ei ole esittänyt mitään näyttöä siitä, että tietty määrä paikkoja olisi varattu muista Aimo Parkin operoimista halleista nimenomaan tämän kiinteistön käyttöön. Hakijat huomauttavat myös, että kun kiinteistön oma halli annetaan ulkopuolisen toimijan operoitavaksi yleiseksi maksulliseksi pysäköintitilaksi, **se ei enää täytä kiinteistön omaa pysäköintivelvoitetta, joka asemakaavassa oli määritelty.** Paikkojen on oltava ensisijaisesti kylpylähotellin käytettävissä, ei vapailla markkinoilla kaikille avoimena kaupallisena palveluna.

Kaupungin mukaan rakennuksen pysäköintisuunnittelussa on huomioitu alueen saavutettavuus laadukkailla julkisen liikenteen yhteyksillä sekä pyöräilyn ja kävelyn reittiverkostolla. Viittaus 'laadukkaisiin julkisen liikenteen yhteyksiin' on harhaanjohtava. **Kohteen välittömään läheisyyteen operoi ainoastaan linja 24, jonka vuoroväli on 20–30 minuuttia. Sen tuntikapasiteetti on riittämätön palvelemaan hankkeen 2 212 asiakaspaikan aiheuttamaa matkustajavirtaa.** Myös viittaus pyöräilyn reittiverkoston on pätemätön. Kaupungin omissa aluetta koskevissa suunnitelmissa ei rakennuksen välittömään läheisyyteen ole suunnitteilla pyörätietä. Turistien, hotellivieraiden ja juhlivien tapahtumatilojen **asiakkaiden ei voida olettaa tukeutuvan pelkästään kävely- tai pyöräreitteihin varsinkaan huonolla säällä tai matkatavaroineen, vaan he joutuvat turvautumaan takseihin tai omiin autoihin.**

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.

Hakija ja Kaupunki on velvoitettava tekemään riittävät, ajan tasalla olevat selvitykset pysäköintipaikkojen tarpeesta.

3.5 ASEMAKAVAAN KUULUMATTOMAN PIZZA-KIOSKIN SIJOITTAMINEN LÄHELLE TONTIN RAJAA

Kaupungin lausunnon mukaan kioskin ja saunarakennusten sijainti on hyväksytyissä pääpiirustuksissa poikkeamispäätöksen mukainen. Helsingin kaupunki rakennuspaikan naapurina olevan alueen haltijana ei ole esittänyt suunnitelmiin myöskään huomautuksia. Rakennuslupa on voitu myöntää. Hakija vastaa selityksessään, että viereisen tontin omistaja on Helsingin kaupunki, joka on myös hyväksynyt tontin asemakaavan ja kioskin sijoituspaikkaan liittyvän poikkeamisluvan, eikä ole esittänyt huomautuksia asian suhteen rakennusluvassa. Hakija toteaa 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.

Valittajat vastaavat, että asiaa ei olla ratkaistu poikkeamapäätöksessä vaan Helsingin hallinto-oikeus on todennut, että ”**myös rakentamisen tarkemmat yksityiskohdat, mukaan lukien oikeus sijoittaa tiettyjä rakennelmia naapurin vastaiselle rajalle tai sen välittömään läheisyyteen, ratkaistaan lopullisesti vasta rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.**” (Helsingin hallinto-oikeus päätös 14.4.2025.)

Valittajan myös vastaavat, että oikeuskäytännössä ja hallinto-oikeuden yleisissä periaatteissa (Hallintolaki 6 §, MRL 1 §) korostuu viranomaisen velvollisuus toimia tasapuolisesti ja asukkaiden yleistä etua varjellen. Kaupungin rooli naapuritontin (puisto) omistajana sisältää velvoitteen suojella julkista tilaa ja asukkaiden virkistysmahdollisuuksia.

Kun **rakennushanke** (pizzakioski ja 1 000 paikan terassi) **aiheuttaa kohtuutonta rasitusta ja huomattavaa haittaa (Rakennusjärjestys 18 §) yleiselle alueelle ja Valittajien kiinteistöille,**

Kaupungin maanomistajana olisi pitänyt kieltää rajaan rakentaminen. Hakijan vetoama poikkeamispäätös ei ole lainvoimainen.

3.6 MAALÄMPÖKAIVOJEN SJOITTAMINEN

Valittajat katsovat, että kaupungin lausunto vahvistaa valituksessa esitetyn epäkohdan: rakennuslupa on myönnetty keskeneräisten ja puutteellisten selvitysten perusteella. Hakijan väitteet teknisestä vaarattomuudesta ovat ristiriidassa yleisten turvaohjeiden ja alueen suojelutavoitteiden kanssa

Kaupunki toteaa lausunnossaan, että **energiakaivojen sijoittaminen yleiselle alueelle vaatii aina erikseen luvan ja suostumuksen kaupungilta** maanomistajana, ja että **tätä suostumusta ei ole vielä toimitettu rakennusvalvontaan**. Rakennuslupa on myönnetty ennenaikaisesti. Koska kaivojen maanpäälliset rakenteet haittaavat merkittävästi puiston käyttöä ja 20 kaivoa sijoittuu kokonaan puistoon ja 40 vinoon sen alle, maanomistajan suostumus on ehdoton edellytys luvan myöntämiselle, ei vasta sen toteuttamiselle.

Hakija väittää, ettei kaivoilla ole vaikutusta puistoalueeseen. Kaupunki taas toteaa sijoittamisen olevan mahdollista "tietyin ehdoin".

Yksi ehto täytyy olla se, ettei hanke ole ristiriidassa voimassa olevan Sigurd Frosteruksen puistosuunnitelman (20.12.2022) kanssa. Kyseinen suunnitelma on laadittu virkistyskäyttöä ja kaupunkikuvaa varten, eikä se sisällä varausta yksityiselle energiakentälle. **Hakijan hanke muuttaa puiston luonteen tekniseksi huoltoalueeksi, mikä on vastoin Helsingin rakennusjärjestyksen 37§:n** (kaupunkitilan miellyttävyyden ja toimivuuden) ja **38§:n** (viheralueiden ja virkistysalueiden ominaispiirteiden säilyttämiseen) **määräyksiä**. Hakija väittää, ettei maan alle sijoitettavilla kaivoilla ole vaikutusta puiston käyttöön tai istutuksiin. Väite on virheellinen. **Kaivojen maanpäälliset rakenteet haittaavat merkittävästi puiston käyttöä ja 20 kaivon huoltokaivot, niihin liittyvät putkivedot ja risteävä infra muodostavat pysyvän esteen puuston istuttamiselle ja kasvulle juuristotilan takia.**

Hakija myös väittää, että Energiakaivo-opas koskee vain pientaloja ja että 3,1 metrin etäisyydet ovat hyväksyttäviä vinoreikien vuoksi. Väite on perusteeton. 60 kaivon massiivinen kenttä on fysiologisesti ja termisesti täysin eri luokan hanke kuin pientalokaivo. **Näin tiheä kenttä** (alle 1/4 suositusetäisyydestä) **aiheuttaa merkittävän maaperän pysyvän jäätyminen riskin, joka vaarantaa puuston puuston selviytymisen ja ranta-alueen rakenteet.**

Poraus suoritetaan pilaantuneeseen ja asbestipitoiseen maaperään, jolloin **riski haitta-aineiden leviämisestä porausrei'istä pohjaveteen ja mereen on todellinen**. Asbestipölyn leviäminen tuulen mukana ympäristöön ja Valittajien kiinteistöille on merkittävä terveydellinen vaara ja edellyttää ympäristölupaa. **Maalämpökaivojen poraamista ei tule sallia ennen kuin ympäristölupa-asia on ratkaistu.**

Hakija myös kiistää lisärakennusoikeuden synnyn, koska kaivot eivät ole kerrosalaa. Vaikka energiakaivoja ei lasketa kerrosalaksi, niiden sijoittaminen tontin ulkopuolelle mahdollistaa Hakijalle teknisen tilan ja energiantuotannon ulkoistamisen tontin rajojen ulkopuolelle. **MRA 59 § kieltää**

yleisen alueen käytön tavalla, joka haittaa sen varsinaista tarkoitusta kapean ranta-alueen varaaminen yksityiseen energiankeruuseen on lain tarkoittamaa haittaamista.

Valittajat toteavat, että **rakennuslupa on myönnetty ilman maanomistajan suostumusta, vastoin voimassa olevaa puistosuunnitelmaa ja ilman riittäviä teknisiä selvityksiä massiivisen energiakaivokentän vaikutuksista.** Valittajat vaativat, että myös maalämpöä koskeva osa rakennusluvasta kumotaan ja Hakija velvoitetaan sijoittamaan energiantuotantonsa omalle tontilleen voimassa olevien turvaetäisyyksien ja suunnitelmien mukaisesti.

Hakija ja Kaupunki on velvoitettava tekemään riittävät, ajan tasalla olevat selvitykset energiakaivojen ympäristövaikutuksista.

3.7 ESTEETTÖMYYS

Kaupunki toteaa lausunnossaan, että rakennusluvassa on selkeästi todettu rakennuksen esteettömyys ja siihen johtavat ratkaisut. Poikkeamisia esteettömyyssäännöksistä ei ole haettu. Hakija väittää valittajien väitteen esteettömyydestä perustuvan tietojärjestelmien puutteellisuuteen eikä rakennuksen todelliseen suunnitteluun.

Valittaja katsoo, ettei esteettömyyttä koskeva puute ole selitettävissä Hakijan esittämällä tavalla tietojärjestelmän oletusasetuksella, vaan kyse on ristiriidasta hakemusasiakirjojen, piirustusten ja päätösaineiston välillä.

Rakennuslupahakemuksessa Hakija on nimenomaisesti ilmoittanut, ettei rakennuksen pääsisäänkäynti ole esteetön eikä hanke sisällä esteettömiä rakennuksia. Tätä ei voida pitää pelkkänä teknisenä oletusasetuksena, vaan kyse on Hakijan antamasta keskeisestä suunnittelutiedosta. Samanaikaisesti pääpiirustuksissa ja päätöksen Facta-asiakirjassa esitetään rakennuksen olevan esteetön. **Näiden asiakirjojen välinen ristiriita osoittaa, ettei esteettömyyttä ole arvioitu eikä varmistettu lupakäsittelyssä riittävällä tavalla.**

Lisäksi pääpiirustuksista (ks. 4. Liite PPK) ei ilmene esteettömyyden toteutuminen vaatimusten edellyttämällä tavalla. **Esteettömiä, kynnyksettömiä kulkureittejä kaikkiin yleisiin palvelutiloihin ei ole osoitettu, eikä esteettömyysratkaisuja ole esitetty oheisrakennusten osalta, vaikka ne palvelevat asiakkaita.** Pelkkä väite esteettömyyden toteutumisesta ei täytä rakentamissääntelyn edellyttämää osoitusvelvollisuutta.

Valittaja katsoo, että esitetty aineisto ei osoita esteettömyysvaatimusten täyttymistä, eikä päätöksessä ole asetettu ehtoja havaittujen puutteiden korjaamiseksi. Tämän vuoksi lupapäätös perustuu puutteelliseen ja ristiriitaiseen selvitykseen esteettömyyden toteutumisesta.

Hakija ja Kaupunki on velvoitettava tekemään riittävät, ajan tasalla olevat selvitykset hankkeen esteettömyydestä.

3.8 MAISEMA- JA KAUPUNKIKUVALLISET VAATIMUKSET JA SELVITYKSET

Hakija esittää selityksessään, että ”maisemakuvaliset ja liikenteelliset vaikutukset on selvitetty asemakaavassa ja poikkeamispäätöksessä.

Kaupunki toteaa lausunnossaan, että maisema- ja kaupunkikuvalliset vaikutukset on ratkaistu ja arvioitu asemakaavassa.

Kaupungin ja Hakijan väite siitä, että hankkeen kaupunkikuvalliset vaikutukset olisi ratkaistu jo asemakaavassa tai poikkeamispäätöksessä, on virheellinen. Helsingin hallinto-oikeus on nimenomaisesti todennut päätöksessään (14.4.2025), että **rakennuksen soveltuvuus ympäristöönsä tulee arvioitavaksi vasta rakennuslupavaiheessa Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 § mukaisesti**. Näin ollen tätä arviointia ei ole voitu tehdä poikkeamispäätöksessä, vaan se tulee tehdä nyt käsillä olevan lupahakemuksen yhteydessä.

Lisäksi rakennushankkeen todelliset ominaisuudet poikkeavat merkittävästi asemakaavan lähtökohdista ja siksi niitä on arvioita kyseisen hankkeen rakennuslupaa päätettäessä eikä vedottava tässä asemakaavan laatimisessa tehtyihin selvityksiin, joissa maisemallisia ja ympäristöllisiä vaikutuksia arvioitiin asemakaavan viitesuunnitelman osalta. Hakijat ovat korostaneet ettei viitesuunnitelmalla ole merkitystä nykyisen hankkeen arvioinnissa. Tämä merkitsee, ettei myöskään viitesuunnitelmista tehtyjä maisemallisia, ympäristöllisiä ja liikenteellisiä vaikutuksia voi pitää enää käsillä olevaa rakennushanketta koskevana.

Rakennusalan ylitys sekä korkeusasemien muutokset tekevät rakennusmassasta olennaisesti alkuperäistä kaavaratkaisua raskaamman. Tämän vuoksi **rakennus ei sovellu alueen vakiintuneeseen rakennustapaan eikä muodosta Helsingin rakennusjärjestys 5 § edellyttämää sopusuhtaista kokonaisuutta, eikä myöskään riittävästi huomioi alueen luonnon- ja kulttuuriarvoja**.

Lisäksi arvio rakennuksen soveltuvuudesta perustuu käytännössä yksinomaan Hakijan omaan näkemykseen. Asiassa ei ole esitetty riippumatonta kaupunkikuvallista selvitystä, kuten kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoa, vaikka hankkeen sijainti kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella sitä selvästi edellyttäisi.

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

Asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.18): ”Maisematilan muodostumiselle **vanhan puuston merkitys on olennainen**.” Asemakaavan muutoksessa vanha puusto kuitenkin hävitetään lähes kokonaan. Tilalle istutettavat puut ovat huomattavasti matalampia kuin huoneistohotelli.

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

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

Kaava-asiakirjoissa ei ole tarkemmin selvitetty missä määrin vanhan puuston hävittäminen, maanpinnan ja rakennuksen korkeuden korottaminen vaikuttavat kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen. Näin ollen lupapäätös perustuu puutteellisiin selvityksiin ja virheelliseen oikeudelliseen lähtökohtaan kaupunkikuvallisen arvioinnin ajankohdasta ja laajuudesta. Rakennuslupan myöntämisen edellytykset eivät tältä osin täyty.

Hakija ja Kaupunki on velvoitettava tekemään riittävät, ajan tasalla olevat selvitykset hankkeen vaikutuksista kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen.

3.9 LUONTOARVOT JA PUIDEN SÄILYTTÄMINEN TONTILLA

Hakijat ovat vedonneet siihen, että Valittajan esittämät Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen kohdat 31 § (Tontin luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa), 31a § (Puiden säilyttäminen ja lisääminen tontilla) ja 31b § (Viherkerroin) ovat tulleet voimaan vasta sen jälkeen, kun rakennuslupa on jo ollut vireillä ja tämän takia niitä ei sovelleta rakennushankkeeseen.

Valittajat huomauttavat, että myös 2010 rakennusjärjestykseen kuuluu kohta 31 § (Tontin luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa) lähes samassa muodossa kuin vuoden 2023 rakennusjärjestyksessä. Kaupungin omassa ohjeessa vuoden 2010 rakennusjärjestyksen tulkintaan (Liite 2) ilmoitetaan, että **”puuston kartoittaminen on perusedellytys sille, että rakennuksen sijoitus, suunnittelu ja rakentamisen ympäristövaikutusten arviointi onnistuu”.**

Hakija on selityksessään huomioinut vuoden 2010 kohdan 31§, mutta esittänyt, että puiden säilytys koskisi vain 17 vuotta vanhassa asemakaavassa (2009) erityisesti säilytettäväksi merkittyjä puita mikä ei pidä paikkaansa.

Valittajat huomauttavat, että 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.

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

Asemakaavan muutoksen selostuksessa (2004:11290) todetaan (s.18): “Maisematilan muodostumiselle **vanhan puuston merkitys on olennainen.**”

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.

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

Vuoden 2010 rakennusjärjestyksen kohta 31§ koskee painottaen tontin luonnon- ja kulttuuriarvojen säilyttämistä aivan kuten vuoden 2023 uudempi rakennusjärjestys.

Valittajat huomauttavat, että hankealueen lounaispuolella noin 300 m ja 800 m etäisyydellä sijaitsevat Taivalluoto ja Hietaniemenkari ovat luokiteltu tärkeiksi lintukohteiksi (arvoluokka II). Hankealueesta noin 400 m etelään sijaitseva Hietaniemen luterilainen hautausmaa on myös tärkeäksi luokiteltu lintukohde (arvoluokka II). Taivalluodolla noin 300 m päässä hankealueesta pesii erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltu selkälökki (*Larus fuscus*). On ilmeistä, että hankkeesta aiheutuu merkittävää haittaa ainakin Taivalluodon ja hautausmaan linnustolle.

Terassilta tuleva melu ja kovaääninen musiikki jopa 1000 asiakkaalle vaikuttaa merkittävän häiritsevästi selkälökkien pesintään. Hakija ja Kaupunki on velvoitettava tekemää selvitys asiassa.

Luonnonsuojelulain 78 §:n 2 momentin mukaan luontodirektiivin IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin, kuten liito-orava, kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Hankealueen koillis- ja eteläpuolella noin 200 m etäisyydellä sijaitsee kaksi liito-oravan ydinaluetta. Liito-oravien kulkuyhteydet sijaitsevat vielä tätäkin lähempänä hankealuetta.

Luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan viranomaisten tulee ottaa uhanalaiset eliölajit huomioon asianomaisen lain mukaisessa lupaharkinnassa noudattaen muussa lainsäädännössä luontoarvojen turvaamisesta erikseen säädettyä. Hanketta ei ole muutoinkaan toteutettu vesilain 2 luvun 7 §:n mukaisesti siten, että merialueelle, vesiluonnolle ja sen käytölle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa.

Liito-oravien osalta alueen on tarkistanut luontokonsultti Esa Lammi Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:stä 2.4.2024. Käynti on ollut yksittäinen kartoituskäynti, josta ei ole erikseen tehty selvitysraporttia. Tarkastuksen tehneellä ei ilmeisesti ole ollut tietoa hankkeen todellista koosta tai kaikkien puiden kaatamisesta. **Kaupunki ei ole siten tehnyt riittävää selvitystä hankkeen vaikutuksista liito-oraviin.**

Hakija ja Kaupunki on velvoitettava tekemään riittävät, ajan tasalla olevat selvitykset hankkeen ympäristövaikutuksista uhanalaisiin eläinlajeihin.

4.0 MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Hakija vetoaa selityksessään siihen, että asemakaavan mukaan alueen maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Tämä ei kuitenkaan estä maalämpökaivojen poraamista mm. asbestia sisältävään maaperään. Maalämpökaivojen poraaminen saastuneeseen maahan aiheuttaisi mm. asbestipölyn leviämistä mereltä puhaltavan tuulen mukana em. kiinteistöille ja niiden ympäristöön. Tähän olisi tullut hakea ympäristölupaa ja sen puuttumisesta on valitettu (liite 3). Maalämpökaivojen poraamista ei tule sallia ennen kuin ympäristölupaa koskeva asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Hakija ja Kaupunki on velvoitettava tekemään riittävät, ajan tasalla olevat selvitykset maalämpökaivojen ympäristövaikutuksista ja hankkimaan ympäristölupa hankkeelle.

4.1 MENETTELYVIRHEET TIEDOTUKSESSA JA KUULEMISESSA

MRL:n 133 § mukaan rakennusluvan vireilletulosta on **ilmoitettava naapureille ja samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.**

Hakija vetoaa siihen, että se on järjestänyt 1.12.2022 tiedotustilaisuuden Merimelojien Majalla sekä että hanketta on käsitelty Helsingin Sanomissa 2.12.2022 ja Hufvudstadsbladetissa 5.1.2023. Hakijan ”tiedotustilaisuus” Merimelojien majalla oli suljettu PR tilaisuus valikoidulle yleisölle, tarkoituksena erityisesti lobata alueen kahta kaupunginosayhdistystä hankkeelle suosiolliseksi. Se ei ollut lain vaatima asianosaisten kuuleminen tai julkinen ilmoitus rakennusluvan vireilläolosta. Samoin Hakijan mainitsemisissa sanomalehtiartikkeleissa oli kyse toimittajien tekemistä paikallisjutuista uudesta huoneistohotellista, ei julkisesta kuulutuksesta. Jutuissa ei edes mainittu rakennusluvan vireilläoloa.

PR-tilaisuus tai lehti uutisointi eivät korvaa MRL 133 §:n asianosaisten kuulemistä tai julkista ilmoitusta rakennusluvan vireilläolosta. Kuuleminen ja vireillä olosta ilmoittaminen on viranomaisen velvollisuus, ei Hakijan omaa PR-toimintaa. Kuulemisen tarkoitus on varmistaa, että niillä, joiden oikeuteen tai etuun päätös voi vaikuttaa, on mahdollisuus esittää asiasta mielipiteensä ja antaa vastineensa ennen päätöksentekoa

Hyvän hallinnon perusteisiin kuuluvan kuulemisperiaatteen ja perustuslain 21 §:n mukaan viranomaisen on **varattava tilaisuus tulla kuulluksi myös muille asianosaisille, joiden oikeuteen tai etuun asia vaikuttaa**, vaikka he eivät täyttäisi MRL 133 §:n suppeaa ”viereisen” määritelmää. Näissä olosuhteissa Valittajia olisi tullut kuulla jo hakemusvaiheessa.

MRL 142 § mukaan ”lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet.”

Kaupunki tai Hakija eivät ole kiistäneet sitä, että **lupapäätöstä ei ole toimitettu Valittajille, vaikka nämä ovat erikseen kirjallisesti sitä pyytäneet.**

Helsingissä 8.5.2026

Allekirjoittajat varmistavat allekirjoituksensa sähköpostilla osoitteeseen helsinki.hao@oikeus.fi

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LIITTEET

Liite 1: Ympäristöopas 72/2000. Kerrosalan laskeminen.

Liite 2: Rakennusjarjestys_2010_tulkinnat

Liite 3: PIMA_Valitus VHaO 7.1.2026