

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

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

HALLINTOVALITUS POIKKEAMISPÄÄTÖKSESTÄ KOSKIEN POIKKEAMAA HEL 2023-000164 T 10 04 01 (LP-091-2022-11143, hankenumero 5044_184)

Lähetetty sähköisesti 4.7.2023 hallinto-oikeuden sähköpostiin: helsinki.hao@oikeus.fi.

ASIA: Valitus Helsingin kaupungin maankäyttöjohtajan 4.6.2023 tekemästä poikkeamispäätöksestä koskien Soulmade Oy:n tekemää hakemusta poiketa 18.06.2009 lainvoimaiseksi tulleesta asemakaavasta 11290.

VALITTAJAT

Töölön kaupunginosat – Töölö ry (2617188-7).

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry. (0276051-3)

As Oy Taivalkulma (0122400-6)

As Oy Merikannontie 3 (0223962-1)

Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu (2567337-5)

PROSESSIOSOITE

Töölön kaupunginosat – Töölö ry. / Hietsun paviljonki

Pyydämme ystävällisesti sähköistä asiointia.

VALITTAJIEN VALITUSOIKEUS

MRL 193 § Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta on

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

”viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija.”

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

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

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

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Helsingin kaupungin maankäyttöjohtajan 4.6.2023 tekemä päätös poiketa asemakaavasta 11290 Soulmade Finland Oy:n hakemuksen perusteella. (Liite 1.)

PÄÄTÖKSEN TIEDOKSISAANTI

Päätöstä koskeva pöytäkirja on tullut julkisesti nähtäville 5.6.2023. Valituksen jättämislle asetettu määräaika päättyy 6.7.2023.

VALITTAJAN VAATIMUKSET

Valittaja pyytää kunnioittaen, että Helsingin hallinto-oikeus ensisijaisesti:

1) Kumooa Helsingin kaupungin maankäyttöjohtajan päätöksen koskien Soulmade Oy:n tekemää hakemusta poiketa 18.06.2009 lainvoimaiseksi tulleesta asemakaavasta 11290

2) Tunnistaa ja vahvistaa, että poikkeamahakemuksen Soulmade Oy:n suunnitelmapiiirustusten esittämän hotellirakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus/rakennustyyppi on muuttunut lainvoimaisen asemakaavan 11290 ehtojen vastaiseksi ja toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen tai vähintään uuden poikkeamahakemuksen.

toissijaisesti:

1) Kumooa vähintään ne poikkeukset, joiden katsoo olevan lainvastaisia

2) Vahvistaa, että Soulmade Oy ei ole hakenut lupaa kaikkiin lainvoimaisesta asemakaavasta 11290 suunnitelmapiiirustuksissa tekemiinsä poikkeamiin ja edellyttää hakijalta uuden, kaikki poikkeamat kattavan hakemuksen tekemistä.

VAATIMUSTEN PERUSTEET LYHYESTI

Valittaja haluaa todeta valituksesta yhteenvedona seuraavan:

Valittajat osoittavat valituksessaan, että **neljä haettua poikkeamaa eivät ole pieniä poikkeamia**, joista maakäytön johtaja olisi voinut yksin päättää.

Poikkeamispäätös on perustunut poikkeamishakemuksessa esitettyihin suunnitelmapiiirroksiin, jotka ovat olleet päätöksentekijän käytössä. Suunnitelmapiiirustuksissa on **useita merkittäviä poikkeamia asemakaavasta**, joita ei ole lainkaan mainittu poikkeushakemuksessa eikä käsitelty päätöksessä.

Lisäksi neljä haettua poikkeamaa ovat seuraus em. merkittävistä poikkeamapiiruksissa ilmenevistä poikkeamista, jotka koskevat 1) poikkeamista hotellille ja kylpylälle erikseen määräytyistä rakennusaloista, 2) poikkeamaa asemakaavassa asetetun kylpyläkerrosalan ja hotellikerrosalan suhteesta, 3) poikkeamaa itse rakennusten määrässä, 4) poikkeamaa terassien sekä altaiden koossa ja sijoittelussa sekä 5) lopulta itse käyttötarkoituksen/rakennustyyppin muutosta kylpylähotellista huoneistohotelliksi, jossa kylpylään liittyvien allas- ja vesielementtien määrä ja luonne eivät riittävästi vastaan yleistä käsitystä kylpylästä kuten esim. asemakaavan muutosprosessin ohjenuorana toimineessa viitesuunnitelmassa.

Poikkeamispäätös on sekä kokonaisuudessaan että useissa erityisissä kohdin (ks. tarkemmat perustelut) lain vastainen ja sitä ei ole myöskään perustelu hallintolain edellyttämällä tavalla (ks. Virheet ja puutteet päättäjän perusteluissa.) Hallintolain vastaisesti tarvittavia selvityksiä ei ole myöskään pyynnöistä huolimatta hankittu, vaan päättäjällä on tehnyt päätöksensä puutteellisen asiantuntemuksen perustalta. Itse päätösprosessi, jossa kylpylähotellin suunnitelma on muuttunut merkittävästi sille asemakaavassa tarkkaan määritellyistä ehdoista ja rajauksista on edennyt menettelyvirheiden, ja puuttuvien selvitysten kautta kansalaisia osallistamatta sekä ilman tarpeellisia tietoja muutoksista (ks. tarkemmat perustelut.) Lopuksi valittajat vetoavat myös oikeusturvansa takaamiseen vaatimuksenaan, että päätöstä kaikista poikkeamista ei jätetä rakennuslupaan.

VALITUKSESSA KÄYTETYT TERMIT

Valituksessa hakijalla tarkoitetaan poikkeamishakemuksen tehnyttä Soulmade Finland Oy:tä (3112970-4).

Päätöksen tekijällä Helsingin kaupungin maankäytön johtajaa Richard Mannista.

Valittajilla edellä mainittuja valittajia: 1) Töölön kaupunginosat – Töölö ry, 2) As Oy Taivalkulma, 3) As Oy Merikannontie 3, 4) Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry., 5) Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu

Viitesuunnitelma 2001(2009)

Viitesuunnitelmalla valituksessa viitataan asemakaava laadinnassa ja hyväksynnässä ohjeena, mallina ja perusteena käytettyä kylpylähotellin viitesuunnitelmaa. Viitesuunnitelman teki arkkitehtihuone Artto Palo Rossi Oy 5.10.2001 kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tilauksesta ja valvonnassa. Viitesuunnitelman tarkkoja määräyksiä kerrosaloista, korkeuksista ja rakennusaloista korostettiin sekä asemakaavan laadinnassa että sen lainvoimaisuuden varmistamisessa 2008–9 hallinto-oikeudessa. (Ks. Liite 4: Viitesuunnitelma.)

Arkkitehtuurikilpailu 2019

Arkkitehtuurikilpailulla valittajat viittaavat hakijan Soulmade Oy:n 2019 järjestämään arkkitehtuurikilpailuun. Arkkitehtuurikilpailussa määriteltiin uusia kriteerejä, jotka olivat ristiriidassa asemakaavan periaatteiden ja tarkkojen rakennusalamääräysten kanssa. Arkkitehtuurikilpailu ei ylitä oikeudellisesti asemakaavaa vaan on sille alisteinen, eikä sitä sen takia voi käyttää perusteluna poikkeamiseen asemakaavasta, etenkin kun sen kriteerit aiheuttavat poikkeamien tarpeen.

Valittajat myös huomauttavat, että tuomaristoon ei kutsuttu kaupunginvaltuuston päätöksen (2007) mukaisesti yhtään kaupunginosayhdistysten edustajaa. Arkkitehtuurikilpailu ei siten täyttänyt asemakaavaprosessissa sille asetettuja ehtoja (menettelyvirhe).

Vaikka arkkitehtuurikilpailussa korostettiin nimellisesti asemakaavassa vaadittua maisemaan sopeutumista, kilpailun peruslähtökohta oli käyttää hakijan ehdotuksesta samantyyppisiä tehdasvalmisteisia puumoduuleita kuin hakijan Münchenissä sijaitsevassa huoneistohotellissa on käytetty. Kustannustehokas moduulirakentaminen kilpailun lähtökohtana aiheutti sen, ettei asemakaavassa rakennusosalalle paremmin sopivaa ja orgaanisemmin puistoon ja rantaan sulautuvaa syvärunkoista suunnitelmaa voitu toteuttaa vaan kaikkien ehdotusten arkkitehtuurin oli perustuttava moduuliin. Huonemoduulinkäyttö tuotti runkosyvyydeltään pienemmän rakennuksen, mutta samalla myöhemmin poikkeamatarpeen rakennusalan ylittämiseen, joka aiheuttaa suurta maisemallista haittaa.

Huonetilaohjelma

Huonetilaohjelma on tarkka listaus käyttötarkoituksen mukaisista tiloista ja pinta-aloista (m²). Lisäksi huonetilaohjelmassa esitetään myös tieto, miten tilat on jaettu eri käyttötarkoitusten suhteen. Kylpylähotellin kohdalla käyttötarkoitusten mukaiset tilaryhmät ovat kylpylä, hotelli ja yhteiset tilat. Huonetilaohjelman avulla voidaan nähdä mitkä tilat on laskettu mukaan mihinkin kerrosalojen osuuteen (rakennusoikeuteen laskettava tilat) ja varmistaa, että rakennusoikeusosuuksia ei kierretä valikoivalla ja harhaan johtavalla tilojen jakoperusteella. Valittajat ovat pyytäneet tarkkaa listausta tilojen jaosta hakijalta jo muistutuksessa ja eivät ole sitä saaneet.

ASIAN TAUSTA

18.06. 2009 LAINVOIMAISEKSI VAHVISTETTU ASEMAKAAVA

18.06.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan 11290 mukaan alue on määritetty kylpylähotellin korttelialueeksi (KLH-1), jonka pinta-ala on 1,20 ha. Kaavan määrittämälle rakennusosalalle saa kaavassa sijoittaa kylpylähotelli rakennuksen, jonka kerrosala on 12 300 k-m² ja josta kylpylän osuus on 4 300 k-m² ja hotellin osuus 8 000 k-m². Kaavadokumentissa on tarkennettu, että: ”Kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja tulee olla vähintään 35 % rakennetusta kerrosalasta.” Kaavassa on myös erikseen tarkkaan määritelty rakennusala, jolle saa sijoittaa kylpylän ja rakennusala, johon saa sijoittaa hotellin. (Ks. Liite 2 & 3. Asemakaavadokumentti ja kaavaselitys.)

Kaava laadinnassa ja hyväksynnässä käytettiin ohjeena ja mallina kylpylähotellin viitesuunnitelmaa. Viitesuunnitelma teki arkkitehtihuone Arto Palo Rossi Oy 5.10.2001

kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tilauksesta ja valvonnassa. (Ks. Liite 4: Viitesuunnitelma.)

ASEMAKAAVAN 11290 PÄÄTÖSPROSESSI

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

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi selkeällä äänten enemmistöllä (50-2) Stefan Johanssonin ehdottoman ponnen: *“Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kylpylähotellin rakentamisen ehtona järjestettävän arkkitehtikilpailun tuomaristoon kutsutaan kaupunginosayhdistysten nimeämä edustaja.”* (Ks. Liite 5: Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 23.5.2007.)

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

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

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

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

“Asemakaavan muutoksessa Taivalsaareen on ehdotettu rakennettavaksi kaksi-kolmikerroksinen kylpylähotelli, jonka kerrosala on 12 300 m². Luonnosvaiheesta rakennusoikeutta on pienennetty noin 1 700 m²:llä. Meritallin suunnalta ja uimarannan suunnilta avautuvaan maisemakuvaan kylpylä vaikuttaa tekemällä rannasta rakennetun luonteisen. Mereltä päin katsoen rakennuksen massa sopeutuu puuston latvusten muodostamaan horisonttiin eikä nouse sen yläpuolelle.

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

HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS 19.6.2008

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

Hallinto-oikeuden jäsen Janne Auer katsoi kuitenkin äänestyslausunnossaan:

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

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

ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMISEN JÄLKEINEN PROSESSI

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

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

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

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

Arkkitehtuurikilpailu perustui varauksen tekijän huoneistohotelleissaan käyttämään moduulirakentamiseen ja kaikissa kilpailuehdotuksissa ylitettiin ja sekoitettiin asemakaavassa kylpylälle ja hotellille varatut rakennusalat. Kilpailun voittajaksi ilmoitettiin Avanto arkkitehtien Starfish suunnitelma, jossa rakennusta hallitsee moduuleista koottu hotelli. (Liite 10: Soulmade Hotel Taivallahti report final Optimized.)

Kaupunki ei ole järjestänyt yhtään tilaisuutta kaupunkilaisille asemakaavan hyväksymisen jälkeen 2009, vaikka itse suunnitelmat kylpylähotellista ovat muuttuneet merkittävästi. Uusissa poikkeamahakemuksen suunnitelmissa kylpylään erottamattomasti kuuluvia allaselementtejä on koko rakennuksessa enää 1,5 % (n. 180 m²) rakennuksen kokonaiskerrosalasta. (ks. Liite 11: Poikkeamahakemuksen suunnitelmat.)

Valittajat huomauttavat, että hallinto-oikeuden jäsen Janne Auer katsoi 2007, että asemakaavan viitesuunnitelman mukainen kylpylähotelli poikkesi jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa käsitellyistä kylpyläsuunnitelmista ja olisi vaatinut uutta vuorovaikutusmenettelyä. Asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen kylpylähotelli on muuttunut pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan huoneistohotelliksi, jossa on ravintola-, tapahtuma-, ja monitiloja, mutta kylpylään olennaisesti liittyvät elementit on karsittu vastaamaan tavallisen hotellin allas/saunatiloja. Asiasta ei ole ollut mitään vuorovaikutusta kaupunkilaisten kanssa.

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

HYVÄKSYTYT POIKKEAMISET JA NIIDEN KUMOAMISEN PERUSTEET

NELJÄ HAETTUA POIKKEAMAA JA POIKKEAMAT, JOITA EI OLE ERIKSEEN HAETTU

Valittajat huomauttavat, että neljä haettua poikkeamaa eivät ole pieniä poikkeamia, joista maankäytön johtaja olisi voinut yksin päättää. Poikkeamilla on myös laajempi vaikutus, mikä olisi myös vaatinut MRL:n 173 § mukaisesti lausuntoa ELY- keskukselta. Lausunto ei ole pyydetty.

Valittajat katsovat, että neljä haettua poikkeamaa ovat seurausta merkittävistä poikkeamapiiruksissa ilmenevistä poikkeamista, jotka koskevat 1) poikkeamista hotellille ja kylpylälle erikseen määräytyistä rakennusaloista, 2) poikkeamaa asemakaavassa asetetun kylpyläkerrosalan ja hotellikerrosalan suhteesta, 3) poikkeamaa itse rakennusten määrässä, 4) poikkeamaa terassien sekä altaiden koossa ja sijoittelussa sekä 5) lopulta itse käyttötarkoituksen/rakennustyyppin muutosta kylpylähotellista huoneistohotelliksi, jossa

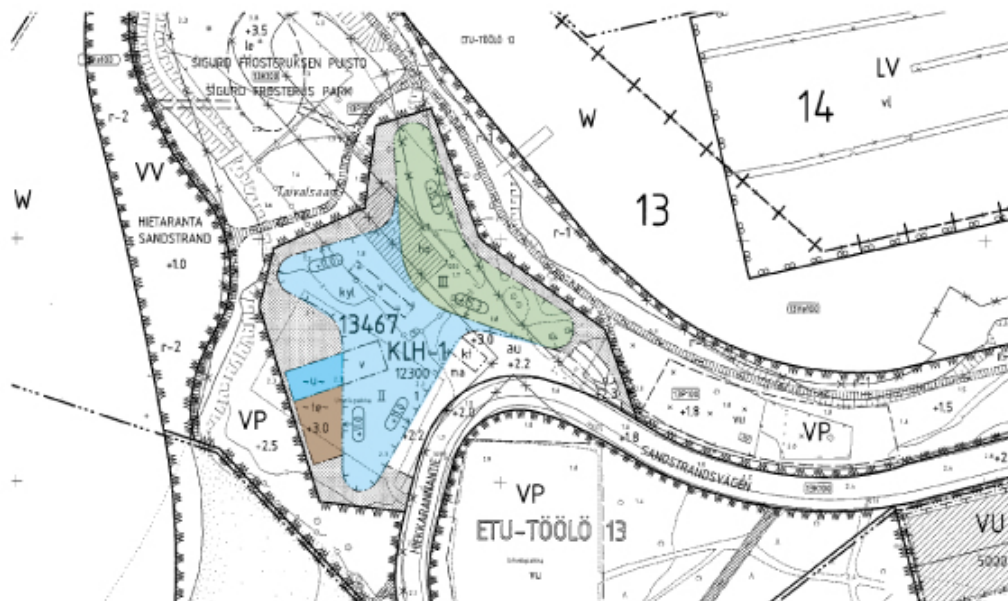
kylpylään liittyvien allas- ja vesielementtien määrä ja luonne eivät riittävästi vastaan yleistä käsitystä kylpylästä kuten esim. asemakaavan muutosprosessin ohjenuorana toimineessa viitesuunnitelmassa.

Käsitlemme ensin käyttötarkoituksen muutoksen ja sen jälkeen kaikki neljä haettua poikkeamaa, joiden yhteydessä käsittelemme myös muut edellä mainitut poikkeamat, joita ei ole mainittu hakemuksessa poikkeamina.

POIKKEAMINEN ASEMAKAAVAN MUKAISISTA RAKENNUSALOISTA JA RAKENNUSTYYPPIÄ SEKÄ KÄYTTÖTARKOITUSTA KOSKEVASTA MÄÄRÄYKSESTÄ.

Asemakaavan lähtökohta oli kylpylätoimintojen sijoittaminen Taivalsaaren Hietaniemen hiekka- ja uimarannan vierelle. Asemakaavassa 2009 sallittiin kylpylähotellin rakentaminen paikalle, joka mahdollistaisi myös **ympärivuotisen uintimahdollisuuden**. Muutosta perusteltiin sillä, että Helsingissä ei ole varsinaista kylpylää. Kylpylähotellissa kylpylätoimintojen piti olla hallitsevassa asemassa ja asemakaavan mukaan niiden piti kattaa vähintään 35 % rakennuksen kerrosalasta. Asemakaavan selostuksessa rakennuksen kokonaiskerrosala oli 12 300 k-m², josta kylpylän osuus on 4 300 k-m² ja hotellin osuus 8 000 k-m². Kaavassa oli myös tarkasti merkitty kylpylän rakennusala kahteen siipeen enintään kaksikerroksisena ja toisiin kahteen siipeen oli osoitettu hotellin rakennusala.

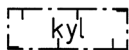
Asemakaava 13467 KLH-1 kylpylähotellin rakennusalat



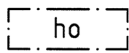
- | | |
|--|--|
| ■ Hotellille määrätty rakennusala | ■ Ulkoaltille määrätty sijainti |
| ■ Kylpylälle määrätty rakennusala | ■ Terrassille määrätty sijainti |

Miten poikkeaminen asemakaavasta mukaisista rakennusaloista ja rakennustyyppistä/käyttötarkoituksesta näkyy piirustuksissa:

1. Poikkeushakemuksen piirustuksissa hotellihuoneita on sijoitettu vain kylpylälle tarkoitettuun rakennusalaan ja kylpylään laskettuja tiloja hotellille määrättyyn rakennusalaan. Tästä selkeästä poikkeamasta ei kuitenkaan haeta poikkeamaa.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa kylpylän.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa hotellin.

2. Pääasiallinen käyttötarkoitus/rakennustyyppi eli kylpylä on muuttunut huoneistohotelliksi, jossa on tavallisen hotellin tarjoama saunaosasto ja muutama pienehkö vesielementti. Tästä ei haeta poikkeamaa.

Kylpyläkäyttötarkoituksen/rakennustyyppin poikkeamisen havaitsemista hämärtää se, että hakija ja päättäjät ilmoittavat kylpylän ja siihen liittyvien tilojen määräksi virheellisesti 41,5 % eli jopa enemmän kuin kaavan edellyttämä 35 %. Kaavan mukaan kyse on kylpylätiloista ja siihen liittyvistä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloista.

Hakija laskee harhaanjohtavasti kylpylän kerrosalaan mukaan lähes kaikki rakennuksen yleiset ja myös hotellin kanssa yhteiset tilat kuten aulat, porraskäytävät, tapahtumatali, monitoimitilat eli kokoustilat, hotellin yhteiskeittiöt, hotellin ravintolat, ravintolakeittiöt jopa pihalla sijoitetun pizzakioskin jne. Hotellikäyttötarkoitukseen on laskettu ainoastaan hotellihuoneet.

Todellisuudessa kylpyläliiketoiminnan eli varsinaisen käyttötarkoituksen/rakennustyyppin mukaisia tiloja on erittäin vähän. Rakennustyyppiin keskeisesti liittyvien vesielementtien määrä on esimerkiksi n. 180 m². Sisällä on yksi 115 m² uima-allas (syvyys 1300mm) ja poreallas (n. 6. m²) Ulkona 36 m² lämminvesiallas (syvyys 900mm) ja kylmävesiallas 20 m² (syvyys 1200 mm). Vesielementtien määrä ei vastaa käsitystä kylpylästä vaan pikemmin tavallisen hotellin sauna- ja allasosastoa, sillä yleisesti ajatellaan, että kylpylästä tulee löytyä vähintään tavanomaisimmat altaat kuten kuntouintiallas, useita porealtaita, ainakin yksi lastenallas, kahluuallas, kylmäallas, ulkoallas sekä jonkinlainen ”viihdeallas” hierontapisteineen ja suihkuineen.

Keskeisenä lähtökohtana kylpylän rakentamiseen oli uimakauden pidentäminen alueella koko vuoden mittaiseksi. Hotellin sisällä 1,3 metrin syvyinen 115 m² allas ja pieni poreallas (n. 7 m²) toisen kerroksen sviitissä ei pidennä alueen uimakautta.

Asemakaavan muutosprosessissa ohjenuorana käytetyssä viitesuunnitelmassa vesielementtien määrä oli 1500 m² eli n. 35 % kylpylätiloista. Tämä on yli 8 kertaa enemmän kuin poikkeamahakemuksen suunnitelmissa. Poikkeamahakemuksen suunnitelmissa vesielementit (n. 180 m²), joista osa vielä ulkona, muodostavat kaavan edellyttämistä kylpylätoimintoihin liittävästä kerrosalasta 3,5% ja 1,5% koko rakennuksen kerrosalasta.

Vesielementtien määrät poikkeushakemuksen suunnitelmissa (n. 180 m²) ja asemakaavan ohjenuorana olleessa viitesuunnitelmassa (1500 m²). (ks. myös Liite 12: Vesielementit poikkeamissuunnitelmissa 2023 ja viitesuunnitelmassa 2009.)

Soulmade Taivalsaari
I-kerros



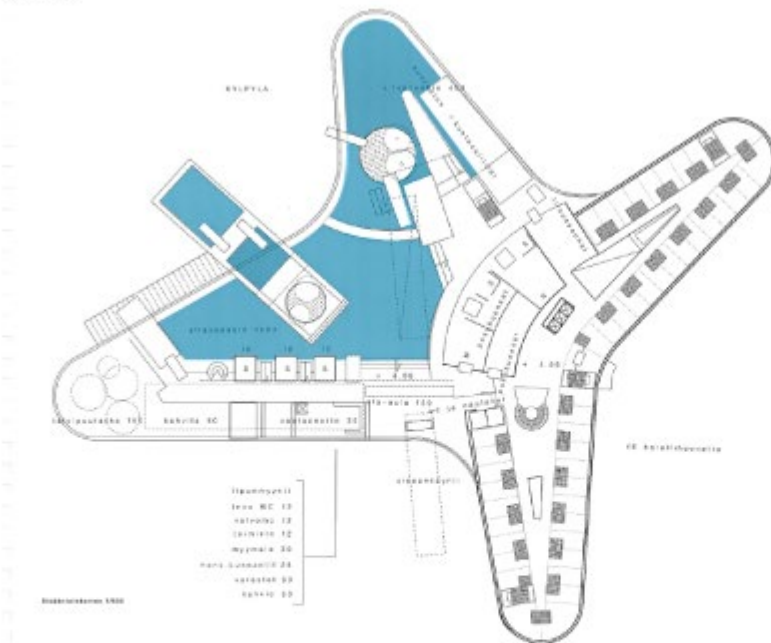
Soulmade Taivalsaari
II-kerros



Soulmade Taivalsaari allastilat/vesielementit:
Sisällä:
Ulma-allas 115 m² (syvyys 1300 mm) - I-kerros
Poreallas n. 7 m² - II-kerros
Ulkona:
Lämmin allas 35 m² (syvyys 900 mm)
Kylmäallas 20 m² (syvyys 1200 mm)

n. 180 m²

Taivalsaaren kylpylähotelli viitesuunnitelma
I-kerros



Käsiteltävä tila:

Kylpylä	1000 m ²
Liikuntatila	
Ulkallas	
Ulkoallas	
Kuusiallas	
Vierastila	
Juomailma	
Työskyttilä	
Puhallin, vesihöyry	150 m ²
Pöytätila, vesihöyry	180 m ²
Saunatilat	
Saunatilan seinä	10 m ²
Saunatila	10 m ²
Höyrysauna	10 m ²
Tuokkutilan höyrysauna	10 m ²
Käytävät	300 m ²
Käytävätilat	100 m ²
Käytävä	50 m ²
Taloustilat	100 m ²
Taloustila - näkö / näkö	50 m ²
WC-tilat vesihoito	50 m ²
WC-tilat	12 m ²
Välitila	12 m ²
Liikuntatila	20 m ²
Taloustila	12 m ²
Kylpylä	30 m ²
Höyrysauna	25 m ²
Vesitila	30 m ²

 Vesielementti /allas

Tarkkaa käyttötarkoituksenmukaista huonetilaohjelmaa ei ole annettu. Kerrosalalaskelmissa kaikki yleiset ja yhteiset tilat on nähtävästi luettu mukaan kylpylään liittyviin toimintoihin ja hotellin käyttötarkoitukseen on laskettu mukaan vain hotellihuoneet. Näin hotellilla ei olisi muita tiloja kuin hotellihuoneet. Tämä epäasianmukainen laskenta johtaa siihen, että

- 1) Hotellin kerrosalaan on voitu mahdollistaa mahdollisimman paljon hotellihuoneita, ja huoneiden määrä on kasvanut viitesuunnitelmasta 25 %,
- 2) Hotellihuoneiden kerrosala (n. 7113 m²) on noussut lähes kaksinkertaiseksi viitesuunnitelmissa hotellihuoneille kartoitetusta kerrosalasta (3750 m²),
- 3) Yhteisiä tiloja kylpylän kanssa ei ole, vaikka lukuisat nyt vain kylpylään lasketut tilat palvelevat myös hotellivieraita
- 4) Hotellilla ei ole lainkaan esimerkiksi aula- tai porrastiloja, ravintolaa/ravintolakeittiötä tai muita majoitusliiketoimintaa tukevia ja vaatimia tiloja

Käyttötarkoituksen/rakennustyyppin poikkeamaa asemakaavan määräyksestä tukevat myös seuraavat poikkeamahakemuksen piirustuksista selviävät seikat:

- 1) Jokaiseen hotellihuoneeseen tai huoneistoon on asennettu keittiö. Osa hotellihuoneista on kahden huoneen huoneistoja. Hotellivieraiden käyttöön on myös suunniteltu yhteisiä oleskelutiloja, keittiöt ja pyykinpesutupa. Piirustukset antavat kuvan, että Taivalsaaren on rakentumassa huoneistohotelli, jollaisena saman yrittäjän toinen Soulmade hotelli Münchenissä toimii. Taivalsaaren hotelli rakennetaan myös samoja hotellihuonemuodulleita käyttäen kuin Münchenin. Huoneistohotellirakennustyyppi on ensisijaisesti suunnattu matkailijoille, jotka tarvitsevat majoitusta pidemmäksi ”extended stay” ajaksi. ”Pidempään viipymisen” konseptiin kuuluu, että huoneissa varustelua on tavallisia hotellihuoneita enemmän, kuten keittiöt. Kylpylärakennustyyppi puolestaan palvelee enemmän lyhytaikaista ”staycation” viikonlopun mittaista majoitustarvetta, jolloin keittiöille ei ole aihetta.

Soulmade Taivalsaari huoneistotyypit + keittiöyksiköt



(Liite 13: Huoneistotyypit.)

2) Asiakaspaikkoja rakennuksessa on yhteensä 2212, joista kylpylälle määritellyt 250. Ulos terassille haetaan 1000 asiakaspaikkaa. Asiakaspaikoista on vain 11,5 % prosenttia osoitettu kylpyläkäyttötarkoitukseen. Tämä prosenttiluku antaa myös kuvaa, että kylpylätoiminto on rakennustyyppissä toissijainen, kun verrataan muihin rakennukseen liitettyihin liiketoimintoihin.

3) Rakennuksessa on huoneistohotellille optimaali pieni runkosyvyys, vaikka syvämpi runkosyvyys olisi parempi kylpyläkäyttötarkoitukseen ja allaselementtien sijoittelulle.

4) Rakennuksessa on paljon käyttötarkoitukseltaan helposti muunneltavaa tilaa (laskettu virheellisesti kylpylän kerrosalaan) kuten esim. lukuista monitoimitilat, tapahtumatali ja erilaiset loungeet. Muunneltava tila sopeutuu useisiin tarkoituksiin sellaisenaan esimerkiksi kalustemuutoksien avulla tarvitsematta tehdä rakennustöitä. Tämä merkitsee sitä, että niiden käyttötarkoitusta voidaan vaivattomasti vaihtaa hakijan liiketoiminnan intressien mukaan asemakaavan määräämän rakennustyyppin vastaisesti ja täysin valvomatta.

Töölön kaupunginosat - Töölö ry huomautti kylpylän käyttötarkoituksen vähäisestä määrästä jo 6.4.2023 tekemässään muistutuksessa poikkeamishakemukseen. Muistutuksessa vaadittiin, että kylpylätarkoitukseen mukaan lasketuista tiloista tulisi saada tarkka selonteko, sillä koko asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut rakentaa kaupunkilaisia yleisemmin palveleva kylpylä, jossa on maltillisesti majoitustiloja.

Päättäjät eivät ole vastanneet tähän muistutukseen eikä toimittaneet tarkempaa huonetilaohjelmaa.

Kun valittaja on kysynyt kerroslaskelmaa kaupungilta, on tälle ensin vastattu, ”*että asemakaavasta ei poiketa kylpylätoimintoihin varatun kerrosalan osalta, joten siksi päätöksessä ei annata asiasta sen enempää selvityksiä. Rakennuslupavaiheessa varmistetaan, että tiloja on riittävästi.*” (Liite 14 kirjeenvaihto kaupunkiympäristön kanssa.)

Hakija itse on taas vastannut moitteeseen 24.4.2023, että ”*ko. tilojen määrä toteutuu suunnitelmassa, eikä siihen liity poikkeamista. Asiasta on esitetty lupahakemuksessa kaavio laskelmineen.*” (Liite 15 Hakijan vastine muistutukseen 24.4.2023.)

Valittajat ovat saaneet tämän hakijan vastauksen moitteeseen vasta 27.6. ja pyytäneet saada tuon kaavion laskelmineen. Kaupunki on vahvistanut, ettei erillistä kaaviota tai laskelmaa ole, vaan kaaviolla viitataan digitaalisiin poikkeussuunnitelmiin moitteen esittämisen jälkeen lisättyyn sivuun, jossa jokaisen kerroksen pohjapiirustuksesta on mustattu kylpylätoimintoihin lasketut tilat. Tämä ei kuitenkaan ole käyttötarkoitusten mukainen huonetilaohjelma.

Toisin kuin viitesuunnitelmissa, joissa huonetilaohjelma on, poikkeussuunnitelmissa ei ole mitään tarkkaa luetteloa kylpylätoimintojen lasketuista tiloista vaan ainoastaan näiden kerroskohtaiset neliömäärät.

Hotellin osalta ja muiden yhteisten tilojen osalta huonetilaohjelmaa tai edes mitään laskelmaa tai osoitusta näiden tilojen osuudesta kerrosalasta ei ole. Huonetilaohjelma on välttämätön, jotta voidaan nähdä mitkä tilat on laskettu mukaan mihinkin kerrosalojen osuuteen (rakennusoikeuteen laskettava tilat) ja varmistaa, että rakennusoikeusosuuksia ei kierretä valikoivalla ja harhaan johtavalla tilojen jakoperusteella. Valittajat pyytävät hallinto-oikeutta pyytämään hakijalta tarkat käyttötarkoitusten mukaiset huonetilaohjelmat koskien kylpylää, hotellia ja yhteisiä tiloja.

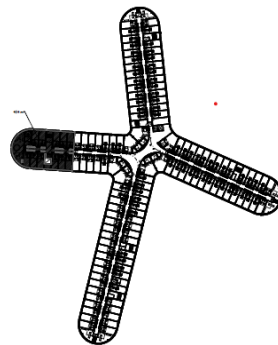
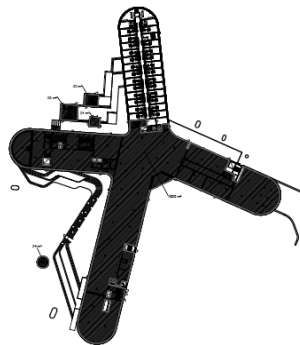
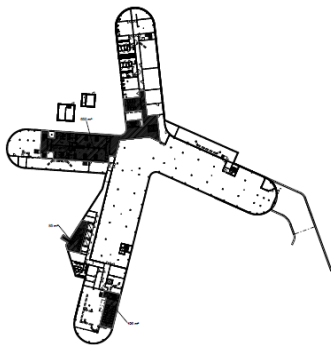
Esimerkki huonetilaohjelmasta (ks. liite 4 viitesuunnitelma Rossi 2001-2009)

Huonetilaohjelma:

Kylpylä:		Hotelli:		Yhteiset tilat:	
Aliashuoneet:	1500 m ²	Vastaanotto reception	20 m ²	Auditorio 150 h	200 m ²
Lämminallas		Ala-aula	150 m ²	Projektorihuone	10 m ²
Ulkoallas		Toimistotilat 2 kpl a 12	24 m ²	Kokoustilat 3 kpl a 50 m ²	150 m ²
Herbal-allas		Drinkkibaari	50 m ²		
Kylmäallas		Ravintola	250 m ²		
Kuuma-allas		Valmistuskeittiö sis. kylmävarastot	100 m ²		
Viljääallas		Hotellihuoneet 150 kpl a 25 m ²	3750 m ²		
Avantoallas		Kerrosaulan kpl	15 m ²		
Tyrskyallas		Kerrosvarastot			
Pukutilat: miehet naiset	150 m ²	Siivousvälineet keroksittain			
Pesutilat: naiset miehet	100 m ²	Siivouskeskus			
Saunatilat:		Henkilökunnan tilat 2 kpl	50 m ²		
Suomalainen sauna	10 m ²	Linavaate- ja likapyykkivarastot 2kpl	50 m ²		
Savusauna	10 m ²	Jäähdytetty jätetuone	10 m ²		
Herbal-sauna	10 m ²	Huoltotilat			
Turkkilainen höyrysauna	10 m ²	Sauna naiset / miehet 2 kpl	50 m ²		
Kuntosalitilat	200 m ²	Yht:	7 410 m²		
Kuntoutustilat	100 m ²	Tavoitetehtävöidellä			
Kahvio	50 m ²	1.5 bruttoala	12 525 m²		
Talvipuutarha	150 m ²				
Tilaussauna naiset / miehet	50 m ²				
WC-tilat naiset/miehet	50 m ²				
WC-inva	12 m ²				
Valvomo	12 m ²				
Lipunmyynti	20 m ²				
Toimistotila	12 m ²				
Myymä	30 m ²				
Henkilökunnantilat	25 m ²				
Varastotilat	30 m ²				

Hakija esittää ainoastaan kerroslaskelmat ja kuvat kolmesta kerroksesta, jossa kylpylätoimintoihin on nähtävästi laskettu kaikki muut tilat paitsi hotellihuoneet. (Ks. myös liite 16 Kylpylään lasketut kerrosalat.)

Kellarikerros, 1. kerros ja 2. kerros



0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

Sekä hakijan ja päättäjän tulkinta siitä, että poikkeamaa ei esiintyisi on virheellinen ja kylpyläkäyttötarkoitukseen on laskettu harhaanjohtavasti lähes kaikki rakennuksen tilat paitsi hotellihuoneet. Kuten olemme edellä jo osoittaneet rakennuksen käyttötarkoitus ja rakennustyyppi, on muuttunut asemakaavan määräysten vastaiseksi. Rakennus ei ole kylpylähotelli, vaan se käsittää majoitus- ja muita tiloja huoneistohotellityyppisen majoitusliiketoiminnan tarpeisiin ja vain tavallisen hotellin tarjoaman määrän sauna- ja allastilaa. Hotellihuoneiden kerrosala kasvanut lähes kaksinkertaiseksi viitesuunnitelmiin verrattuna ja vastaavasti allasala eli vesielementtien määrä pienentynyt 1,5 prosenttiin koko rakennuksen kerrosalasta. Poikkeaminen muuttaa asemakaavan perusratkaisua, joka sallii tontille kylpylähotellin.

Rakennushanke on maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n vastainen. Poikkeamiselle ei ole oikeudellisia edellytyksiä eikä erityistä syytä. Poikkeama mahdollistaa tontin käyttämisen muuhun kuin kylpylähotelli käyttötarkoitukseen. Käyttötarkoituksena on kylpylän sijasta huoneistohotelli, jossa on tavallisen hotellin tarjoama määrä sauna – ja allastilaa.

Poikkeama liittyy täysin hakijan omaan toimintaan, sen kustannustehokkuuteen ja liiketoimintamalliin, joka on jo käytössä hakijan Münchenissä sijaitsevassa huoneistohotellissa. Poikkeamaan ei ole maankäytön tavoitteisiin liittyvää erityistä syytä. Tontin varauspäätöksellä ja arkkitehtuurikilpailun asemakaavan määräysten vastaisilla kriteereillä ei voida muuttaa asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta.

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

Käyttötarkoituksen/rakennustyyppin muutokseen liittyvän ristiriidan ymmärtäminen edellyttää aikaa vievää paneutumista poikkeamahakemuksen suunnitelmapiirustuksiin ja niiden perkaamista. Pyydämme tutustumaan tarkasti poikkeamishakemuksen suunnitelmien pohjapiirustuksiin (liite 11) rakennustyyppistä poikkeamisen näkökulmasta sekä vertailemaan niitä tämän valituksen liitteenä oleviin asemakaavan lähtökohtana ja perusteluna käytettyihin viitesuunnitelmiin (pyydetty korkeimmasta oikeudesta).

On selkeää, ettei poikkeamien suunnitelmissa toteudu asemakaavassa määrätty kylpylätilojen osuus koko rakennuksesta.

POIKKEAMA 1. RAKENNUSALAN RAJAT YLITTYVÄT

”Asemakaavaan merkityt rakennusalan rajat ylittyvät tontilla. Toimintoja sijoittuu tontilla eri kohtaan kuin asemakaavapiirustuksessa.”

Hakijan mukaan poikkeus koskee sitä, että kylpylähotelli ylittää vähäisesti kaavan rakennusalan rajat siipien kärjissä. Kioski, pienempi pihasaunoista ja IV-rakenteet sijoittuvat tontilla rakennusalan rajan ulkopuolelle. Isompi pihasaunoista sijoittuu osittain rakennusalan rajan ulkopuolelle.

Valittajat toteavat, että hakija hakemuksessaan antaa virheellisen kuvan poikkeamasta. Kuten edellä totesimme, itse kylpylälle ja toisaalta hotellille osoitetut rakennusalat ylitetään ja sekoitetaan. Hotellihuoneita on sijoitettu kaavassa kylpylätoimintojen rakennusalueeksi merkitylle alueelle ja vastaavasti kaavassa hotellitoimintojen rakennusalalle sijoitettuja tiloja

on laskettu mukaan kylpylätoimintoihin. Samoin terassille osoitettu rakennusala on kasvanut kaavaan merkitystä. Hakija myös hakee ulos 1000 asiakaspaikkaa.

Hakemuksessa ei ole haettu poikkeamaa käyttötarkoitukselle osoitetuista rakennusaloista, vaikka asemakaavan määräyksistä poiketaan merkittävästi.

Asemakaava määrittelemä rakennusoikeus koskee yhtä rakennusta eikä ole jaettavissa

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

Valittajat toteavat, että vielä rakennusvalvonnan palaverissa 17.8.2022 rakennusten lisäämistä on käsitelty erillisenä omana poikkeamana, mutta lopullisessa poikkeamahakemuksessa lisärakennukset on vain lisätty rakennusalaan koskevaan poikkeamaan numero 1, korostamatta itse erillisten rakennusten määrän lisäämistä. (Liite 18: RAVA kaavoitus poikkeamiset, muistio 17.8.2022)

Toteamme, että poikkeamahakemuksessa on tontille lisätty 3 rakennusta asemakaavan määräysten vastaisesti. Lisätyt erilliset rakennukset ovat kylpyläkerrosalaan lasketut saunat (32 m² ja 54 m²) ja tontin rajalla sijaitseva rakennusmassasta täysin erillinen suuri pizzakioski (24 m²). Rakennusten määräyksistä ks. myös (KHO 15.10.2001).

Pizzakioski ja 1000 asiakaspaikan jättiterassi aiheuttaa paljon haittoja

Hakija ja päättäjät eivät ole kysyneet rakennusjärjestyksen 18§ mukaisesti naapurien suostumusta siihen voivatko sijoittaa 1000:n asiakaspaikan ulkoterassia palvelevaa pizzakioskia aivan tontin reunaan.

Piirustuksissa on itse asiassa kaksi terassialuetta. 1000 asiakaspaikan ja 1030 m² anniskeluterassi, jolla sijaitsee myös erillinen ulkomyyntipiste ja jonka laidalla rakennusalueen ulkopuolella ja tontin rajalla sijaitsee edellä mainittu pizzakioski. Lisäksi heti ulkoilureitin vieressä rakennuksen Taivallahden puoleisella sivustolla tontin rajalla on toinen suurikokoinen 200 m² terassi, jonka asiakaspaikkamäärää ei ole kuitenkaan annettu. Terassialueet ovat huomattavasti suurempia, valtaavat enemmän alaa ja sijaitsevat eri paikoissa kuin asemakaavassa määritetty terassialue. Vertailun vuoksi mainittakoon, että Senaatintorin jättiterassilla 2021 oli 800 asiakaspaikkaa ja 2023 Senaatintorille avatulla suurterassilla 410 asiakaspaikkaa.

Hakija vetoaa virheellisesti, että rakennusjärjestyksessä 18§ mainitut erityiset syyt antaisivat rakennusvalvontaviranomaiselle valtuuden antaa lupa rakentaa naapurin rajaan asti suostumusta kysymättä. Hakija ei nimeä näitä erityisiä syitä. Lisäksi naapureille aiheutuva haitan takia rakennusvalvontaviranomaisen valtuus päättää asiasta kumoutuu.

Toteamme, että poikkeamiselle ei ole maankäytön tavoitteisiin liittyvää erityistä syytä eikä oikeudellisia edellytyksiä vaan se liittyy täysin hakijan omaan toimintaan. Hakija ja päättäjät eivät ole arvioineet pizzakioskin ja siihen liittyvän 1000 asiakaspaikan aiheuttamia lukuisia

haittoja alueen muille käyttäjille kuten naapureille, virkistyskäyttäjille ja alueen luonnolle ja eläimistöille. Suunniteltu massiivinen anniskeluterassi ei sovellu lapsiperheiden suosiman uimaranta-alueen välittömään läheisyyteen, koska se aiheuttaa haittaa alueen turvallisuudelle. Muita aiheuttavia haittoja ovat mm. melu ja hajuhaitat, 1000 asiakkaan anniskelualueeseen liittyvät turvallisuus- ja järjestyshäiriöhaitat, maisemahaitat, haitat alueen luonnolle ja eläimistöille ja ylipäätään kaupallisen tilan aiheuttama häiritsevyys julkisen virkistyskäyttöalueen rajalla

Poikkeama suurentaa maisemallista haittaa

Hakija toteaa perusteluissaan myös, että ”*kaavassa on rakennusala hyvin syvärunkoiselle rakennukselle, jossa on valokatteisia tiloja. Hotellin toimiva runkosyvyys on pienempi.*”

Hakija on oikeassa, että valmiista hotellihuonemuoduleista rakennetulle hotellille pienempi runkosyvyys on toimivampi, mutta asia on päinvastoin kylpylän suhteen, joka vaatisi syvärunkoisempaa rakennetta käyttötarkoituksen mukaisen laajan allasosaston tarpeisiin kuten asemakaavan viitesuunnitelmissa. Hotellin toimiva runkosyvyys -perustelu tukee myös valittajien väitettä siitä, että huoneistohotellirakennustyyppin vaatimukset ovat sivuuttaneet kylpylärakennustyyppin vaatimukset. Hakija on myös sijoittanut kylpylälle kaavassa määrätyn rakennusalan toiseen kerrokseen kaavan määräysten vastaisesti hotellihuonemuoduleita, joiden takia kapeaa runkosyvyyttä käytetään myös kylpylän rakennusalalla. Tämän takia siipiä joudutaan pidentämään rakennusalan yli.

Hakija perustelee pienempää runkosyvyyttä sillä, että näin saavutettaisiin parempaa ympäristöllistä vaikutusta. Tämä ei pidä paikkaansa. Runkosyvyyden peruste on tehdasvalmisteisen hotellihuonemuoduulin käyttö ja rakennustyyppi. Nämä moduulit ja moduulirakentaminen on ollut lähtökohtana hakijan järjestämässä arkkitehtikilpailussa, koska hakijan Münchenissä sijaitsevassa Soulmade huoneistohotelli rakentuu samantyyppisistä moduuleista.

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

Keskeinen maisemallinen haaste Taivalsaaren rakentamisessa on ollut se, että kylpylähotelli ei peittäisi Taivallahden päätä, merellistä maisemaa ja ei jättäisi Sigurd Frosteruksen puistoa hotellin taakse pimentoon hotellin takapihaksi. Asemakaavassa tätä haittaa pyrittiin vähentämään korostamalla viitesuunnitelmien pienimuotoisuutta. Samalla korostettiin, että kylpylän rakennusalalle sijoitetun läpinäkyvän ja avoimen kylpylätilan avulla rakennus sulautuisi maastoon eikä muodostaisi korttelimaista suljettua rakennetta.

Uusissa moduulirakentamiseen perustuvissa suunnitelmissa hotelli ei enää sulaudu maisemaan asemakaavassa esitetyllä tavalla vaan muodostaa muurimaisen, merellistä maisemaa peittävän rakenteen. Palaamme vielä maisemapeittoon kohdassa poikkeama 3.

Huomautamme myös Eurooppalainen maisemayleissopimus (2006) edellyttää, että maisemien arvo olennaisena osana ihmisen kulttuuri- ja luonnonympäristöä tunnustetaan lainsäädännössä. Maisemanäkökohdat on otettava huomioon kaikissa toimenpiteissä, joilla voi olla vaikutusta maisemaan. Lisäksi on otettava käyttöön menettelytapoja, joiden avulla

kansalaiset ja viranomaiset voivat osallistua maiseman arviointiin ja tavoitteiden määrittämiseen ja toteuttamiseen. Poikkeaman aiheuttamasta uudesta maisemahaitasta olisi vähintään pitänyt tehdä selvitys ja uusi kansalaiset osallistava arviointi. Hakija ei ole hakemuksessaan millään tavoin selvittänyt kasvavaa maisemahaittaa eikä tehnyt näkymäselvityksiä kaikista ilmansuunnista ja perspektiiveistä. Maankäytön johtajalla ei ole voinut olla yksin tarpeellista asiantuntijuutta ilman selvityksiä arvioida kasvanutta maisemahaittaa.

Asemakaavassa on yksi uima-allas ulkona ei kahta

Asemakaava määräyksissä on yksi uima-allas ulkona määrättyssä paikassa. Poikkeamasuunnitelmissa esitetään kahta pientä allasta siirrettynä toiseen paikkaan kuin asemakaavassa. Sisällä on vain yksi pieni uima-allas (115 m²) ja yksi pieni poreallas (n. 7 m²). Uima-altaiden siirtäminen ulos ja asemakaavasta poikkeavaan paikkaan palvelee jälleen ainoastaan hakijan pyrkimystä vapauttaa sisätilaa huoneistohotellikäyttötarkoitukseen.

Viitesuunnitelman massoittelu on määrätty asemakaavassa käyttötarkoituksille osoitettuna rakennusaloina

Vastineessa moitteeseen hakija ilmoittaa, että ”kaavaa edeltäneen viitesuunnitelman massoittelu ei ole sitova.” Väite on väärä, sillä, viitesuunnitelman massoittelu on siirretty suoraan kaavadokumenttiin, jossa kaava määrää kylpyläkäyttötarkoitusta määrittävän rakennusalan ja hotellikäyttötarkoitusta määrittävä rakennusalan sijainnit.

Hakija pyrkii myös väheksymään viitesuunnitelman merkitystä, vaikka sen avulla määriteltiin kylpylähotellin asemakaavassa määrätty maisemalliset ja tilankäytölliset rajat. Viitesuunnitelmaa käytettiin perustana asemakaavan muutoksen hyväksymiseen ja hankkeen lainvoimaisuuden vahvistamiseen myös hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Viitesuunnitelma ei aseta tarkkoja ehtoja rakennuksen ulkonäölle tai erityiselle tilaratkaisulle, mutta sen kautta on kaavaan määritelty tarkasti rakennusalat sekä kylpylä- ja hotellitoimintojen sijoituspaikat kaavadokumentissa. Valittaja toteaa, että viitesuunnitelman juridinen merkitys on huomattavasti suurempi kuin hakijan itsensä järjestämän ja merkittävän menettelyvirheen sisältävän arkkitehtikilpailun, johon sekä hakija että päättäjät vetoavat.

Tarkoituksenmukaisuus hakijalle

Hakija perustelee poikkeamaa tarkoituksenmukaisuussyillä. Tarkoituksenmukaisuussyi ei yksin anna juridisesti perustetta poiketa asemakaavasta. Toteamme myös, että hakija esittämä tarkoituksenmukaisuus liittyy ainoastaan hakijalle omalle toiminnalle, sen kustannustehokkuudelle (moduulirakentaminen), liiketoimintamallille ja taloudelliselle edulle

Hakijan perusteluissa myös esitetään, että kylpylään liittyvät terassit, saunat, suihkut ja ulkoaltaat tarvitsevat rauhallista sijaintia, joihin valvottu käynti sisältä ulkotilan kautta on toiminnallisesti järkevä ratkaisu. Perustelu on ristiriitainen, sillä asemakaavassa on korostettu julkisen ja yksityisen tilan saumatonta yhteenliittymistä. Lisäksi huomautamme, että mikäli ulkotilaan siirretyt rakennukset tarvitsevat rauhallista sijaintia ja valvontaa, ei niitä olisi ylipäätään pitänyt sijoittaa ulos ja julkisen puistotilan rajalle.

Perusteluidemme perusteella katsomme, että poikkeama 1 on lainvastainen ja pitäisi kumota.

POIKKEAMA 2. KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAISIA TILOJA KELLARIIN

Asemakaavassa ei ole mainintaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisista tiloista kellarissa. Poikkeamassa pääasiallisen käyttötarkoituksen tiloja sijoitetaan asemakaavaprosessissa käytetyn viitesuunnitelman vastaisesti kellariin.

Hakija on vedonnut MRL 115§ ja esittänyt, että pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja on sijoitettu vain vähäisessä määrin kellariin. Hakijan mukaan näitä ovat asiakastilat niihin johtavine kulkutiloineen: asiakas-wc: t, pesutupa, kylpylä- ja liikuntatilojen pukuhuoneet, pesu- ja wc-tilat. Hakija on perustellut poikkeamaa läpinäkyvän kaupunkikuvan säilyttämisellä ja tarkoituksen mukaisemmalla käytöllä.

Kyse ei ole vähäisestä määrästä. Kylpylätiloja on sijoitettu kellariin 846 m². Tilat mahtuisivat maanpäälisiin kerroksiin, ellei kylpylän rakennusosalle olisi kaavan vastaisesti sijoitettu hotellihuoneita.

Valittajat myös huomauttavat, että hakija on epäloogisella ja valikoivilla laskelmillaan myös hämärtänyt kuinka paljon pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kellariin on sijoitettu ja ovatko ne ylipäättään kylpylätiloiksi laskettavia. Kylpylätiloihin on kellarissa laskettu mm. kaikki asiakas wc:et (ulkoterassin wc, asemakaavassakaavassa hotellin rakennusalle sijoittuvien aulojen wc:et ja kokoustilojen wc:et). Kellariin on myös sijoitettu hotellin ja ravintolan henkilökunnan sosiaalitylöitä ja vaikuttaa siltä, että ne ovat jätetty laskematta mukaan sekä hotellin että kylpylän kerrosaloihin.

Puuttuvalla huonetilaohjelmalla ja valikoivalla tilalaskentatavalla hakija sitoo kylpyläkäyttötarkoituksen kerrosalaan siihen kuulumattomia tiloja ja vapauttaa näin hotellitarkoituksen kerrosalaa hotellihuoneille. Laskentatapa on kestävä ja mahdollistaa käyttötarkoituksesta ja rakennustyyppistä poikkeamisen. Näin myös kierretään asemakaavan määräämää kylpylän kerrosalan määrää (ks. tarkemmin käyttötarkoituksen muutos)

Valittajat pyytävät jälleen, että hallinto-oikeus velvoittaisi hakijaa toimittamaan tarkat käyttötarkoituksen mukaisen huonetilaohjelmat ja laskelmat, jotta voitaisiin selvittää mitkä tilat ja kuinka suuret on laskettu kylpyläkäyttötarkoitukseen, mitkä hotellikäyttötarkoitukseen ja mitkä ovat käyttötarkoituksille yhteisiä tiloja, jotta voidaan arvioida ovatko kerrosalat jaettu oikein käyttötarkoitusten kesken.

Hakija on myös perustellut poikkeamaa sillä, että asemakaavan vastaisesti pääasiallisten käyttötarkoituksen mukaisien tilojen siirtäminen kellariin olisi tarkoituksenmukaisempaa. Toteamme, että hakija esittämä tarkoituksenmukaisuus liittyy ainoastaan hakijalle omalle toiminnalle, sen kustannustehokkuudelle (moduulirakentaminen), liiketoimintamallille ja taloudelliselle edulle, eikä tarkoituksenmukaisuus yksin voi olla juridinen peruste poiketa asemakaavasta.

Valittajat toteavat, että hotellin maanpäälisissä tiloissa on riittävästi mahdollisuuksia sijoittaa asiakas-wc:t, pesutupa, kylpylän ja liikuntatilojen puku-, pesu- ja wc-tilat ilman, että kevyempi, läpinäkyvämpi ja maisemaan sulautuva ilme vaarantuisi, koska kokonaisuudessaan läpinäkyvää tilaa on kylpyläsiivessä niukasti ja kylpylän rakennusosalle on jo piirustuksissa suunniteltu hotellihuoneita sisältävä läpinäkymätön ja maisemaa peittävä kerros.

Kun kellarikerrokseen lisätään käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, tulee kylpyläkäyttötarkoitukseen määrätystä rakennusosalasta kolmikerroksinen asemakaavan

määrämän II-kerroksisen sijaan. Lisäksi käyttötarkoituksen mukaisten tilojen siirtäminen kellariin vähentää myös sinne kaavassa määrättyjen pysäköintipaikkojen määrää (poikkeama 4) ja mahdollisesti huoltoliikenteen vaatimaa tilaa. Tämä aiheuttaa selkää haittaa naapureille ja koko alueen käyttäjille.

Perusteluidemme perusteella katsomme, että poikkeama 2 on lainvastainen ja pitäisi kumota.

POIKKEAMA 3. RAKENNUKSEN KORKEUS KASVAA ASEMAKAAVASTA

Poiketaan asemakaavaan merkityistä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimmistä korkeusasemista ja maanpinnan korkeusasemista.

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

Valittajat huomauttavat, että rakennuksen korkeus ja sen maisemaa peittävä luonne oli erityisen kiistanalainen aihe asemakaavaa hyväksyttäessä ja rakennuksen korkeuden rajaaminen oli merkittävä seikka asemakaavan muutoksen hyväksynnässä.

Helsingin kaupunkisuunnitteluseura valitti 2007 kylpylähotellin asemakaavasta erityisesti sen maisemaa pilaavan rakennusmassan takia. (Liite 19 Kaupunkisuunnitteluseuranvalitus 2007.) Sekä kaupunginhallitus vastauksessaan valitukseen että hallinto-oikeus päätöksessään korostivat viitesuunnitelmista tehtyjä laajoja maisemaselvityksiä sekä rakennuksen korkeusrajoitusten tarkkaa rajoittamista, joiden katsottiin varmistavan maisemallisten arvojen säilyminen.

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

”Asiakirjoissa on arkkitehtitoimiston 5.10.2001 päivätty kylpylähotellin viitesuunnitelma, jossa on julkisivu-, ilma-, leikkaus- ja perspektiivikuvia rakennuksesta eri suunnista katsottuna. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan viitesuunnitelman valmistumisen jälkeen perspektiivikuvia tilattiin vielä lisää valokuviiin sovitettuina mallinnoksina.” (Hallinto-oikeuden päätös 19.6.2008. Liite 7.)

Asemakaavassa tarkkaan rajoitetusta korkeuksista poikkeaminen 2,41 metrillä ja noin 1 metrillä ei ole vähäinen poikkeama ottaen huomioon asemakaavaprosessissa tarkkaan määritetyt ylimmät korkeudet.

Poikkeamaa perustellaan sillä, että uudet suunnitelmat perustuvat uudelle turvallisen rakentamisen korkeusasemalle +3.1 ja sen vaikutukseen kattokorolle Vastineessa moitteeseen hakija ilmoittaa, että ”rakennuksen korkoihin liittyvä poikkeama on perusteltu yksityiskohtaisesti poikkeamishakemuksessa.” Näin ei ole. Perusteluista ei käy ilmi, miten paljon uusi korkeusasema 3,1 poikkeaa aikaisemmista ja miksi se vaikuttaa eri tavoin hotellin eri rakennusaloihin. Korotus on 2,4 metriä kylpyläkäyttötarkoitukseen määrättyssä II-

kerroksisissa siivissä ja 0,99 metriä hotellikäyttötarkoitukseen määrättyssä III-kerroksisessa osassa.

Asemakaavassa korkeusasema on +2,2 m ja jos uusi on +3,1m, on korkeusasema kasvanut 0,9 m. Tällä voi vielä perustella hotellin rakennusosalalla korkeusaseman ylityksen 0,99 m, sillä 0,09 poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä. Perustelematta jää miksi kylpylän rakennusosalalla poikkeus on 2,41 metriä eikä uuden korkeusaseman edellyttämä 0,9 m. Päätäjä myös itse toteaa korkeusaseman vaikutuksen olevan kaavaratkaisuun nähden noin metrin suuruusluokkaa, ei siis suinkaan 2,14 metriä.

Vastauksissa moitteeseen hakija vetoaa myös tekemäänsä uuteen näkymäselvitykseen, jossa väitetään, ettei rakennuksen räystäskoron nousu peitä näkymiä olennaisesti.

Valittajat toteavat näkymäselvityksen olevan puutteellinen. Uusi näkymäselvitys on tehty vain yhdeltä suunnalta ja vaikutusta arvioitu vain Merikannontien ja Pohjoinen Hesperiankatu 37:n päätyasuntojen yläkerran näkymään. Kunnollinen maisemaselvitys olisi pitänyt tehdä kaikista ilmansuunnista, useasta eri perspektiivistä ja kaikkien lähinaapurien osalta kuten esim. viitesuunnitelman osalta tehtiin. Esimerkiksi. Hietsun paviljongin rannanpuolisen terassin tai uimarannan suunnasta ei ole tehty mitään maisemaselvitystä, vaikka erityisesti 2,41 metrin korostus rakennuksen uimarannan puoleiseen osaan peittää näkymää merkittävästi. Pyydämme, että hallinto-oikeus velvoittaa hakijaa tekemään näkymäselvitykset kaikista ilmansuunnista ja kaikista perspektiiveistä.

Valittajat huomauttavat, että korkeuden ylitys 2,41 m asemakaavassa kylpylälle asetetulla rakennusosalalla ei johdu kestävän rakentamisen vaatimuksista vaan siitä, että uudessa suunnitelmassa kylpylän rakennusosalalle, jossa viitesuunnitelmissa oli korkea yksikerroksinen (10,7 m) läpinäkyvä tila, on lisätty asemakaavan määräämän rakennusalojen sijoittelun vastaisesti umpinainen kerros hotellihuoneita ja samalla myös kellarikerrosta on korotettu sinne asetettujen pääkäyttötarkoituksellisten tilojen takia (poikkeama 2). Tästä johtuu myös perusteluissa mainittu toimivan huonekorkeuden edellytys. Läpinäkymätön hotellihuoneita sisältävä lisäkerros ilman korkeuden ylitystä estää asemakaavassa edellytettyä pienimuotoisuuden vaatimusta ja on merkittävä poikkeama asemakaavasta.

Ylitystä ei olisi tapahtunut, ellei hakija olisi pyrkinyt kasvattaa hotellihuoneiden määrä ja jos hakija ei olisi poikennut asemakaavan määräysten mukaisista rakennusaloista siten, että kylpylän rakennusosalalle on tuotu hotellihuoneita.

Poikkeama on perustelematon ja lainvastainen ainakin kylpylän rakennusosalalla tapahtuneen 2,41 metrin ylityksen osalta, joka tarkoittaa edelleen 1,51 metrin ylitystä myös uusien turvallisen rakentamisen vaatimusten osalta.

Perusteluidemme perusteella katsomme, että poikkeama 3 on lainvastainen ja pitäisi kumota.

POIKKEAMA 4. AUTOPAIKAT VÄHENEVÄT

Poiketaan vähäisessä määrin kaavan autopaikkamääräyksestä

Poikkeamassa pysäköintipaikkamäärää vähennetään asemakaavassa määrätystä autopaikkojen määrästä. Asemakaavassa kylpylähotellia varten on rakennettava 1 ap/165 k-m².

Asemakaavan kokonaiskerrosalalla se tekisi 75 autopaikkaa ja hakijan väittämällä suunnitelmien kokonaiskerrosalalla 12 167 k-m², 74 autopaikkaa.

Autopaikkoja on kuitenkin vähennetty 67 paikkaan.

Valittajat huomauttavat, että alun perin alueen suunnittelun ehtona yleiskaavassa oli, ettei liikennealueiden tarve ja varaukset nykyisestään kasva. Asemakaavaa varten tehtiin erityinen selvitys Taivallahden alueen pysäköintipaikoista. (Liite 20: Taivallahden pysäköintiselvitys 2004.)

Selvityksessä vuonna 2004 alueen pysäköintipaikkojen määräksi laskettiin 585, johon lisättiin kylpylähotellilta vaadittavat 75 autopaikkaa. Tulokseksi saatiin 660 autopaikkaa. Määrän katsottiin riittävän, koska kylpylähotellin autopaikkojen tarpeeksi arvioitiin 170, kun hotellissa oli 148 huonetta ja 300 asiakaspaikkaa.

Valittajat huomauttavat, että lähialueen kadunvarsien pysäköintipaikat ovat vähentyneet ja edelleen vähenemässä kaupunkikehityksen ja katutilan uudelleenjärjestelyjen myötä. Töölössä on jo ongelmana, että paikkoja on vähemmän kuin pysäköijiiä. Taivalsaaren lähipysäköintialueilla F ja H on pysäköintitunnuksia paljon enemmän kuin pysäköintipaikkoja.

Tässä pysäköintitilanteessa hotellin huoneluku kasvanut 185 huoneeseen ja asiakaspaikkojen määrä 300 asiakkaasta poikkeushakemuksessa ilmoitettuun 2212 asiakaspaikkaan. Hotellin oletettu kävijämäärä on siten moninkertainen suhteessa tehtyyn selvitykseen, joka ei enää ole ajan tasainen.

Kylpylähotellin autopaikkojen tarve on noussut huomattavasti ja autopaikkojen määrästä ja tarpeesta olisi pitänyt ehdottomasti tehdä uusi ajankohtainen selvitys. Valittaja pyysi tätä selvitystä poikkeuksesta tehdyssä moitteessaan. Uutta selvitystä asiasta ei ole tehty.

Poikkeama aiheuttaa merkittävästi haittaa alueen muille käyttäjille vähentämällä kadunvarsien pysäköintipaikkoja ja lisäämällä liikennettä lähialueen kaduilla, kun hotellin asiakkaat joutuvat etsimään pysäköintipaikkoja jo pysäköintikapasiteettinsa ylärajoilla olevilta hotellin lähistöllä sijaitsevilta pysäköintialueilta F ja H.

Poikkeaman syy on poikkeama 2 eli käyttötarkoituksenmukaisten tilojen siirtäminen kellariin, jotka mahtuisivat maanpäällisiin kerroksiin, ellei kylpylän rakennusosalalle olisi kaavan määräysten vastaisesti sijoitettu hotellihuoneita.

Hakija vetoaa arkkitehtikilpailuvaiheessa yksittäisen virkamiehen sähköpostissa antamaan lupaukseen, jonka mukaan hakija voi pyrkiä omiin, asemakaavasta poikkeaviin pysäköintipaikkatavoitteisiinsa. Yksittäisellä viranomaisella ei ole toimivaltaa luvata poiketa kaavassa määritetystä autopaikkamäärästä.

Päättjä esittää poikkeaman perustuvan hakijan omaan arvioon ja siihen, että työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet ovat kaavan

voimaantulon jälkeen muuttuneet. Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeissa on määritelty vain hotellien pysäköintipaikat, ei kylpylöiden. Kylpylää lähinnä olevan uima-hallin vaatimat paikat laskentaohjeissa ovat 1 ap/60 k-m². Kaavan kerrosaloilla laskettuna 4300 k-m² (kylpylä) ja 8000 k-m² (hotelli) tarvittaisiin 95 pysäköintipaikkaa. Tähän pysäköintipaikkalukuun ei ole laskettu ravintoloiden, tapahtumatilan tai terassin asiakaspaikkoja.

Päätätjä myös perustelee autopaikkojen vähentämisen sillä, että *”kylpylähotellin toiminta perustuu konseptiin, jonka mukaan suurin osa asiakkaista saapuu julkisella liikenteellä, kävellen tai pyöräillen.”* Päätätjä ei selvitä, miten kylpylähotellin ”konsepti” estää ihmisiä halutessaan saapumasta 2212 asiakaspaikalle autolla tai miten konsepti estää *”liikennealueiden tarpeen ja varausten huomattavan kasvun”*(asemakaavan lähtökohta.).

Asiakaspaikkojen määrän huomattava kasvattaminen ja samanaikainen autopaikkojen vähentäminen aiheuttaa merkittävää haittaa naapureille ja koko alueelle. Naapurikiinteistöllä Hietsun paviljongilla on esimerkiksi jatkuvassa käytössä olevalle 200 hengen juhlatilalle kaupungin maanvuokra-alueella osoitettu yksi invalidipaikka. Juhlatilan asiakkailta on jo nyt todella vaikeaa löytää vapaita parkkipaikkoja alueelta. Sama tilanne koskee kaikkia lähialueen kiinteistöjä.

Valittajat katsovat, että poikkeama 4 autopaikkojen määrän vähentäminen on kumottava tai vähintään palautettava käsittelyyn niin, että samalla tehdään ajanmukaiset uudet selvitykset hotellin asiakaspysäköintitarpeesta ja alueen kadunvarsipysäköintipaikkojen tilanteesta.

VIRHEET JA PUUTEET PÄÄTTÄJÄN PERUSTELUISSA

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

Oikeuskirjallisuudessa on korostettu, että perustelujen tulee olla johdonmukaisia ja niiden tulee olla tosiasia-perustelua, eli koskea päätöksen perusteena olevia tosiasiallisia syitä.¹ Mäenpää korostaa, ettei pelkkä sovelletun lainkohdan mainitseminen ole riittävää perustelua.² Perusteluissa päätätjä ei voi siis vain toistaa muodollisesti MRL:n vaatimuksia ja väittää niiden toteutuvan esittämättä väitteilleen tosiallisia perusteita. Päätöksen perustuessa kokonaisuutena perusteluiden tulisi olla kattavat, ja punninnassa tulisi esittää myös annettua ratkaisua vastaan puhuvat näkökohdat.³ Perusteluvollisuuteen liittyy myös HL 31 §:n säännös selvittämisvelvollisuudesta, jonka mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

Valittajat huomauttavat, että päätöstä ei ole perusteltu asianmukaisesti, vaan lähinnä referoitu lainkohtia, mitään vastakkaisia näkökohtia ei ole harkinnassa käsitelty eikä tarvittavia selvityksiä tehty tai hankittu.

¹ Ks. Kulla, Heikki: Hallintopäätöksen perusteleminen. Teoksessa Oikeus kansainvälisessä maailmassa – Ilkka Saraviidan juhla-kirja, Edita Prima Oy, Helsinki 2008, 39.

² Mäenpää, Olli: Hallinto-oikeus. Sanoma Publishing, Helsinki 2013.

³ Ks. Kulla 2008.

Päättäjän mukaan poikkeamat voidaan toteuttaa, koska 1) suunnitelma noudattaa asemakaavan periaatteita, 2) poikkeamat kaavasta eivät ole merkittäviä ja 3) ajantasainen ohjeistus turvallisista rakentamiskorkeuksista ja suunnitelmien tarkentuminen asemakaavan voimaantulon jälkeen perustelevat poikkeamistarvetta.

Kuten olemme edellä huomauttaneet, hakija poikkeaa asemakaavan periaatteesta, joka määrää tontille yhden kylpylähotellirakennuksen. Käyttötarkoituksesta on poikettu: kylpylähotelli on huoneistohotelli, sillä rakennuksessa on vesielementtejä eli allasaluetta 1,5 % koko kerrosalasta. Hotellihuoneiden määrää on kasvatettu, osa on kahden huoneen sviittejä ja jokaiseen huonetyyppiin on asennettu keittiö.

Asemakaava salli kylpylähotellin rakentamisen niin, että kylpylätoiminnot ovat erikseen määritetty omalle II-kerroksiselle rakennusosalalleen ja muodostavat vähintään 35% kerrosalasta ja hotellitoiminnot on keskitetty omalle III-kerroksiselle rakennusosalalleen. Tämä periaate ei poikkeamassa toteudu.

Huoneistohotelli rakennustyyppinä ja liiketoimintana poikkeaa merkittävästi kylpylähotellista. Poikkeaminen johtaa siihen, että tontin käyttötarkoitus muuttuu huoneistohotellityypiseksi pitempiaikaista asumista- ja majoituspalvelua tarjoavaksi alueeksi.

Periaatteena ei ole ollut rakentaa huoneistohotellia, jossa pitempiaikaiseen asumiseen sopivat huoneistot asettuvat koko rakennusosalalle ja minimoida kylpylään yleisen käsityksen mukaisesti kuuluvat sauna- ja allasilat tavallisen hotellin tarjoamien allas- ja saunatilojen kokoluokkaan.

Päättjä myös myöntää, etteivät poikkeushakemuksen mukaiset suunnitelmat vastaa asemakaavan mahdollistamaa ratkaisua. Hän kuitenkin väittää, että näin saavutettaisiin korkeatasoisempi ja ympäristöön sopivampi ratkaisu. Väite on perusteeton. Moduuleista rakennettua huoneistohotellia, joka peittää laajemman osan maisemasta kuin viitesuunnitelman varsinainen kylpylähotelli, ei voida pitää millään **kriteereillä korkeatasoisempana tai maisemaan ja ympäristöön paremmin sopivana ratkaisuna. Rakennustyyppi on asemakaavan vastainen.**

Asemakaavan määräysten sijaan sekä hakija että päättjä vetoavat hakijan itsensä järjestämään arkkitehtuurikilpailuun (2019), jonka voitti nykyisten suunnitelmien luonnos. Arkkitehtuurikilpailu ei ylitä oikeudellisesti asemakaavaa vaan on sille alisteinen, eikä sitä sen takia voi käyttää perusteluna poikkeamiseen asemakaavasta. Arkkitehtuurikilpailun peruslähtökohta on päinvastoin aiheuttanut poikkeamat. Lisäksi valittajat huomauttavat, että tuomaristoon ei kutsuttu kaupunginvaltuuston päätöksen (2007) mukaisesti yhtään kaupunginosayhdistysten edustajaa.

Vaikka arkkitehtuurikilpailussa korostettiin nimellisesti asemakaavassa vaadittua maisemaan sopeutumista, kilpailun peruslähtökohta oli käyttää hakijan ehdotuksesta samantyyppisiä tehdasvalmisteisia puomodulleita kuin hakijan Münchenissä sijaitsevassa huoneistohotellissa on käytetty. Kustannustehokas moduulirakentaminen kilpailun lähtökohtana aiheutti sen, ettei asemakaavassa rakennusosalalle paremmin sopivaa ja orgaanisemmin puistoon ja rantaan sulautuvaa syvärunkoista suunnitelmaa voitu toteuttaa vaan kaikkien ehdotusten arkkitehtuurin oli perustuttava moduuliin. Huonemoduulinkäyttö tuotti runkosyvyydeltään pienemmän rakennuksen, mutta samalla myöhemmin poikkeamatarpeen rakennusalan ylittämiseen, joka aiheuttaa suurta maisemallista haittaa.

Valittajat huomauttavat, että virheellisesti järjestetty ja asemakaavan vastaisilla kriteereillä toteutettu arkkitehtuurikilpailu pitäisi järjestää uudestaan.

Päätöksen esittäjä esittää, että käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen kellariin vähäisissä määrin (n. 850 m²) on perusteltua kylpylätoimintaa palvelevien puku-, pesu- ja WC-tilojen osalta, koska tilat eivät tarvitse luonnonvaloa. 850 m² ei ole vähäinen määrä ja niiden sijoittaminen kellariin ei johdu luonnonvalosta vaan siitä, että kylpylän rakennusosalalle on asemakaavasta poiketen sijoitettu lähes koko kerros hotellihuoneita.

Päätöksen esittäjä ei kuitenkaan perustele miksi kellarikerrokseen on sijoitettu muita täysin vastaavia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, kuten esim. henkilökunnan taukotiloja, joita ei ole laskettu lainkaan minkään käyttötarkoituksen rakennuskerrosalaan. Lisäksi hakija noudattaa valikoivaa ja epäloogista tilojen laskentaa kuten valittaja aiemmin on jo maininnut. Kunnollista ohjeiden mukaista huonetilaohjelmaa ei ole lainkaan tehty. Kunnollinen huonetilaohjelma ja tarkat huonetilaohjelmalaskelmat tarvitaan, jotta voidaan arvioida, onko käyttötarkoituksiin laskettu niiden mukaiset tilat ja onko kokonaiskerrosala mahdollisesti ylitetty.

Päätöksen esittäjä perustelee, että rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän sallitun korkeusaseman ja maanpinnan likimääräisen korkeusaseman ylittäminen on perusteltua johtuen varautumisesta merenpinnan nousuun. Päätöksen esittäjä ilmoittaa korkeusaseman vaikutuksen olevan kaavaratkaisuun nähden metrin suuruusluokkaa ja jättää perustelematta kylpylän rakennusosalalla 2,41 metrin ylityksen. Valittaja on käsitellyt päätöksen perustelujen virheellisyyttä tarkemmin edellä (poikkeama 3).

Päätöksen esittäjä perustelee poikkeamisen autopaikkojen vähentämisen määrästä sillä, että se perustuu hakijan omaan arvioon tarpeesta ja 2017 pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeisiin. Perusteet ovat virheelliset kuten edellä valittaja on osoittanut (poikkeama 4)

PÄÄTÖKSESSÄ MAINITUT ERITYISET SYYT

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

Poikkeamisen erityisenä syynä on päätöksen mukaan 1.1) asemakaavan toteutumisen ja 1.2) alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen, 2) määräysten ja tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen sekä 3) elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

Yhtäkään näistä annetuista erityisistä syistä ei ole oikeudellisesti tai tosiasiallisesti perusteltu.

1.1) Asemakaavan toteutuminen.

Poikkeama asemakaavasta ei voi määritelmänsä mukaan edistää asemakaavan toteutumista, koska poikkeaman luonne on päinvastoin poiketa asemakaavan määräyksistä. Poikkeamissäännöksellä annetaan mahdollisuus jättää noudattamatta tiettyä säännöstä ja näin ollen tavallaan toimia vastoin asemakaavaa ja lakia. Poikkeamalle on oltava jokin muu erityinen syy juuri sen takia, ettei se enää toteuta asemakaavan määräyksiä. Se, että poikkeamien taustalla on kylpylähotellin sijaan alueelle rakentumassa kaavan vastainen rakennustyyppi eli pitempiaikaisemman asumisen mahdollistava huoneistohotelli, jossa allas- ja vesielementit selvästi alittavat kylpyläkäyttötarkoituksen alarajan, ei edistä asemakaavan määräyksen toteuttamista.

1.2) Alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen

Poikkeamien taustalla vaikuttava asemakaavan asettamasta rakennustyyppistä poikkeaminen ei edistä alueen kokonaissuunnitelmaa. Alueen kokonaissuunnitelmassa keskeistä on ollut kaupunkilaisten uimakauden pidentäminen, virkistysmahdollisuuksien takaaminen ja kehittäminen sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja merkittävän alueen kehittäminen sille luonteenomaisalla tavalla. Arkkitehtonisesti korkeatasoisen ainutlaatuisen kylpylärakennuksen katsottiin sopivan paikkaan. Uimakautta ei pidennä pitempiaikaisen asumisen salliva huoneistohotelliketjun hotelli, jossa on sisällä yksi poreallas ja yksi pieni uima-allas. Arkkitehtonisesti korkeatasoinen rakentaminen ei perustu moduuleille, sillä moduulirakentamisella tavoitellaan edullista ja nopeaa (asunto)rakentamista, joka valitettavasti tuottaa keskenään samankaltaista muotokieleltään köyhää arkkitehtuuria.

2) Määräysten ja tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

Päättjä esittää ainoastaan kaksi määräysten ja tilanteen muutosta. 1) Korkeusaseman muutoksen, joka kuten edellä on todettu selittää vain 0,99 metrin poikkeamista, ei 2,41 metrin poikkeamista (ks. poikkeama 3)

2) Uudet pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet, jotka eivät pelkkinä ohjeina kumoa asemakaavan määräyksiä. Tosin myös ohjeena ne edellyttävät enemmän pysäköintipaikkoja kylpylälle (ks. poikkeama 4). Lähialueilla kadunvarsipysäköintipaikkojen määrä alueella on vähentynyt ja tarve kasvanut asemakaavan voimaan tulon jälkeen kuten olemme edellä osoittaneet (ks. poikkeama 4).

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

3) Elinkeinoelämän edellytysten edistämisen

MRL 5§ mainitsee kyllä alueiden käytön suunnittelun yhtenä tavoitteena ”9) elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja **toimivan kilpailun kehittämisen**,” mutta se, että yhdelle hotelliyritykselle annetaan lupa poiketa pelkän oman taloudellisen etunsa takia muita elinkeinonharjoittajia määräävästä asemakaavasta ei edistä yleisesti ja yhdenvertaisesti elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä eikä varsinkaan toimivaa kilpailua.

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

Päätöksen aiheuttamat haitat

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

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

vaan rakennusta on pidettävä tilaratkaisujen ja toiminnan luonteen puolesta lähempänä huoneistohotellia.

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

Valittajat katsovat päätöksen myös 3) **vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden** saavuttamista alueella. Alue on osa Helsingin viher- ja virkistysverkostoa ja kuuluu Helsingin läntisimpään Länsipuiston vihersormeen. Se on tärkeä osa kantakaupungin metsä- ja puustoista verkostoa, ja siten tärkeä Helsingin kaupunkiluonnon elinvoimaisuudelle ja säilyvyydelle. Alueella olisi ratkaisevan tärkeää ylläpitää ja kehittää alueelle luontaista puustoisuutta, mutta erityisesti hotellin siivekkeitä kasvattavien ja terassialaa (1030 m² + 200 m²) lisäävien poikkeamien myötä puustoinen ala vähenee edelleen. Ekologinen yhteys niemeen ja niemen kautta pohjoiseen uhkaa poikkeamien myötä katketa.

Yhteys koskee myös erityisesti liito-oravia. Alueen vierestä on kartoitettu (v. 2019/2021) kaksi liito-oravien ydinaluetta. Sigurd Frosteruksen puiston pohjoisrajalta alkava Toivo Kuulan puisto on liito-oravan ydinaluetta ja ydinalue jatkuu Merikannontien yli kadun itäpuolella olevan asuintontin pihalle. Lähistöllä liito-oravan ydin-alueita on myös Hiekkarannantien eteläpuolella Hietaniemen hautausmaalla ja sen viereisessä puistossa. Taivalsaaren niemi, johon hotelli sijoittuu, sijaitsee ydinalueiden välillä liito-oravien yhteys- ja kulkureitillä. Kulkuyhteyksien katkeaminen ja/tai poistuminen heikentäisi liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalueita tavalla, joka rikkoo luonnonsuojelulain 47 §:n lisääntymis- ja levähdysalueiden heikentämisen- ja hävittämiskieltoa. Poikkeamisessa kulkuyhteyttä kavennetaan edelleen hotellin päätyjen rikkoessa rakennusalueen rajat ja erityisesti puiston pohjoisen kulkureitin viereen asetetaan uusi 200 m² terassi. Poikkeama vaikeuttaa alueen luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiseen eikä poikkeuksen yhteydessä ole tehty minkäänlaista ekologista selvitystä kavennuksen vaikutuksista.

MUUT PÄÄTÖKSESSÄ OLEVAT LAINVASTAISUUDET JA MENETTELYVIRHEET

Toimivallan ylittäminen ja selvitysten puuttuminen

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

On selvää, että pääasiallisen käyttötarkoituksen ja rakennustyyppin muutos kylpylähotellista huoneistohotelliksi ja asemakaavassa määritettyjen kylpylätoimintojen kerrosalan merkittävä pienentyminen, jota virheellisellä tilalaskennalla pyritään hämäämään (kylpylälle oleellisten allas- ja vesielementtien määrä 1,5 prosenttia rakennuksen kerrosalasta), on periaatteellisesti merkittävä poikkeama rakennuksen käyttötarkoituksessa ja rakennustyyppissä. Käyttötarkoitusten mukainen tarkka huonetilaohjelma puuttuu kokonaan.

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

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

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

Kuuleminen

Maankäyttö ja rakennusasetuksen 85§ mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 1 momentissa tarkoitettujen asianosaisten kuulemiseksi on hakemuksesta kuulutettava kunnan ilmoitustaululla ja ilmoitettava lisäksi hakemuksesta ainakin yhdessä hankkeen vaikutusalueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä ja varattava asianosaisille vastaava aika muistutuksen tekemiseen. Kuulemisesta on ilmoitettu ainoastaan naapureille osoitetussa kuulemiskirjeessä. Ottaen huomioon poikkeamien merkittävyyden tämä on menettelyvirhe.

Maalämpökaivot yleisessä puistossa

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

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

ELY keskuksen lausunnon puuttuminen

MLR §173 mukaan *”kunnan on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen ja maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa [...] kunnan on kuitenkin pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto aina, kun poikkeaminen koskee: 1) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta [...] 3) maakuntakaavassa virkistys-, suojelu- tai liikennealueeksi varattua aluetta.”*

Pykälässä on haluttu turvata lainsäätäjän tärkeiksi kokemien ja erityisesti yleistä etua koskevien suojellisten seikkojen vaarantumattomuus, kun poikkeama päätösvaltaa on muuten siirretty kunnalle.

ELY keskus on ilmoittanut valittajille, ettei heiltä ole pyydetty lausuntoa vaan he ovat ainoastaan saaneet tiedon päätöksestä. Valittajat katsovat, että huomioiden koko Hietaniemi-Taivallahti alueen kulttuurihistoriallisen ja maisemallisen merkityksen poikkeamalla alueella varsinkin maisemakorkeuksista ja käyttötarkoituksista on jopa valtakunnallinen alueenkäytöllinen merkitys ja lausunto olisi ehdottomasti pitänyt pyytää. Lisäksi 1) alue on osa Helsingin viher- ja virkistysverkostoa ja kuuluu Helsingin läntisimpään Länsipuiston vihersormeen, joka on tärkeä osa kantakaupungin metsä- ja puustoista verkostoa, ja siten tärkeä Helsingin kaupunkiluonnon säilyvyydelle. 3) Maakuntakaavassa koko alue on *”kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue”* ja yleiskaavassa virkistyskäyttöön. Lausunnon tarvetta puoltaa myös Hallintolain 6 luvun 31.1 §:n selvittämisvelvollisuus.

Kansalaisten osallistumismahdollisuuksien ja avoimen tiedottamisen puuttuminen

MRL 1§ mukaan lain tavoitteena on ”*turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.*”

Asemakaavan lainvoimaisuuden 2009 jälkeen alueelle suunniteltu kylpylähotellin käyttötarkoitus on muuttunut merkittävästi asemakaavan muutosprosessin ohjenuorana olleesta viitesuunnitelmasta ilman kansalaisten osallistumismahdollisuutta tai ilman kunnollista tiedotusta. Vuodesta 2019 lähtien aluetta koskeva päätöksenteko on edennyt vain hakijan ehdoilla ja virkamiesvalmisteisesti ilman kansalaisten osallistumismahdollisuutta.

Kun kaupunki päätti antaa alueen tonttivarauksen Arcon Vermögensverwaltung GmbH +Co. KG:lle vuonna 2019 Töölön kaupunginosat – Töölö ry. lähetti päätöstä ennen kirjeen kaupunginlautakunnan jäsenille, jossa toivoi asiasta uutta laajempaa keskustelua ja tiedotusta. Yhdistys ei saanut vastausta.

Arkkitehtuurikilpailun (2019) tuomaristoon ei kutsuttu kaupunginosayhdistysten edustajaa, vaikka kaupunginvaltuusto oli asemakaavasta päättäessään vuonna 2007 hyväksynyt äänin 50-2 valtuutettu Stefan Johanssonin ponnen: ”*Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kylpylähotellin rakentamisen ehtona järjestettävän arkkitehtuurikilpailun tuomaristoon kutsutaan kaupunginosayhdistysten nimeämä edustaja.*” Tämä oli menettelyvirhe.

Hakija on sen sijaan osallistettu alusta lähtien myös koko lähialueen suunnitteluun, Sigurd Frosteruksen puiston ja Hiekkarannantien remonttien osalta, toisin kuin kaupunginosan asukkaat tai yhdistykset.

LOPUKSI – OIKEUSTURVAN VAARANTUMINEN

Rakennusvalvonnan ennakkoneuvotteluissa 4, muistio 25.10.2022 on päätetty, että ”*Poikkeamishakemukseen laitetaan kaikki hankkeen poikkeamiset, ei vain kaavasta, vaan myös esim. lakiasetuksista.*” (Liite 21 RAVA ennakkoneuvottelu 4, muistio 25.10.2022.)

Koska näin ei ole toimittu, vaikka rakennusalasta ja rakennustyyppiä sekä käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä on poikettu, ovat valittajat huolissaan, että nämä poikkeamat pyritään siirtämään rakennuslupavaiheeseen, jossa valitusoikeus on rajattu vain lähinaapuriin (kaupunki itse). Tämä vaarantaa valittajien oikeusturvan.

Poikkeamista pitäisi arvioida oikeusturvan toteutumisen näkökulmasta. Kuntalaisten oikeusturva vaarantuu, kun asemakaavan muutosta vaativia toimenpiteitä haetaan pelkkinä poikkeamina ja oikeusturva menetetään kokonaan, jos varsinaiset poikkeamat ratkaistaan vasta valitusoikeudeltaan vielä rajutummassa rakennusluvassa. Poikkeaminen koskee poikkeustilannetta, eikä sitä voi käyttää instrumenttina ja oikoreittinä asemakaavan määräysten ja kuntalaisten oikeusturvan kiertämiseen.

Valittaja huoli oikeusturvan menettämisestä on aiheellinen, sillä kaupunki on ilmoittanut, että vasta rakennuslupavaiheessa kylpylätarkoituksen kerrosalat varmistetaan. (Liite 14 kirjeenvaihto kaupunkiympäristön kanssa.)

Oikeusturvan takia valittajat pyytävät, että hallinto-oikeus tutkisi piirustukset tarkasti, tunnistaisi poikkeamisen käyttötarkoituksesta/rakennustyyppistä ja muista hakemattomista poikkeamista sekä velvoittaisi Soulmade Oy:tä hakemaan poikkeamista myös niistä.

Valittajat pyytävät myös, että hallinto-oikeus valvottaisi hakija ja päättäjä toimittamaan käyttötarkoitusten mukaiset puuttuvat ja poikkeamapäätöksen kannalta aiheelliset selvitykset jotka tässä valituksessa on otettu esille kuten esim. huoneteraohjelmat, uudet pysäköinti-näkymäselvitykset. ELYn lausunto ja/tai järjestämään uuden asemakaavan perustuvan arkkitehtuurikilpailun, johon myös kaupunginosayhdistysten edustaja on kutsuttu.

Lisäksi valittajat katsovat, että edellä lueteltujen perusteiden ja näiden perusteiden tarkennuksien valossa maankäyttöjohtajan tekemä päätös hyväksyä Soulmade Oy:n tekemä poikkeamispäätös on lainvastainen ja tulee kumota.

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

Helsingissä 4.7.2023

Töölön kaupunginosat – Töölö ry (2617188-7)

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry. (0276051-3)

As Oy Taivalkulma (0122400-6)

As Oy Merikannontie 3 (0223962-1)

Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu (2567337-5)

LIITTEET

- Liite 1: Päätös, johon haetaan muutosta.
- Liite 2: Voimassa olevan asemakaavan 11290 kaavadokumentti.
- Liite 3: Voimassa olevan asemakaavan 11290 kaavaselostus.
- Liite 4: Viitesuunnitelma Rossi 2001-2009.
- Liite 5: Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 23 5 2007.
- Liite 6: Kaupunginhallituksen selitys 28 9 2007
- Liite 7 Hallinto-oikeuden päätös 08 0617 5.
- Liite 8 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys 7 5 2019.
- Liite 9 Kirje kaupunkiympäristölautakunnan jäsenille.
- Liite 10 Soulmade-Hotel-Taivallahti-report_final_Optimized.
- Liite 11: Poikkeama hakemuksen suunnitelmat
- Liite 12: Vesielementit.
- Liite 13: Huoneistotyytit
- Liite 14 kirjeenvaihto kaupunkiympäristön kanssa
- Liite 15 Hakijan vastine muistutukseen 24.4.2023.
- Liite 16 Kylpylään lasketut kerrosalat.
- Liite 17: Esimerkki huonetaohjelmasta.
- Liite 18: RAVA kaavoitus poikkeamiset, muistio 17.8.2022.
- Liite 19 Kaupunkisuunnitteluseuranvalitus 2007.
- Liite 20. Taivallahden pysäköintiselvitys 2004.
- Liite 21 RAVA ennakkoneuvottelu 4, muistio 25.10.2022.
- Liite 22. Töölön kaupunginosat – Töölö ry:n yhdistyssäännöt
- Liite 23: Töölön kaupunginosat – Töölö ry:n hallituksen kokous