

23.6.2026

Dnro 8853/03.04.04.04.16/2025

**Asia** Rakennuslupaa koskeva valitus

**Valittajat** Asunto-osakeyhtiö Taivalkulma, Asunto Oy Merikannontie 3 ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu

**Päätös, josta valitetaan**

**Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
20.11.2025 § 176**

Ympäristö- ja lupajaosto on myöntänyt Soulmade Finland Oy:lle rakennusluvan kylpylähotellin ja sivurakennusten rakentamiseen, sekä maalämpökaivojen poraamiseen. Rakennuspaikkana on tontti 91-13-467-1.

Päätöksen mukaan rakennushankkeessa porataan 60 maalämpökaivoa, joista 40 kaivon lähtöpiste on hankkeen tontilla ja 20 kaivoa sijoittuu kaupungin puiston puolelle. Kaivojen sijoittamisesta puistoon tehdään sijoitussopimus ennen rakentamisen aloittamista.

**Valituksessa esitetyt vaatimukset**

Valituksenalainen päätös on kumottava. Päätöksen täytäntöönpano on kiellettävä.

Valituksessa on perusteltu valittajien valitusoikeutta muun ohella seuraavasti:

Valittajat ovat vastapäisen alueen haltijoita. Päätös rakennusluvasta asemakaavan korkeus- ja kerrosrajoitukset ylittävälle hotellille, ulkorakennuksille, yleiseen puistoon tuleville maalämpökaivoille ja massiiviselle ulkoterassin anniskelualueelle (1 000 asiakaspaikkaa) vaikuttaa suoraan ja olennaisesti kaupunkikuvaan ja asunto-osakeyhtiöiden käyttöön sekä kiinteistöosakeyhtiön näkymiin ja toimintaan alueella. Yhtiöt sijaitsevat alueilla, joihin päätöksellä on oleellisia vaikutuksia kaupunkikuvan muuttumisena, meluhaittoina tai rakennuksen käyttöä ja liikkumista haittaavina muutoksina. Rakennuksen massiivisesta koosta ja suuresta käyttäjämäärästä johtuen vaikutukset maisemalle, melulle ja alueen liikenteelle

ovat merkittäviä koko alueella. Näin ollen valittajilla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukainen valitusoikeus.

Asunto-osakeyhtiöt omistavat rakennushankkeen lähimmät kokoaikaiseen asumiseen käytettävät vastapäiset rakennukset, joiden suoran näkymän eteen rakennusluvassa on myönnetty asemakaavan ylittävä kerrosluku ja korkeus. Hietsun paviljonki sijaitsee samalla virkistysalueella ja tutkijoiden ja taiteilijoiden työhuonetilana muodostaa hankkeen viereisen työssäkäyntipaikan. Vaikka välissä on kaistale puisto- tai merialuetta, rakennuksista on suora näkymä hankerakennukseen. Päätöksellä on huomattavia ja olennaisia vaikutuksia näiden kiinteistöjen käyttöön ja asumiseen ja muihin oloihin.

Anniskelualue aiheuttaa haittaa alueen turvallisuudelle ja anniskeluoikeuksien noudattamisen valvonta on haastavaa. Anniskelualueen melu eli kovaääninen musiikki ja juhlinta häiritsee läheisten kerrostalojen asukkaita ja kantautuu normaalia kauemmaksi vettä pitkin. Myös järjestyshäiriöt ja rikoksiin liittyvät lieveilmiöt huumekaupasta varkauksiin lisääntyisivät merkittävästi alueella.

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

Rakennuksessa on myös asemakaavan vaatimusta vähäisempi määrä pysäköintipaikkoja, joita tulee hallinnoimaan Aimo Parkin yleinen parkkitalo, joten ne eivät ole vain hotellin asiakkaiden käytössä. Asiakkaat käyttäisivät lähempänä olevia pitkäaikaisia, osin maksuttomia pysäköintipaikkoja ja aiheuttaisivat siten olennaista ja huomattavaa haittaa kiinteistöjen käytölle sekä asumiselle ja asukaspysäköinnille muun ohella Pohjoisella Hesperiankadulla ja Merikannontielle.

Rakennus nousee Kylätalo Hietsun juhlatilan ikkunan ja terassin eteen eikä näkymäselvityksiä ole tältä suunnalta tehty. Hietsun kylätalo tarjoaa puolet pinta-alastaan tutkijoiden ja taitelijoiden työhuonekäyttöön ja sillä on siten maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus.

Maalämpökaivojen osalta rakennushanke ulottuu myös oman tonttinsa ulkopuolelle puistoalueelle, jonka välitön rajanaapuri Kylätalo Hietsu on.

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

Rakennushanke sisältää mittavia maankaivuita ja maansiirtoja alueella, jonka maaperä on laajasti pilaantunut. Rakennushankkeen vaatimat suuret kaivannot, maansiirrot ja 60 energiakaivon poraaminen saastuneeseen maaperään tulevat aiheuttamaan lähialueelle tontin rajat ylittäviä merkittäviä ympäristö- ja terveysriskejä mahdollisesti jopa estäen Hietsun paviljongin käytön juhla- ja työskentelytilana osaksi aikaa.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että vastapäätä oleva alue voi sijaita kauempana kuin välittömässä rajanaapurissa, jos välissä oleva alue on avointa

puistoa, katuja tai vesistöä. Koska Hiekkarannan ja Taivallahden alue on avointa rantapuistoa ilman näköesteitä, yli 12 000 m<sup>2</sup>:n ja 72 850 m<sup>3</sup>:n kokoinen rakennusmassa hallitsee kaupunkikuvaa ja visuaalista ja toiminnallista ympäristöä suoraan ja välittömästi.

Alueen muuttuminen hiljaisesta virkistyspuistosta intensiiviseksi kaupalliseksi hotelli- ja tapahtumakeskukseksi on olennainen muutos, joka vaikuttaa vastapäisten kiinteistöjen arvoon ja asumisviihtyvyyteen. Se myös muuttaa oleellisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen luonnetta.

Kaupunki ei voi olla samanaikaisesti luvan hakijan, luvan myöntäjän ja ainoan valvovan naapurin roolissa. Jos kaupunki katsottaisiin asiassa ainoaksi asianosaiseksi, mikään ulkopuolinen taho ei voisi vaatia laillisuusvalvontaa asiassa, jossa rakennus ei toteuta asemakaavan ehtoja. Se, että kaupunki voisi omilla toimillaan, ympäröimällä rakennuspaikan pienellä maakaistaleella, poistaa muiden valitusoikeuden, olisi oikeuksien väärinkäyttöä.

### **Asian käsittely ja selvittäminen**

*Helsingin rakennusvalvontapalveluiden rakennetun ympäristön valvontayksikön päällikkö on antanut lausunnon.*

*Soulmade Finland Oy on antanut selityksen.*

*Valittajat ovat antaneet vastaselityksen.*

### **Hallinto-oikeuden ratkaisu**

Hallinto-oikeus ei tutki valitusta.

#### **Perustelut**

Rakentamislain 194 §:n mukaisesti asiaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä sellaisina kuin ne ovat olleet voimassa valituksenalaisen asian tullessa vireille päätöksen tehneessä viranomaisessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- 4) kunnalla; sekä
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Hankkeessa on kysymys kylpylähotellin ja sen sivurakennusten rakentamisesta kiinteistölle 91-13-467-1. Rakennuspaikkana oleva kiinteistö sijaitsee yli 200

metrin etäisyydellä Asunto-osakeyhtiö Taivalkulman omistamasta kiinteistöstä 91-14-484-37 ja Asunto Oy Merikannontie 3:n omistamasta kiinteistöstä 91-14-484-3 ja yli 100 metrin etäisyydellä Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun maanvuokrasopimuksen perusteella hallitsemasta alueesta kiinteistöllä 91-13-9903-100. Rakennuspaikan ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun hallitsemien alueiden väliin sijoittuu kaupungin omistamaa puistoaluetta. Rakennuspaikan ja Asunto-osakeyhtiö Taivalkulman ja Asunto Oy Merikannontie 3:n omistamien kiinteistöjen väliin sijoittuu Taivallahden vesialue sekä useita kiinteistöjä ja katualue.

Hallinto-oikeus toteaa, että Asunto-osakeyhtiö Taivalkulman ja Asunto Oy Merikannontie 3:n omistamat kiinteistöt sekä Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun hallitsema alue eivät etäisyys rakennuspaikkana olevasta kiinteistöstä ja näiden väliin jäävät muut kiinteistöt ja alueet huomioon ottaen ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja viereisiä tai vastapäisiä alueita. Myöskään siitä, että osa maalämpökaivoista on tarkoitus sijoittaa rakennuspaikkana olevan kiinteistön ulkopuolelle samalle laajalle puistoalueelle, jossa sijaitsee myös Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun hallitsema alue, ei seuraa, että mainittu yhtiö olisi rakennuspaikan rajanaapuri. Valittajilla ei siten ole valitusoikeutta maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella.

Kun otetaan huomioon edellä mainittu rakennuspaikan sekä Asunto-osakeyhtiö Taivalkulman, Asunto Oy Merikannontie 3:n ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun omistamien ja hallitsemien alueiden välinen etäisyys, nyt kysymyksessä olevan hankkeen ei voida katsoa voivan olennaisesti vaikuttaa valittajien kiinteistöjen rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Asiakirjoista ei myöskään ilmene, että rakentaminen vaikuttaisi välittömästi valittajien oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Yhtiöillä ei siten ole valitusoikeutta myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdan perusteella. Asiaa ei ole syytä arvioida toisin valituksessa esitetyillä perusteilla.

Koska yhtiöillä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaista valitusoikeutta, on valitus jätettävä tutkimatta.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut  
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 2 mom 4 kohta

### **Muutoksenhaku**

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

**Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet  
Jukka Reinikainen, Liisa Selvenius-Hurme (t) ja Piritta Raivio.



Esittelijäjäsen

Piritta Raivio

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden  
asianhallintajärjestelmästä.

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös	Valittajan asiamiehelle
	Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
	Soulmade Finland Oy
	Ympäristöministeriö
	Lupa- ja valvontavirasto