KORKEIN HALLINTO-OIKEUS **Päätös** 3051/2026

4.11.2026

Dnro 1131/03.04.04.04.16/2025

Asia Poikkeamista rakentamisessa koskeva valituslupahakemus ja valitus

Muutoksenhakijat Töölön kaupunginosat – Töölö ry, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Asunto-osakeyhtiö Taivalkulma, Asunto Oy Merikannontie 3 ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu

Päätös, jota muutoksenhaku koskee

Helsingin hallinto-oikeus 14.4.2025 nro 2462/2025

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Korkein hallinto-oikeus myöntää Töölön kaupunginosat – Töölö ry:lle ja Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry:lle valitusluvan osittain ja tutkii asian niiden valitusperusteiden osalta, jotka koskevat Helsingin maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksen lainmukaisuutta.

Hallinto-oikeuden päätös edellä mainittujen yhdistysten valituksen hylkäämisestä ja Helsingin maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös kumotaan. Soulmade Finland Oy:n poikkeamishakemus hylätään.

Muilta osin ja Asunto-osakeyhtiö Taivalkulman, Asunto Oy Merikannontie 3:n ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalo Hietsun tekemänä valituslupahakemus hylätään. Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen näiltä osin.

Asian tausta

(1) *Helsingin maankäyttöjohtaja* on 13.6.2024 (§ 69) myöntänyt Soulmade Finland Oy:lle luvan poiketa alueella voimassa olevasta asemakaavasta kylpylähotellin rakentamiseksi Etu-Töölössä sijaitsevalle kiinteistölle 91-13-467-1. Poikkeamiset on myönnetty seuraavasti:

- Asemakaavaan merkittyjä rakennusalan rajoja saadaan ylittää ja rakentamista ulottaa osin istutettavalle alueen osalle siten, että ristinmuotoisen rakennuksen siipien kärjet saavat ylittää rakennusalan rajan enimmillään noin 5,2 metriä ja maanalaisia tiloja saadaan sijoittaa niille osoitetun osa-alueen ulkopuolelle.

- Osa ilmanvaihtorakenteista sekä kylpylätoimintoihin luettavat kioski ja osa saunarakennuksista saa sijoittua rakennusalan rajan ulkopuolelle, osin istutettavalle alueen osalle lähelle tontin rajaa.

- Hotellitoimintoja saadaan sijoittaa alustavien suunnitelmien mukaisesti osittain niille osoitetun ho-merkityn rakennusalan osan ulkopuolelle.

- Rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun osoittaman osa-alueen rajalla kolmikerroksinen hotelliosa saa ulottua enimmillään 1,6 m kaksikerroksisen osan puolelle.

- Ulkouima-altaat ja terassit saadaan sijoittaa tontilla pääosin niille osoitetun likimääräisen alueen osan ulkopuolelle, katos pieneltä osin rakennusalan ulkopuolelle, ja valokatteiset tilat jättää toteuttamatta.

- Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja saadaan sijoittaa kellarikerrokseen ja maanalaisiin tiloihin.

- Rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema saadaan ylittää kaksikerroksisen osan kohdalla 2,41 metrillä ja kolmikerroksisen osan kohdalla 0,99 metrillä.

- Asemakaavan mukaisten maanpinnan likimääräisten korkeusasemien sijaan rakennuksen ja maanpinnan korkeusasemissa saadaan noudattaa nykyisen turvallisen rakentamisen korkeusaseman +3.1 (N2000) edellyttämää tasoa.

- Pysäköintimääräyksestä saadaan poiketa siten, että tontille saadaan toteuttaa alustavien suunnitelmien mukaisesti vähemmän autopaikkoja kuin asemakaavan mukainen vaatimus (1 ap / 165 k-m²) edellyttää. Alustavissa suunnitelmissa on 67 autopaikkaa, kun suunniteltu kerrosalamäärä edellyttäisi 74 autopaikkaa.

- Kattoterassille pääsy saadaan osoittaa hotellin tiloista, mikä poikkeaa kaavamääräyksestä, joka edellyttää sille pääsyä kylpylätiloista.

(2) Maankäyttöjohtajan päätöksessä on lisäksi todettu, että hanke ei vaadi poikkeamista asemakaavasta muun muassa kylpylätiloille kaavassa määrätyn kerrosalan (35 prosenttia) eikä käyttötarkoituksen suhteen. Päätöksen mukaan poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen, määräysten ja tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

(3) *Hallinto-oikeus* on hylännyt valituksen Töölön kaupunginosat - Töölö ry:n ja Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry:n tekemänä ja jättänyt tutkimatta Asunto-osakeyhtiö Taivalkulman, Asunto Oy Merikannontie 3:n ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalo Hietsun tekemänä.

(4) Hallinto-oikeuden päätöksen perustelujen mukaan hakemuksen mukainen kylpylähotelli sijoittuu asemakaavan kylpylähotellin korttelialueelle (KLH-1) eikä poikkea luonteeltaan asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta, kun otetaan huomioon, että hanke käsittää hotellihuoneiden lisäksi myös useita uima-altaita ja saunoja. Hallinto-oikeus toteaa, että valituksenalaisen poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen on myös rakennusoikeudeltaan ja pääosin myös kerrosluvultaan asemakaavan mukaista. Niissä poikkeamisissa, joissa on kyse rakennusalojen ylittämisistä tai toimintojen sijoittamisesta rakennusalojen ulkopuolelle, on kyse suhteellisen pienistä poikkeamisista suhteessa asemakaavalla mahdollistetun hankkeen kokoon nähden. Kun näistä lähtökohdista otetaan huomioon kylpylähotellin sijoittuminen asemakaavan kylpylähotellin korttelialueeksi osoitetulle alueelle, haettujen poikkeamisten ei sellaisenaan voida katsoa aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa asemakaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

(5) Poikkeamista koskevalla päätöksellä on myönnetty poikkeamiset asemakaavan rakennusalojen ylittämisestä, osan toimintojen sijoittamisesta rakennusalan rajan ulkopuolelle, hotellitoimintojen sijoittamisesta osittain niille osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisesta kellarikerrokseen, julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman ylittämisestä, pysäköintimääräyksistä sekä kattoterassille pääsyä koskien, eli kaikista tarvittavista asemakaavan määräyksistä tai merkinnöistä, joita suunniteltu rakentaminen vaatii. Poikkeamista valituksessa tarkoitettuun käyttötarkoituksen muutokseen ei sen sijaan ole ollut tarpeen hakea tai saada, koska kylpylä- ja hotellikerrosalan laskennallinen suhde ei nyt esitetyn selvityksen valossa poikkea asemakaavan vaatimuksesta, jonka mukaan kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja tulee olla vähintään 35 prosenttia rakennetusta kerrosalasta. Rakennusten määrästä ei ole asemakaavassa erikseen määrätty, eikä myöskään tältä osin ole ollut tarpeen myöntää poikkeusta.

(6) Poikkeamisten laatu ja niille esitetyt perustelut huomioon ottaen hallinto-oikeus katsoo, etteivät haetut poikkeamiset, niiden lukumäärästä huolimatta, aiheuta kokonaisuudessaan arvioiden maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kun otetaan huomioon valituksenalaisessa päätöksessä viitatut asemakaavan ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistämiseen sekä määräysten ja tilanteen muuttumiseen asemakaavan laatimisen jälkeen ja suunnitelmien täsmentymiseen liittyvät perusteet, asemakaavasta poikkeamiselle on esitetty myös asianmukaiset erityiset syyt. Asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus

huomioon ottaen päätös ei myöskään ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Edellä mainituin perustein edellytykset asemakaavasta poikkeamiselle ovat olleet olemassa. Tämän vuoksi valituksenalaista päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Jaana Moilanen, Petteri Leppikorpi ja Paula Kovari, joka on myös esitellyt asian.

Vaatimukset ja selvitykset korkeimmassa hallinto-oikeudessa

(7) *Töölön kaupunginosat – Töölö ry ja Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry* sekä *Asunto-osakeyhtiö Taivalkulma*, *Asunto Oy Merikannontie 3 ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu* ovat yhteisessä muutoksenhakukirjelmässään pyytäneet valituslupaa ja vaatineet, että hallinto-oikeuden ja maankäyttöjohtajan päätökset kumotaan ja että poikkeamishakemus palautetaan uudelleen käsiteltäväksi. Vaatimustensa perusteina muutoksenhakijat ovat esittäneet keskeisesti seuraavaa:

(8) Poikkeamispäätös ei perustu riittäviin selvityksiin, eikä päätöksen perusteluissa ole esitetty sen perusteiden arvioimiseksi tarpeellisia tietoja. Poikkeamisten myöntämiselle asemakaavasta ei ole ollut lainmukaisia edellytyksiä. Hankkeelle on myönnetty lukuisia poikkeamisia, joilla on muun ohella sallittu vain kylpylälle varatun rakennusalan käyttäminen laajasti hotellirakentamiseen. Myönnetyt poikkeamiset aiheuttavat haittaa kaavan toteuttamiselle. Rakennushankkeessa ei ole kysymys kylpylähotellin, vaan huoneistohotellin rakentamisesta. Hankkeen toteuttaminen olisi edellyttänyt poikkeamista myös asemakaavassa osoitetusta ja asemakaavamääräyksellä täsmennetystä käyttötarkoituksesta.

(9) Hallinto-oikeuden päätös on kumottava myös sillä perusteella, että Asunto-osakeyhtiö Taivalkulmalla, Asunto Oy Merikannontie 3:lla ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsulla on katsottava olevan valitusoikeus asiassa.

(10) *Helsingin kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö* on vaatinut valituslupahakemuksen ja valituksen hylkäämistä.

(11) *Soulmade Finland Oy* on vaatinut valituslupahakemuksen ja valituksen hylkäämistä.

(12) *Muutoksenhakijat* ovat antaneet vastauksen.

(13) *Soulmade Finland Oy* on antanut lisälausuman.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun perustelut

Kysymyksenasettelu

(14) Korkeimmassa hallinto-oikeudessa on ratkaistavana, onko maankäyttöjohtaja voinut poikkeamishakemuksen johdosta päättää, että rakennushankkeen toteuttaminen ei edellytä poikkeamista kylpylätiloille kaavassa määrätystä kerrosalasta (35 prosenttia) ja asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. Lisäksi ratkaistavana on, onko maankäyttöjohtajan päätöksessä myönnetyille asemakaavasta poikkeamisille ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt edellytykset.

Sovellettavat oikeusohjeet

(15) Asiassa sovellettavaksi tulevan maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin (132/1999) mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

(16) Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n (196/2016) 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

(17) Saman pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:
1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

(18) Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Asiassa saatu selvitys

(19) Poikkeamishakemuksen mukaan rakennushankkeessa on kysymys 12 167 kerrosneliömetrin suuruisen kylpylähotellin rakentamisesta Töölön Taivalsaaressa sijaitsevalle kiinteistölle 91-13-467-1. Rakennuspaikka sijaitsee Hietarannan uimarannan koillispuolella. Poikkeamishakemuksen mukaan hankkeessa rakennetaan nelisiipinen 2–3-kerroksinen kylpylähotelli, jonka pihalle sijoittuu kioski, kaksi saunaa ja suihkutila.

(20) Alueella on voimassa vuonna 2007 hyväksytty ja vuonna 2009 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 11290, jossa rakennuspaikka on osoitettu

kylpylähotellin korttelialueeksi (KLH-1). Korttelialueelle on osoitettu nelihaarainen rakennusala, jolle saa sijoittaa kylpylän (kyl). Rakennusalan Taivallahden puoleiselle reunalle rakennuksen pohjois- ja itäsiipien kohdalle on kylpylän rakennusalan päälle osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa hotellin (ho). Hotellin rakennusalan kohdalla rakennuksen enimmäiskerrosluku on kolme, muulla osalla rakennusalaa kaksi. Asemakaavassa on lisäksi määrätty rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä sallitusta korkeusasemasta.

(21) KLH-1-korttelialuetta koskevissa kaavamääräyksissä on muun ohella määrätty, että kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja tulee olla vähintään 35 prosenttia rakennetusta kerrosalasta.

(22) Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on asemakaavan kaavaselostuksessa arvioitu muun ohella toteamalla, että kylpylä-, aula- ja kahvilatilat avautuvat läpinäkyvinä kaupunkirakenteeseen ja maisemaan. Kaavan maisemavaikutuksista on todettu, että nykyisin lähestyttäessä aluetta Eteläisen Hesperiankadun suunnasta merinäkymä tulee osaksi kävijän kokemusta männynrunkojen lomitse jo Hesperian esplanadin länsipäässä. Eteläisen Hesperiankadun linjassa näkymän päätteenä on edelleen meri, mutta Hiekkarannantien mutkassa katua rajaa rakennuksen sisäänkäyntijulkisivu. Hyvän lopputuloksen aikaan saamiseksi on tärkeää, että tämä lasijulkisivuinen kylpyläosa on ilmeeltään mahdollisimman läpinäkyvä ja kevyt. Rakennus jakautuu kahteen osaan, joilla on eri luonne. Hotelli on puujulkisivuinen umpinaisempi rakennusmassa, kun taas kylpylä avautuu lasijulkisivuisena voimakkaasti maisemaan ja lähiympäristöön. Kaavaselostuksesta ilmenee, että hotelliin on suunniteltu tulevan 148 huonetta.

(23) Kylpylähotellin pihoille rakennetaan poikkeamislupahakemuksen mukaan terasseja, altaita ja iv-rakenteita sekä porataan maalämpökaivoja. Asiassa saadun selvityksen mukaan rakennukseen on suunniteltu tulevan 185 hotellihuonetta. Kylpylän saunaosasto, uima-allas, poreallas ja hoito-osasto sijoittuvat rakennuksen länsisiipeen.

(24) Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka sijoittuu pääosin merellisen virkistyksen ja matkailun alueelle, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy mantereen virkistys- ja viheralueisiin. Merkintä sisältää loma-asumisen ja matkailun alueita.

Oikeudellinen arviointi ja johtopäätös

Käyttötarkoitusta koskevan poikkeamisen tarve

(25) Rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi on asemakaavassa osoitettu kylpylähotelli. Käyttötarkoitusta koskevaa kaavamerkintää on täsmennetty kylpylä- ja hotellitoimintojen keskinäissuhdetta koskevalla

kaavamääräyksellä, jonka mukaan kylpylätiloja ja siihen liittyviä ravintola-, kahvila-, sauna-, kuntoutus- ja kuntosalitiloja tulee olla vähintään 35 prosenttia rakennetusta kerrosalasta.

(26) Poikkeamisen hakija on hakemuksessaan ja myöhemmin poikkeamismenettelyn aikana esittänyt selvitystä, jonka se on katsonut osoittavan, ettei hankkeen toteuttaminen suunnitellussa muodossaan edellytä poikkeamista edellä tarkoitetusta kaavamääräyksestä.

(27) Maankäyttöjohtaja on nyt kysymyksessä olevalla poikkeamispäätöksellä ratkaissut, ettei poikkeaminen edellä mainitusta kaavamääräyksestä ja kaavamerkinnällä osoitetusta käyttötarkoituksesta ole tarpeen. Maankäyttöjohtajan päätöksen perusteluissa on tältä osin viitattu hakijan esittämään selvitykseen ja siitä ilmenevään kerrosalan laskentaan. Poikkeamisen tarvetta koskevaa ratkaisua ei ole päätöksessä muutoin enemmälti perusteltu.

(28) Korkein hallinto-oikeus toteaa, että kylpylätiloihin laskettavaa kerrosalaa koskeva kaavamääräys jättää määräyksen soveltajalle tulkinnanvaraa. Kaavamääräyksen tulkinnassa on kuitenkin otettava huomioon sen tarkoitus. Asemakaavaselostuksesta ilmenee, että määräyksen tarkoituksena on ollut sen varmistaminen, että rakennus on asemakaavan tavoitteiden mukaisesti ennen kaikkea kylpylä ja että kylpylätoiminnalla on rakennuksen arkkitehtuurissa ja kaupunkikuvassa hallitseva ilme.

(29) Poikkeamisen hakijan esittämässä selvityksessä, johon maankäyttöjohtaja on päätöksensä perustanut, on kylpylätiloihin liittyviin tiloihin laskettu muun ohella käytännössä koko rakennuksen ensimmäinen kerros sen hotellihuoneita sisältävää pohjoissiipeä lukuun ottamatta. Kylpylätilojen kerrosalaan on siten laskettu rakennuksen kaikki yleisölle tarkoitetut ravintola-, kahvila-, aula-, oleskelu- ja monitoimitilat, joihin kuuluu päätökseen liitettyjen piirustusten mukaan myös esimerkiksi tapahtuma-/juhlatilaksi, olohuoneeksi ja yhteiskeittiöksi nimettyjä tiloja. Korkein hallinto-oikeus katsoo, että nämä tilat muodostavat merkittävän osan rakennuksen koko kerrosalasta ja ovat asiassa saadun selvityksen mukaan laajasti myös hotellivieraiden käytössä.

(30) Maankäyttöjohtajan päätöksen perusteluista ei lainkaan ilmene, mikä merkitys poikkeamisen tarvetta arvioitaessa on annettu kaavamääräyksen tarkoitukselle tai sille, että merkittävä osa kylpylän kerrosalaan lasketuista tiloista liittyy sekä kylpylä- että hotellitoimintaan. Perusteluista ei myöskään käy ilmi, miten asiassa on arvioitu poikkeamisen hakijan ilmoittamien erilaisten tilojen käyttötarkoitusten liittymistä kylpylätoimintaan. Korkein hallinto-oikeus katsoo, että siltä osin kuin kysymys on tarpeesta poiketa sanotusta kaavamääräyksestä ja kaavassa osoitetusta rakennuksen käyttötarkoituksesta maankäyttöjohtajan päätöksen perustelut ovat niin puutteelliset, ettei päätöksen lainmukaisuutta ole tältä osin mahdollista arvioida.

(31) Maankäyttöjohtajan päätöksen perustelujen puutteellisuuden vuoksi asia tulisi lähtökohtaisesti palauttaa maankäyttöjohtajalle uudelleen käsiteltäväksi.

Kun otetaan kuitenkin huomioon, että korkein hallinto-oikeus on jäljempänä esitetyllä muulla perusteella paitsi kumonnut hallinto-oikeuden ja maankäyttöjohtajan päätökset myös hylännyt hanketta koskevan poikkeamishakemuksen, asian palauttamiselle uudelleen käsiteltäväksi ei ole perusteita.

Poikkeamisten myöntämisedellytykset

(32) Korkein hallinto-oikeus toteaa, että kysymyksessä olevan alueen soveltuvuus kylpylähotellin rakentamiseen on ratkaistu lainvoiman saaneella asemakaavalla. Lähtökohtana myönnettyjen poikkeamisten oikeudellisia edellytyksiä arvioitaessa on siten asemakaavan mahdollistama rakentaminen. Poikkeamisten vaikutuksia on verrattava niihin vaikutuksiin, joita asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta on kaavaa laadittaessa arvioitu aiheutuvan.

(33) Poikkeamisten myöntämisen oikeudellisia edellytyksiä on arvioitava ensisijaisesti poikkeamisten maankäytöllisten vaikutusten perusteella ja ottamalla huomioon poikkeamiselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädetyt edellytykset. Asemakaava on tietyn alueen maankäytön ja rakentamisen yksityiskohtainen suunnitelma. Siitä poikkeaminen on siksi mahdollista vain rajoitetusti.

(34) Nyt kysymyksessä olevassa asemakaavassa on kylpylän ja hotellin rakennusalat osoittamalla ohjattu yksityiskohtaisesti rakennuksen eri käyttötarkoituksiin tarkoitettujen osien sijoittumista rakennuspaikalla. Rakennusaloja kaavassa osoitettaessa on otettu huomioon, että kylpylätilojen ja hotellitilojen ulkonäkö poikkeaa toisistaan muun ohella julkisivumateriaaleille asetettujen vaatimusten osalta. Kaava-aineistosta ilmenee, että umpinaisemman rakennusmassan muodostavan hotellin rakennusala on osoitettu vain rakennuksen pohjois- ja itäsiipien kohdalle erityisesti sen varmistamiseksi, että rakennus soveltuu maisemaan ja rakennettuun ympäristöön maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla sekä virkistyksen kannalta tärkeällä ranta-alueella kaupungin keskustassa. Samalla rakennusalojen osoittaminen on asemakaavan tavoitteiden mukaisesti osaltaan rajoittanut hotellitoimintojen merkitystä rakennuksessa tarjottavien palveluiden kokonaisuudessa.

(35) Poikkeamispäätöksellä on sallittu sijoittaa kylpylän rakennusalalle 37 hotellihuonetta siten, että ne kattavat koko rakennuksen eteläsiiven toisen kerroksen ja noin puolet länsisiiven toisesta kerroksesta. Muiden samanaikaisesti myönnettyjen poikkeamisten johdosta nämä rakennuksen siivet saavat lisäksi olla asemakaavassa osoitettua pidempiä ja olennaisesti korkeampia. Korkein hallinto-oikeus katsoo, että kaavan tarkoitus huomioon ottaen nyt kysymyksessä olevalla maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella näin olennainen poikkeaminen yksityiskohtaisesta asemakaavaratkaisusta aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle.

(36) Poikkeamisten myöntämiselle ei edellä todetut seikat huomioon ottaen ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädettyjä oikeudellisia edellytyksiä. Tämän vuoksi hallinto-oikeuden ja maankäyttöjohtajan päätökset on kumottava ja poikkeamishakemus hylättävä.

(37) Asian näin päättyessä korkein hallinto-oikeus ei ota kantaa asiassa esitettyihin muihin valitusperusteisiin.

Valituslupahakemuksen hylkääminen muiden muutoksenhakijoiden osalta

(38) Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:
1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

(39) Sen perusteella, mitä asiassa on esitetty ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi ei muilta osin ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Eija Siitari
oikeusneuvos

Mika Seppälä
oikeusneuvos

Kari Tornikoski
oikeusneuvos

Jaakko Autio
oikeusneuvos

Joni Heliskoski
oikeusneuvos

Hanna-Maria Schiestl
Asian esittelijä, esittelijäneuvos

Asiaa ratkaistaessa on toimitettu äänestys. Äänestyslausunto ilmenee päätöksen liitteestä.

LIITE Äänestyslausunto

Äänestyslausunto

Eri mieltä olleen oikeusneuvos Kari Tornikosken äänestyslausunto, johon oikeusneuvos Mika Seppälä yhtyi:

"Hylkään valituslupahakemuksen. Velvollisena lausumaan pääasiasta katson, ettei hallinto-oikeuden päätöksen muuttamiseen ole perusteita."

Vakuudeksi:

esittelijäneuvos Hanna-Maria Schiestl

Jakelu

Päätös	Töölön kaupunginosat - Töölö ry ym., maksutta
Jäljennös	Helsingin hallinto-oikeus
	Helsingin maankäyttöjohtaja
	Soulmade Finland Oy
	Lupa- ja valvontavirasto
	Ympäristöministeriö