[AA liiton leima]

PROCOPÉ & HORNBORG

Luonnos 6.11.2026

KORKEIMMALLE HALLINTO OIKEUDELLE

LAUSUMA ASIASSA 2555/03.04.04.04.16/2025

Lausuman antaja

Sipoon kunta

Asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Asta Siponen
OTM, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja Sami Koponen
Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy
Eteläesplanadi 18, PL 1077, 00101 Helsinki
Puh. 010 3090 000, 0500 407 446 (Siponen), 044 3100 509 (Koponen)
asta.siponen@procope.fi, sami.koponen@procope.fi

Valittaja

Lupa- ja valvontavirasto (aiemmin elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus)

SISÄLLYSLUETTELO

1. LAUSUMA LUPA- JA VALVONTAVIRASTON VASTAUKSESTA 3
2. PERUSTELUT 3
2.1 Osayleiskaava täyttää alueidenkäyttölaissa säädetyt vaatimukset 3
2.1.1 Osayleiskaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan mukainen 3
2.1.2 Osayleiskaavan ohjausvaikutuksesta 4
2.2 Osayleiskaavan mitoitus kohtelee maanomistajia tasapuolisesti 4
2.3 Liikenne 5
2.3.1 Osayleiskaavan perusteena ollut liikenneselvitys on ollut riittävä 5
2.3.2 Osayleiskaava huomioi riittävällä tavalla joukkoliikenteen tarkoituksenmukaisen järjestämisen 5
2.4 Osayleiskaava huomioi riittävällä tavalla vaikutukset ilmastoon 5
2.5 Osayleiskaava ei ole muutenkaan lainvastainen 5
2.6 Lopuksi 5

1. LAUSUMA LUPA- JA VALVONTAVIRASTON VASTAUKSESTA

Toistaen aiemmin lausumansa Sipoon kunta lausuu Lupa- ja valvontaviraston (”LVV”) vastauksesta sikäli kuin jo lausuttua halutaan täydentää, seuraavaa:

2. PERUSTELUT

2.1 Osayleiskaava täyttää alueidenkäyttölaissa säädetyt vaatimukset

2.1.1 Osayleiskaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan mukainen

LVV katsoo, että osayleiskaava ei tukeutuisi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tai hyviin liikenneyhteyksiin mainiten, että yhdyskuntarakenteesta puuttuisi eräitä palveluja kuten koulu. LVV;n käsitys on virheellinen, sillä Pohjois-Paippisissa toimii Norra Paipis Skola (liite 1, ote verkkosivuilta koulusta).

LVV:n mukaan osayleiskaava myös poikkeaisi maakuntakaavan ohjauksesta sekä katsoo tämän ilmenevän MAL-seurannasta (seurantakatsaus 28.5.2026). MAL-seurantakatsaus ei kuitenkaan käsittele osayleiskaava-aluetta.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) luonteeltaan aiesopimusten tarkoituksena on tukea Suomen suurimpien kaupunkiseutujen kasvua ja kehitystä edistämällä kestävää yhdyskuntarakennetta, sitä tukevaa liikennejärjestelmää, tarpeiden mukaista asuntotuotantoa sekä elinvoimasta elinkeinoelämää. Niissä määritellään valtion ja kaupunkiseutujen yhteiset tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet lähivuosien asuntotuotannolle sekä kestävän yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämiselle. Valtio tukee taloudellisesti erinäisiä hankkeita. MAL-sopimukset eivät kuitenkaan ole lainsäädäntöä, joka sitovasti määrittäisi kaikkea kuntien itsehallintoon kuuluvaa kaavoitustoimintaa.

LVV:n toimittamasta ppt-esityksestä ilmenee, että siinä käsitellään vuonna 2024 voimaan tullutta sopimusta. LVV on nostanut esiin siinä mukana olevan sivun 15, jossa on mainittu MAL 2023-suunnitelma[1] – ei siis sopimus – ja asuntotuotannon sijoittuminen 2024–2025. Sen mukaan Sipoossa 45.2 % uudisrakentamisesta on toteutunut tarkastelujaksolla seurantaraporttiin merkittyjen ensisijaisten – ei siis ainoiden – kehittymisalueiden ulkopuolelle.

Liitekartalta (liite 2) ilmenevät kyseisen rakentamisen sijainnit. Prosenttiluku selittyy kolmella syyllä:

1) Helsingin kaupungin rajan tuntumassa on Sipoonrannan asemakaavoitettu alue. Tältä alueelta on koko Sipoon nopein joukkoliikenneyhteys Helsinkiin ja jonne Östersundomin alueen kehittyessä on tarkoitus jatkaa pikaraitiotie. Voimassa

[1] PPT -esityksen 18. sivu.

olevassa maakuntakaavassa tuolla alueella on raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue -merkintä. Alue on myös Sipoon lainvoimaisessa yleiskaavassa taajamatoimintojen aluetta. Alueelle on rakennettu neljä pienkerrostaloa.

2) Nikkilässä ja Söderkullassa osa voimassa olevan yleiskaavan taajamatoimintojen alueesta ja asemakaavoitetusta taajamasta on MAL-sopimuksen ensisijaisten kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella. Näillä alueilla rakentamisen keskittymät sijoittuvat kuitenkin yleiskaavan taajamatoimintojen alueille.

3) Rakentamisen nykyisessä jo useita vuosia jatkuneessa taantumassa yksityiset taajamiin sijoittuvat rakentamishankkeet, erityisesti kerrostalot ovat olleet vähäisiä. Tällöin yksittäiset haja- ja kyläalueiden omakotihankkeet ovat omiaan korostumaan ja vaikuttamaan prosenttilukuihin tilastoissa.

Edellä sanotusti MAL-seurantakatsauksella 2026 ei ole oikeudellista merkitystä tässä asiassa. LVV:n lausuma ensisijaisten kehittymisalueiden ulkopuolisesta rakentamisesta ei anna asianmukaista kuvaa rakentamisen sijoittumisesta Sipoossa, kun rakentaminen kuitenkin on maakunta- tai yleiskaavassa taajamatoimintojen alueeksi merkityillä alueilla.

Kuten on aiemmin lausuttu, alueidenkäyttötavoitteet tai voimassa oleva maakuntakaava eivät estä kyläalueiden kehittämistä.

2.1.2 Osayleiskaavan ohjausvaikutuksesta

Osayleiskaavassa on määräykset ja kaavakartassa merkinnät jalankulun ja pyöräilyn edistämiseksi sekä liikenneturvallisuuden lisäämiseksi. Niiden riittävyys on arvioitu alueen luonteen mukaan. Muun muassa kevyen liikenteen väylien kaavamääräyksen mukaan reittiyhteys on jatkosuunnittelua sitova:

JALANKULUN JA PYÖRÄILYN REITTI Jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu reitti. Reittiyhteys on jatkosuunnittelua sitova. Reitin tarkempi sijainti määritellään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä

2.2 Osayleiskaavan mitoitus kohtelee maanomistajia tasapuolisesti

LVV on vastauksessaan viitannut valitukseen ja katsonut ettei käytetty malli kohtelisi maanomistajia tasapuolisesti. Viittauksen lisäksi perusteluja ei kannalle ole mainittu eikä muun muassa käsitelty kunnan huomioimaa edullisemmuusvyöhyketarkastelua lainkaan. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen toteutumisesta kunnan jo omassa vastauksessaan lausumasta ilmenee, että maanomistajien tasapuolisuuden kohtelu riittävällä tavalla toteutuu.

2.3 Liikenne

2.3.1 Osayleiskaavan perusteena ollut liikenneselvitys on ollut riittävä

LVV ei ole lausunut tästä.

2.3.2 Osayleiskaava huomioi riittävällä tavalla joukkoliikenteen tarkoituksenmukaisen järjestämisen

Vastauksessa jo sanotun lisäksi vain LVV:n siitä lausumasta, että väestöpohjan kasvamisen vaikutuksesta julkisen liikenteen kehitykseen ei ole osayleiskaavaa varten ollut selvitystä, on todettava yksi seikka. On notorista, että asukasmäärä vaikuttaa siihen, miten paljon ja millä tiheydellä julkista bussiliikennettä kulloinkin on käytettävissä.

2.4 Osayleiskaava huomioi riittävällä tavalla vaikutukset ilmastoon

LVV katsoo, että selvitys ilmastovaikutuksista puuttuisi. Näin ei ole, sillä vaikutuksia on arvioitu KILVA -työkalua käyttäen, mikä on tässä tapauksessa ollut riittävää ottaen huomioon AKL 39 §:n 3 momentin ja 9 §:n sisältö suunnittelun merkittävistä vaikutuksista kuten vastauksessa valitukseen on lausuttu.

2.5 Osayleiskaava ei ole muutenkaan lainvastainen

Muutkaan LVV:n väitteet tai näkökohdat, joita ei edellä ole erikseen mainittu, eivät anna aihetta valituksen hyväksymiselle.

2.6 Lopuksi

Sipoon kunta pyytää, että valitus hylätään.

SIPOON KUNTA

Laati

(Asta Siponen)
Asianajaja, Helsinki

LIITELUETTELO

1. Liite 1: Ote kunnan verkkosivuilta koulusta Pohjois-Paippisissa
2. Liite 2: Kartta rakentamisen sijoittumisesta Sipoossa ja merkintöjen selitykset