

3.6.2024

**HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE**

LAUSUNTO ASEMAKAAVAVALITUKSESTA ASIASSA 1701/03.04.04.04.16/2024

Lausunnon antaja

Sipoon kunta

[Asiamies ja prosessiosoite

[REDACTED]

Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy  
Eteläesplanadi 18, PL 1077, 00101 Helsinki

[REDACTED]

Valittajat

[REDACTED]

## SISÄLLYSLUETTELO

1.	SELITYS.....	3
2.	PERUSTELUT.....	3
2.1	Aluksi.....	3
2.2	Tausta.....	3
2.3	Kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt vaatimukset .....	4
	2.3.1 Kaava vaalii rakennetun ympäristön kulttuuriarvoja ja -perintöä.....	4
	2.3.2 Kaava huomioi hulevesien hallinnan ja pohjavesien suojelun.....	5
	2.3.3 Kaava-alueella sijaitsevan huoltoasemakorttelin vaikutukset pohjaveteen on arvioitu riittävällä tavalla.....	7
	2.3.4 Kaavan luontoseelvitys ja kaavaratkaisut ottavat riittävällä tavalla huomioon lepakot 9	
	2.3.5 Virkistyskäyttötarkoitusta on säilytetty.....	10
	2.3.6 Kaava täyttää vaatimukset elinympäristön terveellisyydestä ja viihtyisyydestä .....	11
	2.3.7 Kaava huomioi ilmastonmuutoksen.....	12
	2.3.8 Päätös ei muutoinkaan ole lainvastainen .....	13
2.4	Lopuksi .....	13
2.5	Lisälausumat .....	13

## 1. SELITYS

Valittajien vaatimukset siitä, että Sipoon kunnan valtuuston 12.2.2024 §:ssä 5 tekemä päätös Metsärinteeseen asemakaavasta ja asemakaavamuutoksen N65 hyväksymisestä olisi kumottava, tulee hylätä.

## 2. PERUSTELUT

### 2.1 Aluksi

Valituksessa on arvosteltu Sipoon kunnan valtuuston 12.2.2024 §:ssä 5 hyväksymää Metsärinteeseen asemakaavaa ja asemakaavan muutosta N 65 ja vedottu siihen, että päätös on lain vastainen.

Valituksessa mainitut seikat eivät anna aihetta kumota valtuuston päätöstä, koska päätös ei ole lainvastainen.

### 2.2 Tausta

Metsärinteeseen asemakaava N65 sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän länsiosassa. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella Martinkyläntiehen, joka muuttuu asemakaavan myötä asuinkorttelien edustalla maantiestä katualueeksi, ja eteläpuolella Nikkiläntiehen. Etelä-kaakossa suunnittelualue rajautuu myös liityntäpysäköintialueeseen, jota on kaavalla suunniteltu laajennettavaksi. Muilla ilmansuunnilla alue rajautuu pääosin ulkoilu- ja virkistyskäytössä oleviin pelto- tai metsäalueisiin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 12,2 hehtaaria, josta kunnan omistukseen siirtyviä tialueita on noin 4 hehtaaria. Metsärinteeseen asemakaavalla jatketaan Nikkilän länsiosien asuinpainotteista taajamarakennetta ja osaltaan mahdollistetaan myös täydennysrakentamista nykyisellään pientalovaltaiselle asuinalueelle.

Asemakaava sisältää liikenneaseman aluevarauksen, joka mahdollistaa huoltoasemapaalvelujen sijoittumisen liikenteellisesti perusteltuun sijaintiin olemassa olevan taajamarakenteen reuna-alueelle, mutta liikennemäärällisesti merkittävän Nikkiläntien varrelle. Lisäksi liikenneasemavarauksen taustalla on tarve siirtää Nikkilän pohjavesialueella, noin 140 m etäisyydellä Sipoonjoen Natura-alueesta sijaitseva nykyinen liikenneasemakortteli riittävän etäisyyden päähän merkittävästä luonnonympäristöstä.

Valittajat eivät ole antaneet kaavasta missään vaiheessa mielipidettään vaan osallistuvat vasta valitusvaiheessa kaavamenettelyyn. Tämä ei ole toivottava toimimistapa.

Kunnanvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä valituksen saa tehdä vain kuntalain 135 §:n mukaisilla laillisuusperusteilla. Osa valittajien vaatimuksista eivät ole tällaisia perusteita. Lisäksi valituksissa on osin ainoastaan nostettu esiin lain säännöksiä eikä

esitetty konkreettisia perusteita valitukselle. Kyseisiin valituksen kohtiin ei ole tässä lausunnossa aina otettu kantaa.

## 2.3 Kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt vaatimukset

### 2.3.1 Kaava vaalii rakennetun ympäristön kulttuuriarvoja ja -perintöä

Valittajat ovat vedonneet siihen, että asemakaava ei huomioi rakennetun ympäristön kulttuuriarvoja maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n 3 momentin ja 54 §:n 2 momentin mukaisten asemakaavan sisältövaatimusten edellyttämällä tavalla. Väitteensä valittajat perustavat siihen, että kaava-alueella sijaitsee paikallisesti arvokas Råkullan torppa. Lisäksi valittajat ovat vedonneet siihen, että kaava-alueelle suunniteltu liikenneasemakortteli ja liityntäpysäköintialue näkyisi osittain Sipoon kirkkojen ja pitäjänkeskuksen suuntaan.

Molemmat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on otettu huomioon kaavan suunnitteluvaiheessa. Råkullan torppa on merkitty asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi asemakaavamerkinnällä ”sr-3”. Lisäksi Råkullan torpan ja uuden rakennusalan väliin on jätetty asemakaavassa suojavyöhykettä. Alueellinen museoviranomainen (Porvoon museo) on kaavan valmisteluvaiheessa annetulla lausunnolla vahvistanut, että edellä mainitut toimenpiteet ovat riittävät Råkullan torpan säilyttämiseksi.<sup>1</sup>

Myös valittajien huoli liikenneaseman korttelialueen ja liityntäpysäköintiaseman näkymisestä Sipoon kirkkojen ja pitäjänkeskuksen suuntaan on huomioitu kaavaprosessissa. Vuonna 2006 tehdyn kulttuuriympäristöselvityksen mukaan kaavassa suunniteltu liikenneasema on rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Alueen maisema-arvoa on selvitetty myös vuonna 2020 Nikkilän maisemaselvityksessä, jossa liikenneasemakortteli on osa rakennetun kulttuuriympäristön aluetta ja rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen, jääden kuitenkin sen ulkopuolelle.<sup>2</sup> Kaavaprosessissa on tehty maisemallisten vaikutusten tarkastelu<sup>3</sup>, jonka alueellinen museoviranomainen on lausunnossaan todennut riittäväksi.<sup>4</sup> Maisemallisten vaikutusten vähäisyyttä puoltaa myös se, että kirkot pihapiireineen sijaitsevat noin 650 metrin etäisyydellä liikenneaseman korttelista. Lisäksi, kuten maisemallisten vaikutusten arvioinnissa on todettu, kirkkojen ja kaava-alueen välillä on useita näkemäesteitä, jotka estävät osittain näkymää liikenneaseman sekä kaava-alueen suuntaan ja näin ollen vähentävät maisemallisia vaikutuksia.<sup>5</sup>

Edelleen ja toisin kuin valittajat ovat todenneet, liikenneaseman korttelin rakentamista ohjataan kaavamääräyksin ja rakennustapaohjeilla, joilla vähennetään liikenneaseman

<sup>1</sup> Kaavaselostuksen liite 14, s. 3–4.

<sup>2</sup> Nikkilän maisema-analyyssissa ja maisemahistoriallisessa selvityksessä suunniteltu alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen avoimeen alueeseen, jääden kuitenkin sen ulkopuolelle.

<sup>3</sup> Kaavaselostuksen liite 11.

<sup>4</sup> Kaavaselostuksen liite 14, s. 3–4.

<sup>5</sup> Kaavaselostuksen liite 11, s. 5.

aiheuttamia maisemavaikutuksia. Kyseisiä liikenneaseman korttelia koskevia kaavassa annettuja määräyksiä ovat:

*”LH-1 kortteli*

- *LH-1 korttelissa mainosrakenteet tulee sijoittaa asemakaavakartassa osoitetulle rakennusalueelle. Alueelle sijoitettavien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeus merenpinnasta on osoitettu asemakaavakartalla.*
- *Polttoaineen jakeluun, ajoneuvoliikenteeseen, ajoneuvojen pesuun ja pysäköintiin käytettävä alue on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja alueen hulevedet tulee hallitusti johtaa soveltuvan öljynerotusratkaisun kautta.*
- *Mainoslaitteiden ja valaistuksen suunnittelussa on huomioitava RKY-alue siten, että maisemavaikutukset jäivät mahdollisimman vähäisiksi.*
- *Rakentamatta jäävä tontin osa on säilytettävä ilmeeltään vehreänä tai istutettava pensain ja puin.”*

Näin ollen kaava vaalii rakennetun ympäristön kulttuuriarvoja maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla, eikä se ole lainvastainen.

### 2.3.2 Kaava huomioi hulevesien hallinnan ja pohjavesien suojelun

Valittajat ovat katsoneet valituksessaan, että kaava ei huomioi riittävästi hulevesien hallintaa tai pohjaveden suojelua ja olisi näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 9 ja 103 §:n vastainen. Väitteensä valittajat ovat perustaneet muun muassa seuraaviin seikkoihin:

- 1) kaava ei mahdollista hulevesien imeyttämistä,
- 2) kaavassa ei ole esitetty pohjavesialueen ulkopuolisia hulevesien viivytyksrakenteita, ja
- 3) kaavassa suunnitellulle liityntäpysäköintialueelle ei ole tehty hulevesisuunnitelmaa, eikä pysäköintialueen vaikutuksia pohjaveteen ole selvitetty riittävästi.

Valituksessa on lisäksi todettu, että Watec Oy:n ja Destia Oy:n hulevesisuunnitelmat ovat ristiriitaisia keskenään, ristiriitaa kuitenkin tarkentamatta. Watec Oy:n laatima hulevesisuunnitelma on ollut kaava-alueen ensimmäinen hulevesisuunnitelma, joka on toiminut pohjana Destia Oy:n myöhemmin laatimalle suunnitelmalle. Näin ollen suunnitelmissa voi esiintyä eroja, koska hulevesien suunnittelu ja hallinta tarkentuvat kaavoituksen aikana. Molemmat suunnitelmat ovat kuitenkin toimineet pohjana varsinaiselle kunnallistekniselle suunnittelulle. Valittajat ovat myös vedonneet siihen, että kaavasta puuttuu tulvariskien hallintaselvitys. Kaava-alueen lähistöllä ei ole vesistöjä, joten mahdolliset tulvat voisivat näin ollen aiheutua vain rankkasateista tulevista hulevesistä. Tämä riski on selvitetty ja huomioitu kaavasunnittelussa.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Kaavaselostuksen liite 10.

Valituksesta saa kuvan, että hulevesien suunnittelu tehtäisiin kiireessä kaavaprosessin loppuvaiheessa. On kuitenkin tärkeä ymmärtää asemakaavaa varten laadittujen selvitysten toisiaan tukeva ja täydentävä vaikutus. Hulevesisuunnittelun pohjana on hyödynnetty alueen rakennettavuusselvitystä, jonka perusteella on ollut mahdollista arvioida jo varhaisessa vaiheessa hulevesien viivytykselle soveltuvat paikat. Suunnittelu on siten aloitettu jo asemakaavan valmistelun aikana, vaikka varsinaista hulevesiselvitystä ei ole vielä toteutettu. Edelleen Sipoon kunnassa on käytäntönä käynnistää katu- ja kunnallisteknisen verkon esisuunnittelu jo kaavoituksen aikana. Mikäli esisuunnittelussa havaitaan ongelmia kaavan toteuttamisessa, esimerkiksi hulevesien hallinnassa, voidaan näihin vielä vaikuttaa asemakaavassa. Metsärinteen asemakaavassa merkittäviä muutostarpeita ei havaittu ja hulevesien hallinta on voitu toteuttaa asemakaavan ohjaamana kattavasti.

Valittajat ovat väittäneet, että asemakaavasta puuttuisi selvitys alueen *pohjaveden*<sup>7</sup> imeytykseen parhaiten soveltuvista alueista. Asemakaavan rakennettavuusselvityksessä on todettu, että kaava-alue on savi- ja kalliomaata, jossa imeytys ei lähtökohtaisesti ole mahdollista. Rakennettavuusselvitys ei kata koko kaava-aluetta, mutta kunnan asiantuntijoiden arvion sekä GTK:n maaperäaineiston mukaan kaava-alue on kokonaisuudessaan joko savimaata ja kalliota. Tätä tukevat myös katu- ja rakennussuunnittelun maaperäselvityksessä vuosina 2023–2024 saadut tiedot.

Edelleen rakennettavuusselvityksen ja hulevesisuunnitelmien perusteella kaavassa on osoitettu kaksi hulevesien viivytyksialuetta merkinnällä ”hule”. Molemmat alueet sijaitsevat pohjavesialueen ulkopuolella.<sup>8</sup> Pohjoisen puolinen hulevesirakenne on lopullisessa kaavassa siirretty Kokkomäen eteläpuolelle, jotta pohjoispuolelle on voitu varmistaa edellytykset sähköverkon muuntamon sijoittamiselle. Aluevarausten myötä kunnallisteknisessä suunnittelussa on voitu osoittaa riittävät ratkaisut hulevesien viivyttämiseksi. Näin ollen valittajien väite hulevesien viivytyksrakenteiden puuttumisesta on virheellinen.

Edelleen hulevesien hallinta on huomioitu myös esi- ja yleissuunnittelussa, joka on ollut käynnissä kaavaprosessin rinnalla. Keväällä 2024 laaditun katusuunnitelman mukaan syntyvät hulevedet käsitellään muun muassa kahden biosuodattavan viivytyksaltaan ja luonnonmukaisten uomien avulla. Katusuunnitelmassa esitetyt hulevesien hallintaratkaisut ovat kaavavaiheen hulevesisuunnitelmien mukaiset tai kattavammat. Niissä on huomioitu hulevesiä ja pohjavesiä koskevat lausunnot sekä työmaa-aikaisten hulevesien hallinta ja tonttikohtaiset hulevesimääräykset. Osana kunnallisteknistä suunnittelua Martinkyläntien pohjoispuolen hulevesiverkoston kapasiteetti on kartoitettu mittaamalla muutamat linjojen ensimmäisistä kaivoista. Hulevesiratkaisuja on tutkittu edelleen katusuunnitelmavaiheessa. Johtopäätöksenä on päätetty hajauttaa Metsärinteen hulevedet siten, että pohjoisosa johdetaan suunnitelman mukaan

<sup>7</sup> Valittajat tarkoittanevat kuitenkin hulevesien imeytystä.

<sup>8</sup> Kaavaselostuksen liite 2.

Oravatielle (kuten nykytilassa) ja eteläosa johdetaan Metsätien hulevesijärjestelmään (kuten nykytilassa). Hulevesiä ei siis johdeta puhdistamattomina ja liian pienissä hulevesiviemäreissä Ollbäckenin kautta Sipoonjokeen, kuten valituksessa väitetään.

Pitää paikkansa, että päätös liityntäpysäköintialueen laajentamisesta on tehty hulevesisuunnitelmien valmistumisen jälkeen, eikä suunnitellun liityntäpysäköintialueen laajennuksesta ole tehty erillistä hulevesisuunnitelmaa tai pohjavesiselvitystä. Liityntäpysäköintialueen laajentaminen ei ole kuitenkaan edellyttänyt erillisselvityksiä, koska suunniteltu laajennus jatkaa nykyistä pysäköintialuetta ainoastaan maltillisesti lännen suuntaan. Lisäksi kyseiseltä alueelta ja sen lähiympäristöstä on ollut asemakaavavaiheessa saatavissa useiden maaperätutkimusten tietoja (7–8 kairauksen tiedot vuosilta 2013–2023<sup>9</sup>). Näistä tuoreimmat on toteutettu asemakaavan katusuunnittelun yhteydessä. Katusuunnittelun yhteydessä liityntäpysäköintialueen länsipuolelle on asennettu myös pohjavesiputki. Edelleen liityntäpysäköintialueelle on annettu asemakaavassa määräys ”pv-8”, jolla ohjataan alueelle rakentamista siten, ettei se aiheuta pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Pysäköintialue on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja alueen hulevedet tulee hallitusti johtaa hulevesien johtamispaikan mukaan soveltuvan öljynerotusratkaisun kautta.<sup>10</sup> Kaavan määräykset edellyttävät näitä ratkaisuja, ja niiden toteuttamistapa on tarkoitus suunnitella myöhemmässä vaiheessa.

Kaavan suunnittelussa on selvitetty riittävästi hulevesien hallintaa ja pohjavesien suojelua. Asemakaava huomioi selvityksissä esiin nousseet seikat ja ei täten ole maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

### 2.3.3 Kaava-alueella sijaitsevan huoltoasemakorttelin vaikutukset pohjaveteen on arvioitu riittäväällä tavalla

Valittajat väittävät, että kaava-alueelle suunnitellun huoltoasemakorttelin vaikutuksia lähellä sijaitsevaan pohjavesialueeseen ei ole selvitetty riittävästi. Valittajien mukaan kyseiset puutteet alueen selvityksissä tekevät kaavasta ympäristönsuojelulain 11 §:n ja maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n vastaisen.

Asemakaavassa osoitettu huoltoaseman korttelialue ei sijaitse pohjavesialueella, vaan tulee olemaan vähintään 50 metriä pohjavesialueen likimääräisestä rajasta. Alue on kaavaehdotuksessa sijoitettu kauemmaksi pohjavesialueesta, kuin mitä kaavaluonnosvaiheessa on esitetty. Samalla on laajennettu huoltoaseman korttelialueen ja pohjavesialueen välistä suojaviheraluetta. Huoltoaseman korttelialueesta on laadittu tarkentava maaperäselvitys, jonka yhteydessä alueelle on asennettu myös pohjaveden mittauslaitteistoa. Asemakaavaprosessin aikana huoltoaseman korttelialueella, suojaviheralueella, liityntäpysäköintialueella tai niiden välittömässä läheisyydessä maaperää on

<sup>9</sup> Destia pohjatutkimuskartta 9.4.2024: kyseessä on kooste tiedoista, ennen vuotta 2023 tehtyjen tutkimusten tiedot ovat olleet saatavilla GTK:n web-palvelusta.

<sup>10</sup> Kaavaselostuksen liite 2.

tutkittu yhteensä 10 kairauksella ja kolmella pohjavesiputkella. Lisäksi käytössä on ollut aiemmat, vuosien 2011–2014 aikana laadittujen maaperätutkimusten tiedot (yhteensä 7 kairausta, lähde: GTK:n pohjatutkimukset -web -aineisto). Koko kaava-alueella maaperää on tutkittu asemakaavaprosessin aikana yhteensä 20 kairauksella sekä neljällä pohjavesiputkella.<sup>11</sup>

Lisäksi kunnallistekniikasta vastaavan konsultin (Destia Oy) mukaan kaavan pohjatutkimustulosten ja maanpinnan koron perusteella pohjavesialueen ja suunnitellun huoltoasemakorttelin välissä olisi kallioharjanne, joka toimisi luonnollisena vedenjakajana pohjavesialueen ja liikenneaseman välissä ja pohjaveden virtaussuuntaa tulisi tutkia tarkemmin, mikäli lisätutkimukset antaisivat aiheutta epäillä pohjaveden virtauksen tapahtuvan liikenneaseman alueelta pohjavesialueelle.<sup>12</sup> Edellä mainittu tieto on tullut esiin kaavaehdotusvaiheessa kaavaprosessin kanssa rinnakkain tehtävän kunnallisteknisen esisuunnittelun myötä.

Uudenmaan ELY-keskus<sup>13</sup> ja Sipoon ympäristönsuojeluviranomainen<sup>14</sup> ovat pitäneet edellä mainittuja maaperän ja pohjavesiolosuhteiden selvityksiä huoltoasemakorttelin alueella riittävinä. Asemakaavan rakentamismääräyksissä on huomioitu pohjavesialueen läheisyys. Rakentaminen ja näin ollen huoltoaseman toiminnot kyseisellä kortteli-alueella tulee sijoittaa kaavassa määrätyle rakennusalueelle, joka on sijoitettu mahdollisimman kauas pohjavesialueesta.

Tarkentavia tutkimuksia maaperään ja pohjaveden virtaussuuntaan on suunniteltu kunnallisteknisen esi- ja yleissuunnittelun selvitysvaiheessa vuonna 2023, jossa alueelle on ohjelmoitu 20 kairausta ja yksi uusi pohjavesiputki.<sup>15</sup> Kairaukset on toteutettu joulukuussa 2023 alueen katu- ja rakennussuunnittelun yhteydessä, jossa huoltoasemakorttelissa, suojaviheralueella ja liityntäpysäköintialueella tai niiden läheisyydessä on toteutettu neljä uutta kairausta sekä lisätty yksi uusi pohjavesiputki. Samalla aiemmin asennetut pohjavesiputket on tutkittu. Destian 24.5.2024 päivätyn täydentävän lausunnon perusteella pohjaveden virtaussuunta alueella on ollut pisteeltä 3 pisteelle 7, eli virtaussuunta on ollut pohjoisesta etelään.<sup>16</sup> Pohjavesialue sijaitsee huoltoasemakorttelin itäpuolella. Tarkemmissa tutkimuksissa ei ole siis tullut esiin mitään poikkeavaa. Kunnallistekniikan esi- ja yleissuunnitelma tai Destian täydentävä lausunto eivät ole olleet asemakaavan liitteinä, mutta niiden tulokset ovat käytettävissä seuraavassa hankevaiheessa.<sup>17</sup> Kuten edellä todettu, virtaussuuntien tarkempi selvittäminen ei ole ollut edellytyksenä kaavan hyväksymiselle eikä tätä Uudenmaan ELY-keskus tai Sipoon

<sup>11</sup> Kaavaselostuksen liite 5, s. 5 ja 22 (huom. liite koostuu kahdesta raportista, jotka on yhdistetty, sivuviittauksilla viitataan koko PDF-tiedoston sivunumeroihin).

<sup>12</sup> Kaavaselostus, s. 62.

<sup>13</sup> Kaavaselostuksen liite 14, s. 8.

<sup>14</sup> Kaavaselostuksen liite 14, s. 4–5.

<sup>15</sup> Kunnallistekniikan esi- ja yleissuunnitelma, s.6.

<sup>16</sup> Destian täydentävä lausunto 24.5.2024: Pisteet 3, 5 ja 7 on ympyröity liitteessä sinisellä. Pistettä 5 ei ole päästy mittamaan.

<sup>17</sup> Kunnallistekniikan esi- ja yleissuunnitelma, s. 6.



ympäristöviranomaisen ole lausunnossaan edellyttänyt. Kaavoittaja on kuitenkin osallistunut suunnittelukokouksiin, joissa muun muassa maanperäasioita on käsitelty.

Asemakaava on vasta ensimmäinen vaihe polttoaineenjakelemon monivaiheisessa lupaprosessissa. Kaavaprosessissa tutkitaan ja selvitetään lähtökohdat ja edellytykset huoltoaseman sijoittamiselle. Huoltoaseman rakentaminen edellyttää liiketoiminnan harjoittajalta joko toimenpidelupaa tai rakennuslupaa, jotka molemmat vaativat laajoja suunnitelmia ja selvityksiä ympäristölle, muun muassa pohjavedelle, aiheutuvista riskeistä. Olennaista tässä prosessissa on se, että kunnan ympäristönsuojeluviranomainen arvioi tarpeen ympäristölupalle ja pyytää ELY-keskukselta lausunnon. Rakentamisen aloittaminenkin edellyttää, että huoltoasemalle tarvittaessa on ympäristölupa. Asemakaavassa huoltoaseman rakentamista ja liiketoimintaa ohjataan useilla määräyksillä, joita on ehdotusvaiheessa saadun palautteen jälkeen täydennetty.

Valittajat ovat lisäksi esittäneet, että kunnan ympäristönsuojeluviranomainen on vaatinut lisäselvityksiä huoltoasema-alueen vaikutuksista pohjaveteen, joita ei ole kuitenkaan tehty. Valituksessa ei ole tarkemmin esitetty mihin väite perustuu. Sipoon ympäristönsuojeluviranomainen on asemakaavan nähtävillä oloajan jälkeisessä lausunnossaan todennut, että sen aiemmassa lausunnossa esitetyt seikat pohjaveden osalta on otettu huomioon kaavan suunnittelussa.<sup>18</sup> Ympäristönsuojeluviranomaisen huomiot alueella käytettäväksi esitetyistä pintamateriaaleista ja öljynerotuksesta on otettu asemakaavamääräyksiin.

Kaavan suunnittelussa on riittävällä tavalla arvioitu huoltoasemakorttelin vaikutuksia pohjaveteen. Näin ollen asemakaava ei ole ristiriidassa asemakaavalta maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien vaatimusten kanssa. Asemakaava ei ole myöskään sinänsä ympäristönsuojelulain vastainen. Ympäristöluvan varaisille toiminnoille on joka tapauksessa haettava ympäristölupa vielä erikseen.

#### 2.3.4 Kaavan luontoselvitys ja kaavaratkaisut ottavat riittävällä tavalla huomioon lepakot

Valittajat ovat vedonneet siihen, että kaava-alueesta tehty luontoselvitys on puutteellinen, koska siinä ei ole selvitetty lepakoiden mahdollisia pesimäpaikkoja kaava-alueella sijaitsevistä rakennuksista.

Kaava-alueesta tehdyssä luontoselvityksessä on todettu, että kaava-alueella on tehty selvitysvaiheessa muutamia havaintoja pohjanlepakoista ja viiksisiepoista. Selvityksen perusteella asemakaava-alueella ei todettu kuitenkaan olevan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Pieni alue asemakaavasta arvoitettiin Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen (SLTY 2012) ohjeen mukaisesti luokkaan III ”muu lepakoiden käyttämä alue”.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Kaavaselostuksen liite 14, s. 4–5.

<sup>19</sup> Kaavaselostus, s. 21: kartassa tummanvihreällä rajattu alue.

Luontoselvityksessä rajatulla luokan III-lepakkoalueella alueella ei sijaitse rakennuksia ja alue on pääosin metsää. Muualla kaava-alueella sijaitsevia rakennuksia ei ole tutkittu, koska tehdyt lepakkohavainnot ovat olleet vähäisiä, ja ne ovat sijoittuneet pääasiassa yksityisomisteisille, pihapiireiltään jo rakennetuille ja asutuille kiinteistöille, joita ei ole esitetty purettavaksi kaavassa. Asemakaavassa suunnitelluilla katualueilla sijaitsee ainoastaan kaksi rakennusta: noin 50 metrin päässä luokan III-lepakkoalueesta, kiinteistöllä 753-416-0024-0004 sijaitsee kylmä piharakennus. Rakennus on Kokkomäen suunnitellulla katualueella. Kiinteistöllä 753-416-0028-0003 sijaitsee pieni matala varasto, joka sijaitsee osittain Metsärinteen suunnitellulla katualueella. Edellä mainitut rakennukset ovat olleet ennen asemakaavaa jatkuvassa käytössä, jonka takia on epätodennäköistä, että ne olisivat lepakoiden päiväpiiloja tai levähdyspaikkoja.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella kaava-alueella olevien muutamien rakennusten tutkimattomuutta ei voida pitää luontoselvityksen olennaisena puutteena. Kaavan luontoselvitys on riittävä eikä kaava ole lainvastainen.

### 2.3.5 Virkistyskäyttötarkoitusta on säilytetty

Valittajat ovat vedonneet siihen, että kaava-alueelle ei ole esitetty riittävästi lähivirkistysalueiksi soveltuvia alueita. Valittajat perustavat väitteensä siihen, että nyt osittain rakennettava metsäalue on Martinkyläntien itäpuolella olevan Suursuon asuinalueen asukkaiden käyttämä lähivirkistysalue, ja että rakentamattomaksi jäävä metsäalue ei sovellu virkistysalueeksi, koska se on osin hyvin jyrkkää kallioaluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on 12,2 hehtaaria, josta 1,2 hehtaaria on varattu virkistysalueeksi. Arvioitaessa virkistysalueiden riittävyyttä, on otettava huomioon myös kaava-alueen maankäyttötyypit. Kaavaan on sisällytetty noin 4 hehtaaria maantietäaluetta, jotka siirtyvät kunnan omistukseen. Maantietäalueen siirtyminen kunnan kaduksi asumiseen osoitetun alueen ulkopuolelle tulee ottaa huomioon kokonaispinta-alaa pienentävänä arvioitaessa virkistysalueiden riittävyyttä.

Ilman kyseisiä tietäalueita, asemakaava-alue on noin 8 hehtaaria, josta noin 1,2 hehtaaria on lähivirkistysalueita (VL-3 ja VL). Virkistysalueet sijaitsevat pääosin nykyisen, valittajienkin viittaaman metsän alueella. VL-3 alueelle on osoitettu ohjeellisella merkinnällä ulkoilureitti sekä lyhyempi reitti, jotka toimivat edelleen myös Suursuon asukkaiden virkistyskäytössä. Jäljelle jäävä metsäalue ei siis ole virkistysalueeksi sopimaton aluetta, vaan jonkinasteisista korkeuseroista huolimatta sinne on järjestettävissä asianmukainen pääsy. Asemakaava-alueen uudet kadut ja puistokäytävät osaltaan helpottavat alueelle pääsyä.

Kaavan lähivirkistysalueet sekä katu- ja jalankulkukäytävät muodostavat kokonaisuuden, joka liittyy länsipuolella asemakaavan ulkopuoliseen kaavoittamattomaan pelto-omaisuuden ja/tai metsäiseen alueeseen. Sipoon kunta on vuonna 2020 teettänyt Nikkilän viheralueverkostosuunnitelman (WSP), jolla on haluttu varmistaa virkistysalueiden

riittävyys koko taajaman osalta (osana Nikkilän kaavarungon selvityksiä). Selvityksessä Metsärinteeseen asemakaavan kannalta keskeinen virkistysalue on kaavaan pohjoispuolella rajautuva vesitorninmäen virkistysmetsä. Näin ollen sekä kaavan länsi- että pohjoispuolella on kaavaan suoraan kytkeytyvää metsäistä virkistysaluetta, jotka ovat sekä Metsärinteeseen että lähialueiden asemakaavojen asukkaiden helposti saavutettavissa.

Asemakaavassa Martinkyläntien nopeusrajoitus lasketaan 40 km/h:een aikaisemmasta 50 km/h:sta. Ajonopeuden laskeminen lisää asemakaavan ja sen lähialueen turvallisuutta, alentaa liikenteen melutasoja sekä osaltaan parantaa myös virkistysalueiden käytettävyyttä lähialueen asukkaille.

Asemakaava-alueella ja sen läheisyydessä on riittävä määrä virkistysalueita. Asemakaava ei myöskään heikennä nykyisten kuntalaisten virkistysalueita tai pääsyä niille kohtuuttomasti heikommaksi. Metsärinteeseen asemakaavan myötä Martinkyläntielle tuulee lisää suojateitä, jotka parantavat virkistysalueiden saavutettavuutta. Näin ollen asemakaava ei ole ristiriidassa asemakaavalla maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien vaatimusten kanssa.

### 2.3.6 Kaava täyttää vaatimukset elinympäristön terveellisyydestä ja viihtyisyydestä

Valituksessa on lisäksi mainittu, että kaavassa on esitetty rakentamista lähelle Martinkyläntien ja Nikkiläntien melualueita. Valittajin mukaan kaavan mukainen rakentaminen tuo suuren osan alueen asunnoista liian lähelle maantien pölyä ja saastetta ja asemakaava ei näin ollen täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimuksia elinympäristön terveellisyydestä ja viihtyisyydestä.

Valittajat eivät ole väittäneet, että meluselvitys olisi puutteellinen. Destia Oy:n laatiman meluselvityksen mukaan asemakaava-alueella ei ole tarpeen osoittaa erityistä melusuojausta rakennusten ulkovaipalle. Kuten valittajat ovat todenneet, rakennukset toimivat myös melusuojauksena piha-alueille. Piha-alueet ovat jääneet meluselvityksessä lähes kokonaan piha-alueita koskevan rajan (55 dBA) alapuolelle myös ilman melusuojausta toimivia rakennuksia. Lisäksi on hyvä huomata, että meluselvityksessä on käytetty Martinkyläntien ajonopeutena ylimitoitettua arvoa 50 km/h, kun asemakaava määrää ajonopeudeksi 40 km/h asuinkorttelien edustalla. Asemakaavassa ja rakennustapaohjeessa edellytetään melusuojausta ja sen toteutuminen arvioidaan rakennusluvan yhteydessä.

Toisin kuin valittajat ovat väittäneet, asemakaavan mukainen rakentaminen ei sijaitse poikkeuksellisen lähellä liikenneväylää. On tärkeä huomata, että asemakaava muuttaa nykyistä maantieympäristöä laajemmin. Asemakaavassa uutta rakentamista ei ohjata nykyisenkaltaisesta maantiehen rajautuvana, vaan asuinalueeseen katualueeseen rajautuvana. Rakennusten julkisivusta ajoneuvoliikenteen väylään on matkaa noin 11–12 metriä. Lisäksi kadun ja uuden rakennusalueen väliin sijoitetaan jalankulku- ja

pyöräilyväylä sekä tarvittavat istutettavat alueet ja rakenteet kunnallistekniikkaa varten. Nämä ovat nähtävissä asemakaavan havainnekuvasta.<sup>20</sup> Katualueen reunoille tulevat istutukset sekä puusto vähentävät myös osaltaan ääniaaltojen heijastumista.

Rakennusten sijainti ajoneuvoväylään sekä Martinkyläntien ajonopeuksien laskeminen vähentävät myös valittajien mainitsemien pölyn ja saasteiden määrää asuntojen alueella.

Asemakaavasta tehty meluselvitys on riittävä ja asemakaava huomioi terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön. Näin ollen asemakaava ei ole ristiriidassa asemakaavalta maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien vaatimusten kanssa.

### 2.3.7 Kaava huomioi ilmastonmuutoksen

Valittajat ovat katsoleet, että kaava ei huomioi ilmastonmuutosta riittävästi. Valittajien väite on epämääräinen, eivätkä he ole valituksessa perustelleet sitä. Valittajien viittamaa hulevesien suunnitteluasiaa on käsitelty edellä osiossa 2.3.2.

Kaavalla ohjataan Nikkilän kasvua tukeutumaan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja kestävästi liikkumisen kannalta kilpailukykyisille alueille. Asemakaavalla sekä täydennysrakennetaan että laajennetaan Nikkilän taajaman aluetta länteen, noudattaen sekä maakuntakaavan, Sipoon yleiskaavan, että Nikkilän kaavarungon tavoitteita. Kaavan asuinalueet sijoittuvat valmiin infrastruktuurin välittömään läheisyyteen. Erityisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuminen, kestävien liikkumisratkaisujen toimintaedellytyksien parantaminen (muun muassa joukkoliikenne ja liityntäpysäköinnin kehittäminen), kestävien energiaratkaisujen ja hiilineutraalin puurakentamisen mahdollistaminen ovat keinoja, jotka tukevat kunnan kestävästi kehityksen tavoitteita.

Ilmastonmuutos on huomioitu asemakaavassa laaja-alaisena kokonaisuutena, jossa merkittävimmät ilmastonmuutosta hillitsevät ratkaisut liittyvät alueen saavutettavuuteen (joukkoliikenteen saavutettavuus, kävely- ja pyöräily-yhteydet, palvelujen saavutettavuus) sekä hiiltä elinkaarensa ajan sitovaan puurakentamiseen. Asemakaavassa on myös annettu ohjeita, jotka kannustavat aurinkoenergian hyödyntämiseen. Lisäksi rakennusten sijoittelussa on huomioitu maaston rakennuskelpoisuus sijoittamalla rakennuspaikat sitovilla määräyksillä mahdollisimman vähän louhintaa edellyttäviin sijainteihin rakennettavuusselvityksessä luokitelluilla alueilla 2 ja 3, jotka myös ovat varsin tyypillisiä asuinrakentamisen maastoja Sipoossa, eikä rakentaminen niillä alueilla ole myöskään tavanomaisesta poikkeavan vaikeaa.

Näin ollen kaava huomioi ilmastonmuutoksen ja tukee Sipoon kunnan kestävästi kehityksen tavoitteita, eikä se näin ollen ole maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

<sup>20</sup> Kaavaselostuksen liite 12.

### 2.3.8 Päätös ei muutoinkaan ole lainvastainen

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

### 2.4 Lopuksi


Sipoon kunta viittaa tämän lausunnon lisäksi lausunnon liitteenä oleviin asiakirjoihin.

### 2.5 Lisälausumat

Kunta varaa mahdollisuuden lausua asiassa myöhemmin annettavista lausumista ja mahdollisesti hankittavista selvityksistä.

SIPOON KUNTA

Laati

  
Asianajaja, Helsinki

  
OTM, Helsinki]

### LIITELUETTELO

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 7.9.2023
2. Kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset, 12.2.2024
3. Kaavaselostus lopullisessa muodossaan, 12.2.2024
4. Erillistä mitoituskalkelmaa tilojen rakennusoikeudesta ei ole. Mitoitus selviää kaavaselostuksen sivuilta 47–54 sekä kaavamääräyksistä.
5. Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
6. Kaavan vaikutuksista tehdyt selvitykset
  - a. Rakennettavuusselvitys, 31.3.2021
  - b. Liikenneaseman maaperäselvitys, 13.10.2021
  - c. Luontoselvitys, 6.9.2020
  - d. Liikenneselvitys, 26.5.2023
  - e. Meluselvitys, 14.4.2023
  - f. Hulevesiselvitys- ja suunnitelma (Watec Oy), 30.12.2022
  - g. Hulevesiselvitys- ja suunnitelma, joka ote KTYS-raportista (Destia Oy), 11.5.2023
  - h. Maisemallinen tarkastelu, 12.5.2023
  - i. Ilmastovaikutusten tarkastelun tausta-aineisto
7. Muut kaavaselostuksessa mainitut liitteet
  - a. Kaavaehdotuksen vastineraportti
  - b. Asemakaavan havainnekuva, 14.11.2023
  - c. Rakennustapaohje, 29.11.2023
  - d. Asemakaavan seurantalomake, 11.4.2024
  - e. Nikkilän maisema-analyysi ja maisemahistoriallinen selvitys, 25.2.2020

- f. Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, 25.1.2006
- 8. G13 Sipoon yleiskaava 2025
  - a. Kaavakartta määräyksineen, 25.1.2012
- 9. Asemakaavakartat kaavamerkintöineen ja -määräyksineen
  - a. N27, 10.1.1996
  - b. N50, 23.8.2018
- 10. KR3 Nikkilän kaavarunko
  - a. Kaavakartta ja -selostus, 11.4.2022
- 11. Muut liitteet (viitattu vastineessa)
  - a. Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma, 25.2.2020 (osa KR3 kaavarungon selvityksiä)
  - b. Metsärinteen kunnallistekninen esi- ja yleissuunnitelma, 11.5.2023
  - c. Destia Oy:n lausunto LH-1-alueen pohjavesistä, 24.5.2024
  - d. Pohjatutkimuskartta, esikopio 9.4.2024