9.11.2026

Korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Valituslupahakemus ja valitus

Asia	Valituslupahakemus ja valitus Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä dnro 2008/03.04.04.04.16/2026 7427/2026 annettu 16.10.2026
Määräaika	Päätös on annettu julkipanon jälkeen 16.10.2026, joten valituslupaa tulee hakea ja valitus tehdä 17.11.2026 mennessä.
Valittaja/valitusluvan hakija	Kirkkonummen kunta
Valituslupahakemus	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. Valittaja hakee valituslupaa kohtien 1, 2 ja 3 perusteella. Asian ratkaisemisella on merkitystä muissa samanlaisissa tapauksissa. Hallinto-oikeus on tehnyt ilmeisen virheen, kun se on perustelematta tulkintaansa katsonut, että molempien hankkeiden mah-

Postiosoite
Kirkkonummen kunta
PL 20
02401 Kirkkonummi

Käyntiosoite
Kunnantalo
Ervastintie 2
02400 Kirkkonummi

Puhelin
09 29671

Sähköposti
kirjaamo@kirkkonummi.fi

www.kirkkonummi.fi

dollistamat vähittäiskaupan suuryksiköt ylittäisivät vaikutuksiltaan seudullisuuden rajan, vaikka selvityksin on osoitettu päinvastoin. Kunta valittaa vain Tolsanportti pohjoinen -asemakaavaa koskevasta hallinto-oikeuden päätöksestä, ei molemmista Tolsanportin asemakaavoista, jolloin asemakaavan mahdollistama vähittäiskaupan alue ei ylitä seudullisuuden rajaa maakuntakaavan (Uusimaa-kaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, lainvoimainen 13.3.2023) taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Valituslupahakemuksen perustelut

Kirkkonummen kunnanvaltuuston hyväksymistä (2.2.2025 § 4 ja 2.2.2025 § 5) Tolsanportin asemakaavoista tekemissään valituksissa Lupa- ja valvontavirasto perusteli valituksiaan muun muassa seuraavasti: ”Lupa- ja valvontavirasto tuo lisäksi esille, että Uudenmaan alueella on vireillä myös muita vastaavia kaupan hankkeita, joten kysymyksessä olevilla asemakaavoilla ja niiden ratkaisuilla voi olla laajempaa merkitystä.” Näin ollen on ilmeistä, että kysymyksellä Uudenmaan maakuntakaavan mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön vaikutusten seudullisuuden alarajasta on ennakkotapausarvoa, jonka perusteella kunnalle on myönnettävä valituslupa asiassa. Lisäksi kun otetaan huomioon, että Lupa- ja valvontaviraston valitusoikeus perustuu asemakaavojen väitetysti seudullisiin vaikutuksiin, on ennakkoratkaisu saatava erityisesti tilanteessa, jossa kaavaprosessia varten laaditussa selvityksessä vaikutusten on katsottu olevan paikallisia.

Uudenmaan maakuntakaavan mukaan vaikutuksiltaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajana maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä pidetään 10 000 k-

Postiosoite
Kirkkonummen kunta
PL 20
02401 Kirkkonummi

Käyntiosoite
Kunnantalo
Ervastintie 2
02400 Kirkkonummi

Puhelin
09 29671

Sähköposti
kirjaamo@kirkkonummi.fi

www.kirkkonummi.fi

m², jollei selvityksin muuta osoiteta. Tolsanporttien asemakaavahanketta varten Kirkkonummen kunta teetti kaupallisen selvityksen, jossa todettiin, etteivät molempien asemakaavojen mahdollistaman vähittäiskaupan suuryksikön (19 000 k-m²) vaikutukset olisi seudullisia, vaan ne jäisivät paikallisiksi. Näin ollen Kirkkonummen kunta katsoi, että maakuntakaavan mukaisesta vaikutusten seudullisuuden alarajasta oli mahdollista poiketa, olihan poikkeaminen kaavamääräyksellä nimenomaisesti mahdollistettu. Helsingin hallinto-oikeus kuitenkin päätöksessään 16.10.2026 7427/2026 dnro 2008/2026 totesi seuraavasti: "Hallinto-oikeus katsoo, että Tolsanportin asemakaavojen mahdollistama myymäläkeskittymä on katsottava kaupallisessa selvityksessä todetuista seikoista huolimatta merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön vaikutuksiltaan verrattavissa olevaksi vähittäiskaupan alueeksi. Tämän vuoksi vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista Tolsanportin asemakaavoissa esitetyllä tavalla on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:n 2 momentissa säädetyn vastaisena." Hallinto-oikeus ei perustellut tulkintaansa mitenkään. Hallinto-oikeus ei myöskään ottanut kantaa tai tutkinut kaavahanketta varten tehdyn kaupallisen selvityksen riittävyyttä. Tämä on selvästi päätöksen perustelemisvelvollisuuden (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 87 §) vastaista ja siten ilmeinen virhe, jonka perusteella kunnalle on myönnettävä valituslupa.

Lisäksi kunta tuo esiin, että se on yhteisymmärryksessä maanomistajan kanssa päättänyt hakea valituslupaa ja valittaa vain Tolsanportti pohjoinen -asemakaavaa koskevasta hallinto-oikeuden päätöksestä. Alueidenkäyttölain 191 §:n 4 momentin

mukaan muilla kuin kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kunnan viranomaisen tekemän kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen. Koska kunta ei valita Tolsanportti eteläinen -asemakaavaa koskevasta hallinto-oikeuden päätöksestä, kyseinen kumoava päätös jää voimaan ja saa lainvoiman. Näin ollen tilanne mahdollistettavan vähittäiskaupan tilan suhteen muuttuu olennaisesti. Siinä missä molempien Tolsanportin asemakaavojen yhdessä mahdollistama kerrosala vähittäiskaupalle olisi ollut 19 000 k-m^2, on pelkän Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan mahdollistama vähittäiskaupan kerrosala ainoastaan n. 9000 k-m^2. Näin ollen Tolsanportti pohjoinen -asemakaava on kunnan näkemyksen mukaan kaikilta osiltaan maakuntakaavan mukainen, eli peruste päätöksen kumoamiselle poistuu. Kunta katsoo, että tällainen olennainen muutos tilanteessa on oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu muu painava syy valitusluvan myöntämiselle.

Valitus

Vaatimukset

Valittaja vaatii kohteliaasti, että korkein hallinto-oikeus

1) kumoaa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 16.10.2026 7427/2026
2) vahvistaa Kirkkonummen kunnanvaltuuston päätöksen 2.2.2026 § 5 Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos (14200), asemakaavan hyväksyminen AKL 52 §:n mukaisesti

Valituksen perustelut

Kunta viittaa Helsingin hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa esitettyihin perusteluihin ja lausuu lisäksi seuraavaa.

Päätös on alueidenkäyttölain 191 §:n vastainen

Postiosoite
Kirkkonummen kunta
PL 20
02401 Kirkkonummi

Käyntiosoite
Kunnantalo
Ervastintie 2
02400 Kirkkonummi

Puhelin
09 29671

Sähköposti
kirjaamo@kirkkonummi.fi

www.kirkkonummi.fi

Alueidenkäyttölain 18 §:n mukaan Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontaviraston) on valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Alueidenkäyttölain 191 §:n mukaan viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Kuten kaavatyön osana tehdystä kaupallisesta selvityksestä ilmenee, Tolsanportin asemakaavoissa on kyse vaikutuksiltaan paikallisista kaavahankkeista, sillä ydinvaikutusalueena on Kirkkonummen kunta (kaupallinen selvitys s. 14 ja 30). Näin ollen kyseiset asemakaavat eivät kuulu Lupa- ja valvontaviraston valvonnan piiriin, eikä Lupa- ja valvontavirastolla ole asiassa valitusoikeutta. Helsingin hallinto-oikeuden olisi tullut jättää tutkimatta Lupa- ja valvontaviraston valitus puuttuvan valitusoikeuden vuoksi.

Kyseessä ei ole seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö

Kaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 4 000 k-m^2. Seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön koon alaraja kuitenkin vaihtelee maakuntakaavan eri alueilla. Kirkkonummen alueella maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä seudullisuuden alaraja on 10 000 k-m^2 sekä keskustahakuiselle kaupalle (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) että paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle. (Uusimaa-kaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET, s 7–9).

Tolsanportti pohjoisen ja Tolsanportti eteläisen kaavahankkeet olisivat muodostaneet toiminnallisen kokonaisuuden ja olisivat mahdollistaneet yhteensä 19 000 k-m^2 moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloja.

Kirkkonummen kunta kiinnittää tuomioistuimen huomiota maakuntakaavan kaavamääräyksen sanoihin ”ellei selvityksellä muuta osoiteta”. Molempien asemakaavojen yhteisvaikutusten osalta kunta viittaa Helsingin hallinto-oikeudelle antamaansa lausuntoon ja asemakaavahankkeiden yhteydessä tehtyyn kaupalliseen selvitykseen, jossa nimenomaisesti todetaan, että edes molempien asemakaavahankkeiden vaikutukset yhdessä eivät olisi ylittäneet seudullisuuden rajaa. Kunta katsoo, että hallinto-oikeuden tulkinta siitä, että hankkeet olisi selvityksistä huolimatta täytynyt katsoa vaikutuksiltaan seudullisiksi, on väärä.

Lisäksi kunta painottaa tilanteen olennaisen muuttumisen vaikutuksia. Koska kunta ei valita Tolsanportti eteläinen -asemakaavaa koskevasta päätöksestä ja se näin ollen jää toteutumatta, on korkeimman hallinto-oikeuden tarkasteltava ainoastaan Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan vaikutuksia. Tolsanportti pohjoinen -asemakaava mahdollistaa yhteensä 9 000 k-m^2 rakennusoikeutta moottoriajoneuvojen ja matkailuvaunujen kaupan, rengaskaupan sekä vene- ja venetarvikekaupan myymälätilana KM- ja KTY-alueilla. Näin ollen Tolsanportti pohjoinen -asemakaava ei ole ristiriidassa Uudenmaan vaihemaakuntakaavan mukaisen seudullisuuden alarajan kanssa.

Postiosoite
Kirkkonummen kunta
PL 20
02401 Kirkkonummi

Käyntiosoite
Kunnantalo
Ervastintie 2
02400 Kirkkonummi

Puhelin
09 29671

Sähköposti
kirjaamo@kirkkonummi.fi

www.kirkkonummi.fi

9.11.2026

Kaava-alueen sijainti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen rajalla

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan asiassa on vaihemaakuntakaavan kartan yleispiirteisyyden vuoksi tulkinnanvaraista, sijoittuvatko ainakaan molemmat Tolsanportin asemakaava-alueista taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Kunta katsoo, että vaikka Tolsanportti eteläinen -asemakaavan sijoittuminen taajamatoimintojen kehittämisalueelle saattaa olla kyseenalaista, Tolsanportti pohjoinen -asemakaava sijaitsee kiistattomasti taajamatoimintojen kehittämisalueen sisällä.

Päätös on oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 87 §:n vastainen

Kuten edellä valituslupahakemuksessa on todettu, Helsingin hallinto-oikeus ei ole lain edellyttämällä tavalla perustellut tulkintaansa, jonka mukaan Tolsanportin asemakaavat olisi yhdessä katsottava kaupallisessa selvityksessä todetuista seikoista huolimatta merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön vaikutuksiltaan verrattavissa olevaksi vähittäiskaupan alueeksi. Asemakaavojen hyväksymispäätösten lainmukaisuus riippuu Tolsanportin asemakaavojen osalta juuri siitä, onko niiden mahdollistama kaupan alue katsottava vaikutuksiltaan seudulliseksi vähittäiskaupan suuryksiköksi. Helsingin hallinto-oikeus on siis jättänyt perustelematta tulkinnan, joka on ratkaissut kaava-asioiden kohtalon. Kunta katsoo, ettei kaavapäätösten kumoaminen ilman päätöksen perustelemista ole hyväksyttävää. Hallinto-oikeuden päätös on kumottava.

Liitteet

Valituksenalainen päätös (dnro 2008/03.04.04.04.16/2026 7427/2026 annettu 16.10.2026)

Postiosoite
Kirkkonummen kunta
PL 20
02401 Kirkkonummi

Käyntiosoite
Kunnantalo
Ervastintie 2
02400 Kirkkonummi

Puhelin
09 29671

Sähköposti
kirjaamo@kirkkonummi.fi

www.kirkkonummi.fi