

Helsingin hallinto-oikeudelle

helsinki.hao@oikeus.fi

Asia

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n valitus Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä 8.6.2026 § 42, jolla on hyväksytty Sipoon kunnan rakennusjärjestys 2025

Hallinto-oikeuden dnro 6173/03.04.04.04.16/2026

Lausuman antaja

Sipoon kunnanhallitus

kirjaamo@sipoo.fi

Yhteyshenkilö:

Eric Roselius, yhdyskuntajohtaja

eric.roselius@sipoo.fi

puh. 0401531037

Kunnanhallituksen lausunto

1. Kunnanhallituksen kanta valitukseen ja vaatimukset

Kunnanvaltuusto hyväksyi 8.6.2026 Sipoon rakennusjärjestys 2025:n. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry on valittanut päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja vaatinut sen kumoamista sivuasuntoja koskevan määräyksen osalta.

Rakennusjärjestystä koskevaa sääntelyä on muutettu 1.1.2025 voimaan tulleella lailla rakentamislain muuttamisesta (897/2024). Lain sanamuodosta ja sen esitöistä ilmenee, että muutoksella on nimenomaisesti vahvistettu kunnan mahdollisuus antaa rakennusjärjestyksessä sellaisia määräyksiä kuin mitä Sipoon kunta on nyt antanut.

Valituksessa esitetty arvostelu kohdistuu keskeisiltä osin lainsäätäjän tekemän ratkaisun ja kunnan harjoittaman paikallisen harkinnan tarkoituksenmukaisuuteen. Valituksessa ei ole esitetty perusteita, joilla kunnanvaltuuston päätös olisi lainvastainen.

Valitus on hylättävä kokonaisuudessaan.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry on velvoitettava korvaamaan Sipoon kunnan oikeudenkäyntikulut lain mukaisine viivästyskorkoineen. Oikeudenkäyntikulujen tähänastinen määrä on 6 939,00 euroa (alv 0 %).

2. Rakennusjärjestyksen ja sen sivuasuntoja koskevan määräyksen valmistelu

Sipoon nyt voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty 11.12.2017, ja se on tullut voimaan 15.1.2020. Rakennusjärjestyksen uudistamista alettiin valmistella vuonna 2024.

Valmistelua tehtiin kunnan eri viranhaltijoiden yhteistyönä, ja sitä ohjasi kunnan hallituksen asettama poliittinen ohjausryhmä. Ohjausryhmä kokoontui valmistelun aikana yhteensä 16 kertaa. Rakennusjärjestysehdotus pidettiin ensimmäisen kerran julkisesti nähtävänä 2.–31.10.2025. Lausunnot ja muistutukset käsiteltiin, niihin laadittiin vastineet ja niiden perusteella tehtiin muutoksia rakennusjärjestykseen. Rakennusjärjestysehdotus asetettiin uudelleen julkisesti nähtäville 23.2.–24.3.2026. Myös tällöin saadut lausunnot ja muistutukset käsiteltiin ja niihin laadittiin vastineet. Rakennusjärjestystä käsiteltiin rakennus- ja ympäristövaliokunnassa sekä kunnanhallituksessa. Uusi rakennusjärjestys 2025 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 8.6.2026.

Sipoon kunnanvaltuusto on aikaisemmin maankäyttö- ja rakennuslain voimassa ollessa hyväksynyt kahdesti rakennusjärjestyksen määräyksen, jolla sallittiin sivuasunnon rakentaminen. Molemmat päätökset kumottiin sivuasuntomääräyksen osalta Helsingin hallinto-oikeudessa. Ensimmäistä päätöstä koskeva jatkomuutoksenhaku ratkaistiin vuosikirjaratkaisulla KHO 2020:1. Toisessa asiassa KHO ei myöntänyt kunnalle valituslupaa (KHO 1.12.2023, taltio 3576), joten Helsingin hallinto-oikeuden päätös 26.9.2022 nro H5240/2022 jäi voimaan. Vuoden 2025 alussa voimaan tulleeseen uuteen rakentamislakiin otettiin määräykset, joiden nimellinen tarkoitus oli muuttaa sanottua oikeustilaa ja jotka yksiselitteisesti sallivat sen tyyppiset sivuasuntoja koskevat määräykset, jotka hallintotuomioistuintimet olivat katsoneet aiemmin voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain vastaisiksi. Lainmuutoksen vuoksi rakennusjärjestyksen valmistelussa arvioitiin uuden mahdollisuudet määrätä sivuasunnoista rakennusjärjestyksessä.

Sivuasuntomääräyksen oikeudellisiin edellytyksiin ja vaikutuksiin kiinnitettiin valmistelussa erityistä huomiota. Kunta hankki valmistelun tueksi kaksi oikeustieteellistä asiantuntijalausuntoa. Sekä professori Ari Ekroosin 26.5.2025 päivätyssä

lausunnossa että professori Martti Häkkäsen 9.6.2025 päivätyssä lausunnossa arvioitiin kunnan mahdollisuuksia määrätä sivuasunnoista rakennusjärjestyksessä.

Valmistelun aikana selvitettiin rakennusjärjestyksen vaikutuksia. Kunnan kaavoitusyksikkö laati 12.9.2025 päivätyn selvityksen, jota päivitettiin 18.1.2026. Selvityksessä on arvioitu muun muassa sivuasuntojen rakentamisen mahdollista määrää ja sijoittumista sekä vaikutuksia palveluihin, liikenteeseen, vesihuoltoon, ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen.

Rakennusjärjestyksen ja erityisesti sen sivuasuntoja koskevan määräyksen valmistelu on ollut huolellista. Määräyksen oikeudellisia edellytyksiä ja vaikutuksia on selvitetty tarkasti. Kunnanvaltuusto on tehnyt ratkaisunsa laajan valmisteluaineiston perusteella ja tietoisena määräyksen arvioituista vaikutuksista sekä vaikutusarvioihin liittyvistä epävarmuuksista.

3. Rakennusjärjestyksen sivuasuntoja koskeva määräys

Valituksenalaisen rakennusjärjestyksen kohdan 4.2 mukaan rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, vähintään kuitenkin 250 k-m². Kohdassa 4.2.1 on määrätty asuinrakennuksista seuraavasti:

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 k-m² tai useampaan kuin yhteen tasoon rakennettavan yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 k-m². Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se, ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus, palomääräykset ja soveltuminen rakennettuun ympäristöön, on mahdollista.

Vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Sivuasunnon voi toteuttaa myös kiinteästi pääasunnon yhteyteen eli kaksiasuntoisena pientalona. Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5 000 m².

Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan.

Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (RKY-alueet), maisemallisesti arvokkaille alueille (ma- ja vama-alueet) eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei sovelleta, jos yleis- tai asemakaavassa määrätään asiasta toisin (RakL 17 §:n 4 momentti). Rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta ja sivuasuntoja koskevan määräyksen käytännön merkitys riippuukin kunkin alueen voimassa olevasta kaavasta.

Luonnonsuojeluyhdistyksen valituksessa on kyse erityisesti

sivuasuntomääräyksen merkityksestä Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella. Mainituissa kaavassa on osoitettu pientalovaltaisia asuinalueita (AP ja AP-1) sekä loma-asuntoalueita (RA ja RA-1). Loma-asuntoalueille sallittu rakentaminen on määritelty kaavassa erikseen. Sen sijaan AP- ja AP-1-alueiden osalta kaavamääräyksissä todetaan, että rakennusten kerrosalat ja käyttötarkoitukset määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennusjärjestyksen perusteella vähintään 5 000 m²:n suuruisella AP- tai AP-1-rakennuspaikalle voidaan rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruinen sivuasunto. Sivuasuntomääräys ei lisää osayleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää eikä anna sivuasunnolle rakennuspaikan kokonaiskerrosalan lisäksi tulevaa rakennusoikeutta.

Sipoon kunnan sivuasuntoista määräämiseen liittyvät tavoitteet vastaavat niitä tavoitteita, joita eduskunnan ympäristövaliokunnan rakentamislakia ja sen 17 §:n muuttamista koskevassa mietinnössä on painotettu (YmVM 15/2024 vp). Sivuasuntoja koskevan määräyksen tavoitteena on tukea useamman sukupolven asumista ja lisätä kiinteistönomistajien mahdollisuuksia järjestää asuminen joustavasti olemassa olevalla rakennuspaikalla. Samalla määräys mahdollistaa hallitun täydennysrakentamisen alueilla, joilla rakennuspaikka, kulkuyhteydet ja rakentamisen edellyttämät tekniset järjestelmät ovat jo olemassa. Sivuasuntojen rakentaminen voi näin tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, tukea paikallisten palvelujen säilymistä ja vähentää kokonaan uusiin rakennuspaikkoihin sekä rakentamattomiin alueisiin kohdistuvaa rakentamispainetta. Olemassa olevan pihapiirin ja yhteisten teknisten järjestelmien hyödyntäminen voi myös vähentää rakentamisesta aiheutuvia ympäristö- ja ilmastovaikutuksia verrattuna uuden rakennuspaikan muodostamiseen. Sivuasuntomääräys vahvistaa yhdenmukaiset ja ennakoitavat paikalliset perusteet sille, milloin toinen asunto voidaan sijoittaa osaksi olemassa olevaa rakennuspaikkaa.

4. Hallinto-oikeudelle tehty valitus

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry on vaatinut päätöksen kumoamista siltä osin kuin sillä on hyväksytty rakennusjärjestyksen sivuasuntoja koskeva määräys.

Valituksen kohdissa 2 ja 4 selostetaan pääosin muutoksenhaun kohteena olevan määräyksen sisältöä, aikaisempia ratkaisuja ja sovellettavaa lainsäädäntöä. Kunta ei pidä tarpeellisena lausua erikseen tästä yleisestä kuvauksesta. Jäljempänä vastataan kuitenkin näihin kohtiin sisältyviin väitteisiin siltä osin kuin niillä on merkitystä asian ratkaisemisen kannalta.

Tässä lausunnossa on vastattu valituksen perusteluihin, jotka voidaan tiivistää seuraavasti:

Rakentamislain voimaantulo ei valittajan mukaan olisi muuttanut

suunnittelujärjestelmää tai rakennusjärjestyksen tehtävää siten, että vuosikirja-ratkaisussa KHO 2020:1 esitetyt oikeudelliset lähtökohdat olisivat menettäneet merkityksensä (valituksen kohta 3).

Sivuasuntomääräys olisi valittajan mukaan ristiriidassa Saariston ja rannikon osayleiskaavan (G15) emätilaperiaatteeseen perustuvan mitoituksen kanssa ja vaikeuttaisi osayleiskaavan toteutumista (valituksen kohta 5).

Vireillä olevan Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaavan (G27) valmistelu-aineisto vahvistaisi valittajan mukaan sen, että sivuasuntomääräyksellä olisi Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella alueidenkäyttölain vastaisia seurauksia (valituksen kohta 6).

Sivuasunnon rakentaminen merkitsisi valittajan mukaan tosiasiasa uuden vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan muodostamista (valituksen kohta 7).

Sivuasuntomääräyksen vaikutukset olisi valittajan mukaan arvioitu virheellisesti ja puutteellisesti (valituksen kohta 8).

Sivuasuntomääräyksen vaikutuksista Byträsketin Natura 2000 -alueeseen olisi valittajan mukaan tullut tehdä luonnonsuojelulain 35 §:ssä tarkoitettu Natura-arviointi (valituksen kohta 9).

5. Rakennusjärjestystä koskeva sääntely on muuttunut merkittävästi

Valituksen kohdan 3 väitteet sääntelyn muutosten ja aiemman oikeuskäytännön merkityksestä ovat virheellisiä. Rakennusjärjestyksen sisältöön, sivuasuntoihin ja rakennusjärjestyksen valmistelussa edellytettäviin selvityksiin liittyvä sääntely on muuttunut olennaisesti 1.1.2025, eli ennakkoratkaisun KHO 2020:1 antamisen jälkeen.

Nykyisin voimassa oleva rakentamislain 17 § poikkeaa olennaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:stä, johon ratkaisu KHO 2020:1 perustui. Rakentamislain 17 §:n 2 momenttiin ei sisälly vaatimusta määräysten tarpeellisuudesta *”suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen”* kannalta, kuten maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä oli edellytetty. Säännöksen velvoittavuutta on samalla muutettu: maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestyksessä annettiin tarpeelliset määräykset, kun taas rakentamislain mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista koskevia määräyksiä. Kunnan harkintavalta rakennusjärjestyksen sisällön suhteen on siten aikaisempaa laajempi. Lisäksi rakentamislain 17 §:n 3 momentin 3 kohdassa säädetään nykyisin nimenomaisesti, että rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea *”sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle”*.

Mainitut muutokset koskevat juuri niitä seikkoja, joihin viitattiin ratkaisussa KHO

2020:1. Korkein hallinto-oikeus katsoi keskeiseksi oikeuskysymykseksi sen, onko sivuasuntoja koskevaa *”määräystä pidettävä selvitysten perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä tarkoitettuna kunnan paikallisista oloista johtuvana suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta tarpeellisenä määräyksenä”*. Ratkaisussa KHO 2020:1 sovellettu maankäyttö- ja rakennuslain 14 § ei ole enää voimassa, eikä sen sisältämiä ratkaisun kannalta keskeisiä kohtia ole säilytetty rakentamislain 17 §:ssä.

Rakentamislain 17 §:n nykyinen sanamuoto perustuu 1.1.2025 voimaan tulleeseen lainmuutokseen 897/2024. Lainmuutos hyväksyttiin hallituksen esityksen HE 101/2024 vp sekä sen yhteydessä käsitellyn lakialoitteen LA 20/2024 vp pohjalta. Lakialoitteen nimenomaisena tavoitteena oli keventää rakennusjärjestyksen yksityiskohtaisia sisältövaatimuksia ja rakennusjärjestyksen valmisteluun liittyvää selvitysvelvollisuutta sekä säätää kunnan oikeudesta määrätä sivuasunnon rakentamisesta. Aloitteessa korostettiin rakennusjärjestyksen luonnetta kunnan normikokoelmana eikä varsinaisena alueiden käytön suunnitteluvälineenä. Siinä viitattiin ratkaisuihin KHO 2020:1 ja KHO 1.12.2023 t. 3576 esimerkkeinä oikeuskäytännöstä, jonka muodostamaa oikeustilaa oli tarkoitus muuttaa.

Eduskunnan ympäristövaliokunta hyväksyi lakialoitteen lähtökohdat mietinnössään YmVM 15/2024 vp. Ympäristövaliokunta määritteli sivuasuntomääräyksen keskeiset lähtökohdat. Sivuasunnon tulee sijoittua olemassa olevalle rakennuspaikalle ja olemassa olevaan pihapiiriin. Valiokunta totesi, ettei rakentamislain 19 § edellytä kunnalta rakennusjärjestystä laadittaessa kaavoitukseen verrattavia selvityksiä eikä ole tarkoituksenmukaista, että tuomioistuinkaan voisi tällaisia selvityksiä edellyttää. Ympäristövaliokunta totesi lisäksi, että jos voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa kaavassa on sallittu rakentaminen kulloinkin voimassa olevien rakennusmääräysten mukaisesti, rakennusjärjestyksen muuttaminen ei edellytä kaavoituksessa vaadittaviin selvityksiin rinnastuvia vaikutusarviointeja, kuten arviointeja sallituksi tulevan rakentamisen määrästä. Lainmuutoksen tarkoituksena todettiin oikeuskäytännössä muodostuneen oikeustilan muuttaminen siltä osin kuin kunnalta oli edellytetty sivuasuntomääräyksen yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten selvittämistä.

Ympäristövaliokunta piti sivuasuntojen sallimista muun muassa keinona hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa, tiivistää kaupunkirakennetta ja tukea eri sukupolvien yhteistä asumista.

Myös kunnan hankkimat oikeudelliset asiantuntijalausunnat tukevat sitä, että kysymys on olennaisesta oikeustilan muutoksesta. Professori Ari Ekroos katsoo 26.5.2025 antamassaan lausunnossa, että rakentamislain 17 §:n muutos selkeyttää sivuasuntojen asemaa ja mahdollistaa aikaisempaa selvemmin sekä sivuasunnon rakentamisen että sen edellytyksiä koskevien määräysten antamisen rakennusjärjestyksessä. Ekroosin mukaan sivuasunnon rakentamismahdollisuutta

voidaan pitää osana rakennuspaikan rakennusoikeutta, ja ”suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen” kriteerin poistamisella on muutettu oikeustilaa myös rakennusjärjestykseltä edellytettävien selvitysten osalta.

Professori Martti Häkkänen päätyy 9.6.2025 antamassaan lausunnossa samaan johtopäätökseen. Häkkäsen mukaan lainsäätäjä on rakentamislain 17 §:llä muuttanut juuri niitä oikeudellisia lähtökohtia, joihin ratkaisu KHO 2020:1 perustui. Laista on poistettu ”suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen” kriteeri, selvitysvelvollisuutta on tarkoituksellisesti kevennetty ja sivuasunnosta määrääminen on säädetty nimenomaisesti rakennusjärjestyksen tehtäväksi. Häkkänen katsoo tämän vuoksi, että ratkaisu KHO 2020:1 on menettänyt sivuasuntoja koskevilta keskeisiltä osiltaan merkityksensä. Häkkänen katsoo lausunnon kohdassa 67, että rakennusjärjestysluonnoksen sivuasuntomääräys vastaa aineelliselta sisällöltään selkeästi juuri sellaista sivuasuntomääräystä, jota lainsäätäjä on tarkoittanut.

Asiantuntijalausunnoissa on otettu kantaa myös tarvittavien selvitysten laajuuteen. Häkkänen toteaa lausuntonsa kohdissa 50–59, ettei rakentamislain 17 tai 19 §:ssä säädetä tarkemmin määritellystä selvitysvelvollisuudesta ja ettei alueidenkäyttölain 9 §:n kaavoitusta koskevia vaatimuksia sovelleta rakennusjärjestyksen laatimiseen. Häkkäsen mukaan vaikutuksia on jossain määrin selvitettävä päätöksen lainmukaisuuden arvioimiseksi, mutta kaavoitukseen rinnastuvia vaikutusarviointeja ei voida edellyttää. Ekroos päätyy lausunnossaan samaan tulkintaan ja korostaa, ettei rakennusjärjestyksen yhteydessä tarvitse arvioida esimerkiksi kaiken rakennusjärjestyksen perusteella mahdolliseksi tulevan rakentamisen kokonaisuutena.

Rakentamislain 17 §:n 3 momentin perusteella kunnan toimivaltaan kuuluu määrätä sivuasunnon rakentamisesta rakennuspaikalle. Lainvalmistelussa korostettiin rakennusjärjestyksen luonnetta normikokoelmana, ja rakennusjärjestyksen edellytyksistä poistettiin aiemmassa laissa ollut suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen vaatimus. Tässä tilanteessa kunnan voimassa olevalla kaavoituksella ei lähtökohtaisesti ole merkitystä arvioitaessa rakennusjärjestyksen lainmukaisuutta, eikä kunnan aiempi kaavoitus rajoita kunnan toimivaltaa määrätä sivuasunnoista rakennusjärjestyksessä.

Valituksessa annetaan virheellisesti ymmärtää, ettei oikeustila olisi ratkaisun KHO 2020:1 jälkeen muuttunut asian arvioinnin kannalta merkityksellisellä tavalla. Kuitenkin laissa on muutettu juuri niitä rakennusjärjestyksen sisältöä, sivuasuntoja ja selvitysvelvollisuutta koskevia oikeudellisia lähtökohtia, joihin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu perustui. Vaikka kaavoitus on edelleen keskeinen alueiden käytön suunnitteluväline, tällä yleisellä lähtökohdalla ei voi syrjäyttää rakentamislain 17 §:n sanamuodosta ja esitoista ilmenevää lainsäätäjän ratkaisua.

6. Rakennusjärjestyksen suhde Saariston ja rannikon osayleiskaavaan

Toisin kuin valituksen kohdassa 5 on katsottu, rakennusjärjestyksen hyväksyminen ei vaikeuta Saariston ja rannikon osayleiskaavan toteuttamista. Saariston ja rannikon osayleiskaavan oikeusvaikutuksen osalta valituksessa on vedottu alueidenkäyttölain 42 §:ään. Säännöksen mukaan viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Kuten aiemmin on todettu, kunnan voimassa olevalla kaavoituksella ei lähtökohteisesti ole merkitystä arvioitaessa rakennusjärjestyksen lainmukaisuutta. Kunnan aiempi kaavoitus ei rajoita kunnan toimivaltaa määrätä sivuasunnoista rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestys on ennen kaikkea normikokoelma, ja rakennusjärjestyksen laatimisen yhteydessä ei arvioida rakentamisen suunnitelmallisuutta ja sopivuutta. Rakennusjärjestyksen ja kaavan välinen suhde on lisäksi säännelty nimenomaisesti rakentamislain 17 §:n 4 momentissa, jonka mukaan rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa määrätään asiasta toisin. Näin ollen alueidenkäyttölain 42 §:n yleisellä yleiskaavan oikeusvaikutuksiin liittyvällä säännöksellä ei ole olennaista merkitystä asiassa.

Rakennusjärjestys ei myöskään vaikeuta Saariston ja rannikon osayleiskaavan toteuttamista.

Kuten edellä on selvitetty, rakennusjärjestys mahdollistaa Saariston ja rannikon osayleiskaavan asuinalueilla (AP ja AP-1) enintään 100 kerrosneliömetrin suuruisen sivuasunnon rakentamisen vähintään 5 000 neliömetrin suuruiselle rakennuspaikalle. Määräys on muuta kuntaa tiukempi, sillä muualla sivuasunnon rakennuspaikalta edellytetään 3 000 neliömetrin pinta-alaa. Rakennusjärjestyksellä ei muuteta osayleiskaavaa eikä rakennuspaikkojen lukumäärää. Myöskään rakennuspaikkojen yhteenlasketun kokonaiskerrosalan enimmäismäärä ei muutu nykyiseen rakennusjärjestykseen verrattuna.

Saariston ja rannikon osayleiskaavan AP- ja AP-1 -alueilla ei ole määräystä, jonka mukaan rakennuspaikalla saisi olla vain yksi asunto tai asuinrakennus. Kaavassa on määrätty asuinalueiden rakennusoikeudesta toisin kuin loma-asuntoalueiden kohdalla ja lähdetty siitä, että asuinalueiden rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti. Lainvoimaisen osayleiskaavan ratkaisun lainmukaisuutta tai tarkoituksenmukaisuutta ei arvioida tässä asiassa uudelleen.

Uusi rakennusjärjestys ratkaisee Saariston ja rannikon osayleiskaavan asuinalueilla rakennuspaikkakohtaisen sallitun rakentamisen määrän, kuten kaavassa on tarkoitettukin. Rakennusjärjestys ei vaikeuta Saariston ja rannikon osayleiskaavan toteuttamista.

Rakennusjärjestys ei syrjäytä rakentamislain mukaisia sijoittamisen edellytyksiä.

Rakentamislupamenettelyssä varmistetaan, että rakentamislain 45 §:n mukaiset luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Rakentamislain 45 §:ssä on kaikkiaan kymmenen sijoittamisen edellytystä; rakentamisen on muun muassa oltava sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Kunnassa on tulkittu myös, että rakentaminen näillä alueilla edellyttää lain 46 §:n mukaista harkintaa, jossa arvioidaan sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Sivuasuuntojen rakentamismahdollisuus ratkaistaan rakentamislupakäsittelyssä. Rakennusjärjestyksen muutos ei merkitse sitä, että kaikille Saariston ja rannikon osayleiskaavan AP- ja AP-1 -alueiden vähintään 5 000 m² rakennuspaikoille olisi mahdollista myöntää rakentamislupa sivuasunnon rakentamiseksi.

Valituksessa viitatuilla kaavaselostuksella, mitoituslaskelmilla ja kaavan laatimisperiaatteilla ei voi muodostaa oikeudellisesti sitovia rajoituksia. Niillä ei voi laajentaa kaavan oikeusvaikutuksia kaavakarttaa ja -määräyksiä pidemmälle, muodostaa kaavamääräyksiin sisältymätöntä asuntojen lukumäärää koskevaa rajoitusta taikka jädäyttää viittausta rakennusjärjestykseen kaavan laatimisajankohdan mukaiseen tilanteeseen.

Lisäksi voidaan todeta, että rakennusjärjestys ei ole ristiriidassa kaavan valmisteluaineistossa kuvattujen tavoitteiden kanssa. Rakennusjärjestyksellä ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja eikä muuteta rakennusoikeuden emätilakohtaista jakautumista. Emätilamitoituksesta ei seuraa, että jokainen samalle rakennuspaikalle sijoitettava asunto olisi rinnastettava uuteen rakennuspaikkaan. Emätilaperiaate ei myöskään edellytä, että erikokoisilla rakennuspaikoilla olisi keskenään sama rakennuspaikkakohtainen rakentamisoikeus. Sivuasuunnolle asetettu 5 000 neliömetrin vähimmäisvaatimus on rakennuspaikan ominaisuuksiin perustuva objektiivinen ehto, jota sovelletaan samalla tavoin kaikkiin osayleiskaavan AP- ja AP-1 -alueiden rakennuspaikkoihin. Tällainen ehto ei ole ristiriidassa kaavan ja sen mitoituksen pohjana käytetyn emätilatarkastelun kanssa.

7. Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavaan liittyvät väitteet

Valituksessa on virheellisesti väitetty, että vireillä olevan Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan (G27) valmisteluaineisto vahvistaisi, että sivuasuntomääräyksellä olisi Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella alueidenkäyttölain vastaisia seurauksia (valituksen kohta 6).

Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan valmistelu tuli vireille vuonna 2018 nimellä Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaava. Vuoden 2018 suunnitteluperiaatteiden tavoitteena oli laatia maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:ssä tarkoitettu osayleiskaava, jota voitaisiin käyttää rakentamisen ohjaamiseen ja rakennusluvan perusteena. Uudenmaan ELY-keskus esitti vuoden 2018

viranomaisneuvottelussa näkemyksen, jonka mukaan asemakaavakynnys ylittyisi suunnittelualueella. Näkemys perustui erityisesti alueen puutteelliseen liikenneverkkoon ja heikkoon liikenneturvallisuuteen. Kyseessä on yksi kaavan valmistelun yhteydessä esitetyistä oikeudellisesti sitomattomista viranomaiskannanotoista. Kannanotossa ei arvioitu nyt valituksenalaista sivuasuntomääräystä eikä vasta 1.1.2025 voimaan tullutta sivuasuntoja koskevaa sääntelyä.

Vuoden 2018 jälkeen suunnitteluperiaatteita on päivitetty ja kaava-aluetta laajennettu. Nykyisessä kaavaluonnoksessa osoitetaan erikseen asemakaavoitettavat aluekokonaisuudet, joiden pohjalta kyläalueiden täydennysrakentamista, elinvoimaa ja liikenneturvallisuutta voidaan edistää. Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaavan suunnittelualueen eteläosat kuuluvat nykyisin Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueeseen. Gumbostrand–Västerskog–Hitån kaavaluonnoksen mukaan Saariston ja rannikon osayleiskaavan ratkaisu säilyy rannikkovyöhykkeellä lähtökohtaisesti voimassa. Gumbostrandin kyläkeskusta lukuun ottamatta Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueita ei kaavaluonnoksessa ole tarkoitettu asemakaavoitettaviksi.

Gumbostrand–Västerskog–Hitån kaavan valmistelun yhteydessä arvioitu asemakaavakynnys koskee sitä, millä alueilla asutusrakenteen täydentäminen ja liikennejärjestelyjen toteuttaminen edellyttävät asemakaavoitusta. Asemakaavakynnystä koskeva tarkastelu ei ole kohdistunut erityisesti Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueeseen, vaan suunnittelualueen taaja-asutukseen rinnastuviin alueisiin. Niiltäkin osin olennaista on alueelle suunniteltu uusi maankäyttö. Asemakaavakynnnyksellä ei myöskään ole yhteyttä valituksenalaisen rakennusjärjestyksen väitettyyn lainvastaisuuteen.

Nyt on ratkaistavana rakentamislain mukaisesti vuonna 2026 hyväksytyn rakennusjärjestyksen väitetty lainvastaisuus. Asiassa ei ole merkitystä ELY-keskuksen vuonna 2018 esittämällä aiempaan lainsäädäntöön perustuvilla näkemyksillä tuolloin alkuvaiheessa olleesta ja edelleen valmisteltavana olevasta osayleiskaavasta.

8. Sivuasunto ei muodosta uutta rakennuspaikkaa

Valituksessa on katsottu, että sivuasunto rinnastuisi tosiasiaassa uuteen vakituisen asunnon rakennuspaikkaan. Valituksessa on tässä kohdassa viitattu ennakkoratkaisuun KHO 2020:1, kiinteistöjen lohkomiseen liittyviin kysymyksiin ja sivuasunnon myynti-ilmoitukseen. Edelleen valituksessa on viitattu rakentamisen haittoihin Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaavan alueella sekä ELY-keskuksen lausuntoon rakennusjärjestyksen luonnoksesta.

Rakentamislain muutoksella 897/2024 rakennusjärjestyksen mahdolliseksi sisällyksi otettiin sivuasunnon rakentaminen rakennuspaikalle. Lain valmistelun yhteydessä otettiin kantaa siihen, millaisten kriteerien perusteella asuinrakennus

voidaan katsoa sivuasunnoksi. Sivuasunnon keskeisiksi tunnusmerkeiksi on määriteltä sijoittuminen olemassa olevalle rakennuspaikalle ja olemassa olevaan pihapiiriin. Lainsäätaja on erottanut selkeasti toisistaan uuden asuinrakennuksen rakentamisen olemassa olevalle rakennuspaikalle ja uuden rakennuspaikan muodostamisen.

Sipoon rakennusjärjestyksen määräys vastaa laissa tehtyä erottelua. Sivuasunto voidaan rakentaa Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella vähintään 5 000 neliömetrin suuruiselle rakennuspaikalle. Sivuasunnon enimmäiskerrosala on 100 k-m², kun varsinaisen asuinrakennuksen enimmäiskerrosala on yksikerroksisena 300 k-m² ja useampaan kuin yhteen tasoon rakennettuna 400 k-m². Sivuasunnon on sijoitettava samaan pihapiiriin pääasunnon kanssa. Rakennusten on käytettävä samaa tieliittymää ja samoja teknisiä järjestelmiä. Sivuasunto luetaan rakennuspaikan yhteenlaskettuun kokonaiskerrosalaan. Sivuasunto voidaan toteuttaa myös pääasunnon yhteyteen kaksiasuntoisena pientalona. Määräyksen sisältö osoittaa, ettei kysymys ole itsenäisen uuden rakennuspaikan sallimisesta vaan rakentamislain tarkoittamasta sivuasunnosta.

Kiinteistön muodostaminen ja rakentamislainsäädännössä tarkoitettu rakennuspaikka ovat eri asioita. Valituksessa mainittu mahdollisuus lohkoa määräala määräjän kuluttua voi johtaa uuden kiinteistörekisteriyksikön muodostamiseen, mutta lohkominen ei muodosta uutta rakennuspaikkaa eikä anna muodostetulle kiinteistölle itsenäistä rakennusoikeutta. Valituksenalaisen rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan pääasunto ja sivuasunto muodostavat kiinteistöjaosta riippumatta yhden rakennuspaikan. Lohkominen ei muuta rakentamisluvassa hyväksyttyä kokonaisuutta, jossa rakennukset sijoittuvat samaan pihapiiriin ja käyttävät samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä. Rakennusjärjestyksen maininnalla ei siten valituksessa väitetyllä tavalla ”kierretä” säännöksiä, vaan selvennetään muutoinkin voimassa olevaa lähtökohtaa, jonka mukaan kiinteistöjaon muutos ei muuta pääasunnon ja sivuasunnon muodostamaa kokonaisuutta kahdeksi rakennuspaikaksi.

Yksityisen myyjän käyttämä markkinointitapa tai kuvaus kohteesta ei määritä rakennuksen oikeudellista asemaa eikä muodosta kohteesta itsenäistä rakennuspaikkaa. Yksittäinen myynti-ilmoitus ei myöskään osoita rakennusjärjestyksen yleisiä vaikutuksia.

Ratkaisun KHO 2020:1 lähtökohtana oli, ettei laissa ollut erityisiä sivuasuntoja koskevia säännöksiä. Tätä lähtökohtaa ei voida siirtää nykyisen rakentamislain tulkintaan. Rakentamislain 17 §:n 3 momentin 3 kohdan perusteella kunnan toimivaltaan kuuluu määrätä rakennusjärjestyksessä sivuasunnon rakentamisesta rakennuspaikalle. Lainvalmisteluaineistossa sivuasunto on erotettu uuden rakennuspaikan muodostamisesta edellyttämällä sen sijoittumista olemassa olevalle rakennuspaikalle ja olemassa olevaan pihapiiriin. Sipoon rakennusjärjestyksen

määräys vastaa näitä tunnusmerkkejä.

9. Rakennusjärjestyksen vaikutukset on arvioitu huolellisesti

Sivuasuntomääräyksen vaikutukset olisi valittajan mukaan arvioitu virheellisesti ja puutteellisesti (valituksen kohta 8).

Valituksen kohdassa 8 vaikutusten arvioinnilta edellytetään käytännössä kaavan laatimiseen rinnastuvaa yksityiskohtaisuutta. Vaatimus ei perustu rakentamislakiin. Kuten edellä kohdassa 5 on selostettu, rakentamislaki ei edellytä rakennusjärjestystä laadittaessa vastaavaa vaikutusten selvittämistä kuin mitä alueidenkäyttölain 9 §:ssä edellytetään kaavaa laadittaessa. Eduskunnan ympäristövaliokunta on todennut erityisesti, että jos voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa kaavassa on sallittu rakentaminen kulloinkin voimassa olevien rakennusmääräysten mukaisesti, rakennusjärjestyksen muuttaminen ei edellytä kaavoituksessa vaadittaviin selvityksiin rinnastuvia vaikutusarviointoja.

Myöskään rakentamislain 17 §:n vaatimuksesta, jonka mukaan rakennusjärjestyksen määräysten tulee johtua paikallisista oloista, ei voida johtaa velvollisuutta selvittää määräysten vaikutuksia kaavoituksessa edellytettävällä tarkkuudella. Sipoon rakennusjärjestyksessä paikalliset olosuhteet on otettu huomioon muun muassa asettamalla sivuasunnon rakennuspaikalle Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella muuta kuntaa korkeampi pinta-alavaatimus sekä rajaamalla maisemallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat alueet määräyksen soveltamisalan ulkopuolelle.

Rakennusjärjestyksen hyväksymisellä ei ratkaista yksittäisen sivuasunnon rakentamisen edellytyksiä. Rakentamisluvan yhteydessä tutkitaan rakentamislain 45 §:ssä säädetty sijoittamisen edellytykset, kuten rakennuskohteen soveltuminen maisemaan, vedensaannin sekä jäte- ja hulevesien asianmukainen järjestäminen ja erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Sipoossa Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueiden on tulkittu olevan suunnittelutarvealuetta, jolloin tutkitaan lisäksi rakentamislain 46 §:ssä säädettyjen sijoittamisen edellytysten täyttyminen.

Lainsäädännön vaatimukset huomioon ottaen valituksen väitteet asian puutteellisesta selvittämisestä ovat selvästi perusteettomia.

Rakennusjärjestystä laadittaessa sivuasuntomääräyksen vaikutuksia on kuitenkin selvitetty laajasti:

Kunnan kaavoitusyksikkö on laatinut sivuasuntojen vaikutuksista 12.9.2025 päivätyn erillisen selvityksen, jota on päivitetty 18.1.2026. Selvityksessä on tarkasteltu erikseen Talman osayleiskaavan aluetta, Saariston ja rannikon osayleiskaavan aluetta sekä alueita, joilla ei ole asema- tai yleiskaavaa. Arviointi on perustunut

rakennusrekisterin tietoihin, aikaisempaan sivuasuntojen toteutumisvauhtiin, karttatarkasteluun, paikkatietoanalyysiin ja yhdyskuntarakenteen seurantarjestelmän aineistoon. Vaikutuksia on arvioitu yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön, liikenteen, palveluiden, elinkeinotoiminnan ja kunnan talouden sekä vesihuollon, luonnonympäristön ja ilmaston kannalta.

Selvityksessä tarkasteltiin tilannetta, jossa sivuasunto olisi voitu rakentaa vähintään 3 000 neliömetrin suuruiselle AP-rakennuspaikalle ja vähintään 5 000 neliömetrin suuruiselle AP-1-rakennuspaikalle. Näillä perusteilla selvityksessä tunnistettiin noin 444 mahdollista rakennuspaikkaa, joille toteutettavat sivuasunnot olisivat merkinneet noin 1 100 asukkaan laskennallista lisäystä. Lopullisessa rakennusjärjestyksessä 5 000 neliömetrin pinta-alavaatimus ulotettiin koko Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueelle. Selvityksen taulukon lukujen perusteella tämän vaatimuksen täyttäisi noin 395 AP- tai AP-1-rakennuspaikkaa. Selvityksessä esitetty 444 rakennuspaikan ja 1 100 asukkaan laskelma on siten lopulliseen määräkseen nähden yläraja-arvio.

Laskennallinen enimmäismäärä on erotettava sivuasuntojen todennäköisestä toteutumisesta. Sipoossa sivuasuntoja on aikaisemmin toteutettu arviolta noin 5–10 vuodessa. Selvityksessä arvioitiin, että kaikkien siinä mahdollisiksi arvioitujen sivuasuntojen toteutuminen kestäisi tällä rakentamisvauhdilla noin 45–90 vuotta. Selvityksessä on lisäksi arvioitu, ettei sivuasunto ole yhtä houkutteleva vaihtoehto kuin itsenäinen omakotitalo. Toteutumisen määrä ja aikataulu on tämän vuoksi perustellusti tunnistettu arvioinnin keskeisiksi epävarmuustekijöiksi.

Selvityksessä on tunnistettu sekä kielteisiä että myönteisiä vaikutuksia. Rakentamisen on arvioitu lisäävän yksityisautoilua sekä jossain määrin Gumbontien, Hitäntien ja Kalkkirannantien liikennettä. Liikenteelliset vaikutukset on kuitenkin arvioitu kokonaisuutena enintään vähäisen kielteisiksi tai neutraaleiksi. Kustannuksia voi aiheutua erityisesti koulukuljetuksista, ja vesihuoltoverkkoon voi pitkällä aikavälillä kohdistua investointitarpeita, jos rakentaminen lähestyisi laskennallista enimmäismäärää. Toisaalta suurin osa mahdollisista rakennuspaikoista sijaitsee mantereella tieyhteyksien varrella sekä keskitetyn vesihuollon piirissä tai sen läheisyydessä. Väestönlisäys voi kasvattaa kunnan verotuloja sekä tukea olemassa olevien palveluiden, työpaikkojen ja elinkeinotoiminnan säilymistä.

Arvio sivuasuntojen yhdyskuntarakennetta tiivistävästä vaikutuksesta ei perustu yksinomaan teknisten järjestelmien hyödyntämiseen. Suurin osa mahdollisista sivuasunnoista sijoittuisi jo muodostuneille taajama-alueille tai niiden läheisyyteen. Sivuasunnot voivat tiivistää olemassa olevaa rakennetta sekä tukea joukkoliikenteen järjestämistä ja nykyisten palveluiden säilymistä. Maaseutumaisilla alueilla vaikutukset on arvioitu neutraaleiksi tai vähäisen kielteisiksi.

Jos sivuasunto vähentää rakentamattomaan alueeseen kohdistuvaa

rakentamistarvetta, olemassa olevan pihapiirin, tieyhteyden ja teknisten järjestelmien hyödyntäminen voi vähentää maa-alueiden ja luonnonvarojen käyttöä. Selvityksessä on tunnistettu yksityisautoilun lisääntymisestä aiheutuvat kielteiset ilmastovaikutukset.

Maisemavaikutuksia rajoittaa olennaisesti sivuasuntomääräyksen sisältö. Sivuasuinnon enimmäiskerrosala on 100 kerrosneliömetriä, sen on sijoitettava olemassa olevaan pihapiiriin eikä sitä saa sijoittaa RKY-alueelle tai maisemallisesti arvokkaalle ma- tai vama-alueelle. Valituksessa mainittu 500 kerrosneliömetrin määrä tarkoittaa pääasunnon ja sen yhteyteen toteutettavan sivuasunnon yhteenlaskettua enimmäiskerrosalaa; sivuasuntomääräyksen mahdollistama osuus tästä on enintään 100 kerrosneliömetriä. Rakennusjärjestys sisältää lisäksi määräykset rakentamisen sovittamisesta maisemaan ja luonnonympäristöön. Niiden noudattaminen arvioidaan rakennuspaikkakohtaisesti rakentamislupamenettelyssä.

Rakennusjärjestyksen vaikutuksista on saatu tietoa myös ehdotuksen kahdella nähtävilläolokerralla. Saadut lausunnot ja muistutukset on käsitelty ja otettu huomioon valmistelussa.

Valtuustolla on ollut käytettävissään riittävät tiedot sivuasuntomääräyksen mahdollisista myönteisistä ja kielteisistä vaikutuksista sekä niiden toteutumiseen liittyvistä epävarmuustekijöistä.

10. Byträsketin Natura 2000 -alueeseen liittyvät väitteet

Byträsket on pieni suorantainen lampi, joka sijaitsee Sipoon eteläosassa Kalkkiran itäpuolella. Natura 2000 -alueen suojeluperusteina ovat luontotyypit humuspitoiset järvet ja lammet sekä vaihettumissuot ja rantasuot. Lisäksi suojeluperusteena on täplälampikorento. Natura-tietolomakkeen mukaan maatalouden haja-kuormitus kiihdyttää lammen umpeenkasvua ja lammen pohjoispään vanhat ojat kuivattavat rantasuota. Lammen vesialuetta ympäröi 50–200 metrin levyinen suoalue. Alueen lähistöllä on jonkin verran haja-asutusta mutta ei tyypillistä rantarakentamista.

Valituksessa viitataan siihen, että Natura-alueen läheisyydessä sijaitsee noin kymmenen pinta-alaltaan yli 5 000 neliömetrin rakennuspaikkaa, joilla sivuasunnon rakentaminen voisi tulla kysymykseen.

Vaikka rakennusjärjestystä pidettäisiin luonnonsuojelulain 35 §:ssä tarkoitettuna suunnitelmana, Natura-arviointi on tehtävä vain, jos suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura-alueen suojeluperusteena olevia luonnonarvoja.

Sivuasuuntomääräys ei osoita Natura-alueen läheisyyteen uusia rakennuspaikkoja, vaan mahdollistaa enintään 100 kerrosneliömetrin suuruisen sivuasunnon

rakentamisen olemassa olevalle rakennuspaikalle ja olemassa olevaan pihapiiriin. Mahdolliset välilliset vaikutukset voisivat liittyä lähinnä jätevesiin, hulevesiin ja pintavesien kulkeutumiseen. Sivuasukunnan jätevesien käsittely on järjestettävä yhdessä pääasukunnan kanssa, ja järjestelmän riittävyys ja asianmukaisuus tutkitaan rakentamisluvan yhteydessä. Rakennusjärjestyksen mukaan hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tai viivytettävä omalla rakennuspaikalla, eikä rakentamisella saa lisätä pinta- ja sadevesien valumista rakennuspaikan ulkopuolelle. Työmaalta ei myöskään saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä vesiä.

Sivuasukuntomääräyksen ei voida arvioida todennäköisesti merkittävästi heikentävän Byträsketin Natura-alueen suojeluperusteita. Luonnonsuojelulain 35 §:ssä tarkoitettua Natura-arviointia ei siten ollut tarpeen tehdä rakennusjärjestystä hyväksyttäessä. Luonnonsuojelulain velvoitteet on joka tapauksessa otettava huomioon rakentamislupamenettelyssä, jos yksittäisestä hankkeesta voi aiheutua Natura-alueelle ulottuvia vaikutuksia.

11. Oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuus

Oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle. Yksityinen asianosainen voidaan velvoittaa korvaamaan viranomaisen oikeudenkäyntikuluja vain, jos yksityinen asianosainen on esittänyt ilmeisen perusteettoman vaatimuksen.

Luonnonsuojeluyhdistyksen valitus on ilmeisen perusteeton ja liittyy siihen, että yhdistys ei ole hyväksynyt yksiselitteisen ja uuden lain sisältöä. Kyseessä on merkittävän kokoinen järjestö, jonka oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuutta tulee arvioida eri tavoin kuin yksityishenkilöiden kohdalla.

Kunnan oikeudenkäyntikulut koostuvat lausunnon valmisteluun liittyvistä Asianajotoimisto Petri Vesa Oy:ltä hankituista asiantuntijapalveluista, joista on esitetty erittely lausunnon liitteenä. Kunnan viranhaltijoiden työstä ei ole vaadittu korvausta.