

Luonnosvaiheen vastineraportti

Eurajoen rantayleiskaavan muutos

Vastine 12.12.2024

1	Lausunnot.....	1
1.1	Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.....	1
1.2	Satakuntaliitto	4
1.3	Säteilyturvakeskus	4
2	Mielipiteet	5
2.1	Mielipide 1.....	5
2.2	Mielipide 2.....	10
3	Muut huomiot.....	11
3.1	Rakennusoikeuslaskennan tarkistaminen 28.11.2024.....	11

Lausuntoja on referoitu.

1 Lausunnot

1.1 Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto	Vastine
ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksessa on maakuntakaavoituksen osalta (kuva 3) syytä esittää ote maakuntakaavojen kaavayhdistelmästä. Nyt liitteenä oleva kuva on vanhentunut etenkin kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskevien tietojen osalta. Myös maakuntakaavoitusta koskevat tekstit on syytä tarkistaa.	Tarkistetaan huomiot ja korjataan.
Osallisiin on syytä lisätä Säteilyturvakeskuksen (STUK) ja varata sille mahdollisuus lausunnon antamiseen.	Säteilyturvakeskukselta on pyydetty lausunto kaavaluonnoksesta. Lisätään osallisten luetteloon.
<u>Kaavaratkaisu ja vaikutusten arviointi:</u>	
Kaavaluonnoksessa osa-alueella 5 sijaitsevien rakennusten oikeudellinen asema näyttäisi jäävän epäselväksi ja että tältä osin kaavaratkaisua olisi tarpeen selvittää.	Kaavaluonnos perustuu alla todettuun rakennusoikeusselvitykseen. Kaavaehdotusta laadittaessa on rakennusoikeusselvitys tarkistettu muuttuneen kiinteistöjaon johdosta. Selvitys on todettu tämän asiakirjan luvussa 3.1. Kaavan valmisteluvaiheessa kunnan tekemän selvityksen perusteella osa-alueella 5 on ranta-sauna, savusauna, pukuhuone ja autotallityyppinen rakennus. Em. rakennusten perusteella aluetta ei voida pitää rakennettuna loma-asunnon rakennuspaikkana. Kiinteistön Salonperä 051-408-3-17 voimassa olevan rantayleiskaavan mukainen kantatila on kiinteistö Saloranta 051-408-3-5, joka on rekiste-

röity 21.4.1965.

Ko. Kantatilan (Saloranta 051-408-3-5) nykyisiä kiinteistöjä ovat:

- Kuru 051-408-6-0, rekisteröity 4.12.1991
- Saloranta 051-408-3-13, rekisteröity 30.11.2004
- Kurunmäki 051-408-6-1, rekisteröity 21.12.2006
- Salonperä 051-408-3-17, rekisteröity 10.8.2022
- Aksuranta 051-408-3-18, rekisteröity 10.8.2022

Voimassa olevan rantayleiskaavan mitoituspäätösten mukainen kantatilan mitoitusrantaviiva muodostuu seuraavasti:

- Kiinteistö 051-408-3-17, mitoitusrantaviivaa 40 metriä.
- Kiinteistö 051-408-3-18, mitoitusrantaviivaa 70 metriä.

Kantatilan voimassa olevan rantayleiskaavan mitoituspäätösten mukainen rantarakennusoikeus muodostuu seuraavasti:

- Kiinteistö 051-408-3-17, mitoitusrantaviivaa mantereella 40 metriä x 8 lay / km = 0,32 lay (loma-asuntoyksikköä).
- Kiinteistö 051-408-3-18. Laukkarin saaren rantarakennusoikeus lasketaan saaren pinta-alan ja saarella olevan kantatilan pinta-alan perusteella. Ko. kiinteistölle ei tällä tavoin muodostu saarella laskennallista rantarakennusoikeutta.

Voimassa olevassa rantayleiskaavassa on ko. kiinteistölle 051-408-3-18 osoitettu yksi rakennettu rakennuspaikka Laukkarin saareen. Kaavaratkaisu perustuu aiempaan vuonna 2000 hyväksytyyn kaavaan sekä voimassa olevan kaavan laadinnan aikaisiin tietoihin.

Edellä todetun perusteella kaavan muutoksella ei voida osoittaa kiinteistölle rakennettua loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä ei ole myöskään edellä todetun perusteella riittävästi mitoituspäätösten mukaista rantarakennusoikeutta uuteen (rakentamaton) loma-asunnon rakennuspaikkaan. Näin ollen kaavan muutoksella osoitetaan kiinteistön alue osoittamaan maa- ja metsätalousalueena (M).

Vaikutusten arviointia ELY-keskus esittää täydennettäväksi luontovaikutusten sekä nykyiseen rantayleiskaavaan kohdistuvien muutosten (mm. kokonaismitoitus) osalta.

Täydennetään vaikutusten arviointia luontovaikutusten osalta.

Kaavan muutos perustuu alueella voimassa olevan 31.8.2015 hyväksytyn Eurajoen rantayleiskaavan ja rantayleiskaavan muutoksen mitoitukseen ja mitoituspäätöksiin. Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan em. kaavan mukaisesti. **Täydennetään vaikutusten arvioin-**

tia tältä osin.	
ELY-keskus toteaa lisäksi, että kunnan on kaavan käsittelyn yhteydessä syytä varmistaa, että suunnittelualueen rakennuksilla on asianmukaiset rakennusluvut, että mitoitusta koskevat tiedot ovat paikkansa pitäviä ja että maanomistajien tasapuolinen kohtelu varmistetaan.	Esitetyt asiat on selvitetty ennen varsinaista kaavan laadinnan aloittamista ja kaavan valmisteluvaiheessa.
<u>Luonnonsuojelu:</u>	
Suunnittelualueen kohteet ovat sinänsä melko pienikokoisia ja muutokset vähäisiä, mutta alueella on erityisesti linnustollisesti sekä sammakkoeläinten ja lepakoiden osalta paljon merkittäviä lajihavaintoja, minkä vuoksi rantavyöhykkeen säilymisestä mahdollisimman luonnonmukaisena ja kasvipeitteisenä on huolehdittava selkeillä määräyksillä ja ohjeistuksilla.	Suunnittelualueen kohteet ovat yksittäisiä jo pitkään rakennettuina olleita rakennuspaikkoja / alueita. Näillä alueilla ei ole olemassa olevien tietojen mukaan erityisiä luontoarvoja. Kaava-asiakirjoihin lisätään ehdotusvaiheessa voimassa olevan kaavan laadinnan aikana tehty selvitykset. Lausunnossa todetut havainnot selvitetään Laji.fi-palvelusta. Voimassa olevan rantayleiskaavan alueella on ko. palvelussa lajihavaintoja, mutta kaavan muutosalueilla tai niiden vaikutusalueella ei ole havaintoja. Ko. lajeihin liittyen kaavan yleismääräyksissä on annettu määräys todetun asian huomioimiseksi.
Kappaleessa 2.3.1. todetaan, että Laji.fi sivuston mukaan suunnittelualueella ei olla tehty havaintoja. Kyseessä lienee tiukasti muutoksiinteistöjä koskeva virke, sillä koko rantayleiskaava-alueella on Laji.fi-havaintojen perusteella hyvin monipuolista lajistoa. Kaavoittajien on syytä pyytää viranomaisportaalin tietoja, ellei näin ole tehty.	Laji.fi-viranomaisportaalin tiedot on pyydetty uudelleen kaavaehdotuksen laadinnan aikana. Voimassa olevan rantayleiskaavan alueella on ko. palvelussa lajihavaintoja, mutta kaavan muutosalueilla tai niiden vaikutusalueella ei ole havaintoja.
Perusselvityksissä (2.3.) ei ole kerrottu, onko luontoselvitystä alueelta tehty, ja mikäli on, niin milloin ja missä se on nähtävillä.	Kaava-asiakirjoihin lisätään ehdotusvaiheessa voimassa olevan kaavan laadinnan aikana (v. 2012) tehty selvitys.
Viranomaisportaalissa, jossa on mukana karkeistamattomat tiedot, kyseisten kiinteistöjen lähistöllä on havaintoja tiukasti suojelluista luontodirektiivin lajeista. Vaikka suunnittelualue koostuu valmiiksi rakennetuista rantakiinteistöistä, kohteilla voi silti olla kyseisiä lajeja ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden heikentäminen ja hävittäminen on kielletty.	Merkitään tiedoksi. Laji.fi viranomaisportaalin tiedot selvitetään. Voimassa olevan rantayleiskaavan alueella on ko. palvelussa lajihavaintoja, mutta kaavan muutosalueilla tai niiden vaikutusalueella ei ole havaintoja. Ko. lajeihin liittyen kaavan yleismääräyksissä on annettu määräys todetun asian huomioimiseksi.
Koska suunnittelualueen kiinteistöt ovat tosiaan pieniä, on syytä tehdä asianmukaiset ja oikea-aikaiset luontoselvitykset, jotta tiedot olisivat tarkkoja ja perustuisivat riittäviin selvityksiin.	Suunnittelualueen kohteet ovat yksittäisiä jo pitkään rakennettuina olleita rakennuspaikkoja / alueita. Kaavan muutoksen alueet on osoitettu voimassa olevassa kaavassa rakentamisen alueeksi. Kaavan muutoksella tarkistetaan ko. alueiden rakennusoikeudet kuten ne olisi pitänyt todeta voimassa olevan kaavan laadinnan yhteydessä ko. kaavan tavoitteiden, periaatteiden ja selvitysten mukaisesti. Em. perusteiden olemassa olevia tietoja selvityksiä voidaan pitää riittävänä kaavan tarkoitus, lähtökohdat, tavoitteet, kaavaratkaisu ja vaikutukset huomioiden.
Luonnonsuojelulaki päivitettiin vuonna 2023, mikä vuoksi selostukseen ja kaavakarttaan on syytä päivittää säädöstiedot ja tekstiä seuraavasti:	Kaavamääräyksiä tarkistetaan esityksen mukaisesti.
<i>Kaava-alueen kiinteistöjen läheisyydessä on havaintoja</i>	

tiukasti suojelluista luontodirektiivin lajeista mm. lepakoista (kaikki Suomessa tavattavat lajit listalla) ja viitasamma-koista. Tiukkaa suojelua edellyttävään eläinlajiin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää. (luonnonsuojelulaki 9/2023 78 §:n ja luonnonsuojeluasetuksen 1066/2023 liitteen 7 lajilista).

Rakentamiskorkeus:

Alimpia rakentamiskorkeuksia on tarpeen muuttaa. Vertailutasona tulee keskivedenkorkeuden sijaan käyttää N2000 korkeusjärjestelmää.

Oppaan alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, vuodelta 2014, mukaan korkeustasot, joiden alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita ovat:

- osa-alue 1: N2000+220 cm
- osa-alue 2: N2000+260 cm
- osa-alue 3: N2000+260 cm
- osa-alue 4: N2000+240 cm

Eurajoen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2024 (§36) ja se on tullut voimaan 1.7.2024. **Kaavamääräystä tarkistetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen perusteella.**

1.2 Satakuntaliitto

Lausunto	Vastine
Satakuntaliitto on tutustunut kaavaluonnoksesta toimitettuun aineistoon ja toteaa, että siellä ei ole Satakunnan maakuntakaavojen nojalla lausunnolla olevasta Eurajoen rantayleiskaavan muutoksesta lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.

1.3 Säteilyturvakeskus

Lausunto	Vastine
STUKissa suoritettujen arvioinnin perusteella kaavaehdotuksessa ei todettu sellaisia seikkoja, jotka STUKin toimialan kannalta olisivat esteenä ehdotuksen hyväksynnälle.	Merkitään tiedoksi.

2 Mielipiteet

2.1 Mielipide 1

Lausunto	Vastine
Kiinteistölle 51-408-3-17 tulisi osoittaa vapaa-ajan asunto, ja sille tulisi osoittaa rakennuspaikka.	
Perustelu:	
Salonperä kiinteistön alue, jota kaavaselostuksessa kutsutaan alueeksi 5, on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi. Kiinteistöllä sijaitsee 4 rakennusta, joihin on myönnetty rakennusluvut ja joiden kerrosala on yhteensä 166 m².	Voimassa olevassa kaavassa kiinteistön alueelle on osoitettu loma-asuntoaluetta (RA), mutta alueelle ei ole osoitettu rakennuspaikkojen määrää toteavaa symbolia (rakennettu / uusi rakennuspaikka. Tämän asian selvittäminen on lähtökohtana kaavan muutokselle.
Ensimmäinen rakennuslupa kiinteistöllä oleviin rakennuksiin on myönnetty 1987, jolloin alueella ei ole ollut voimassa olevaa kaavaa. Rakennusluvassa rakennuksen käyttötarkoituksena on ollut rantasauna, mutta mitään estettä hakea ja saada rakennuslupaa vapaa-ajan asunnolle ei ole tuolloin ollut, koska kaavarajoituksia ei ole ollut olemassa. Rakennuslupahakemuksessa ilmoitetun rakennuksen käyttötarkoituksen merkitystä ei ole vuonna 1987 osattu ottaa huomioon ja ymmärtää sen merkitystä suhteessa reilun vuosikymmenen päästä voimaan tulevaan rantayleiskaavaan.	Kaavan valmisteluvaiheessa kunnan tekemän selvityksen perusteella osa-alueella 5 on rantasauna, savusauna, pukuhuone ja autotallityyppinen rakennus. Em. rakennusten perusteella aluetta ei voida pitää rakennettuna loma-asunnon rakennuspaikkana. Mainitun 1987 rakennusluvan on myönnetty lupa rantasaunalle ("aittarakennuksen siirto rantasaunaksi"). Kiinteistölle ei ole haettu / myönnetty loma-asunnon rakennuslupaa. Kaavaluonnos perustuu alla todettuun rakennusoikeusselvitykseen. Kaavaehdotusta laadittaessa on rakennusoikeusselvitys tarkistettu muuttuneen kiinteistöjaon johdosta. Selvitys on todettu tämän asiakirjan luvussa 3.1. Kiinteistön Salonperä 051-408-3-17 voimassa olevan rantayleiskaavan mukainen kantatila on kiinteistö Saloranta 051-408-3-5, joka on rekisteröity 21.4.1965. Ko. Kantatilan (Saloranta 051-408-3-5) nykyisiä kiinteistöjä ovat: - Kuru 051-408-6-0, rekisteröity 4.12.1991 - Saloranta 051-408-3-13, rekisteröity 30.11.2004 - Kurunmäki 051-408-6-1, rekisteröity 21.12.2006 - Salonperä 051-408-3-17, rekisteröity 10.8.2022 - Aksuranta 051-408-3-18, rekisteröity 10.8.2022 Voimassa olevan rantayleiskaavan mitoituserusteiden mukainen kantatilan mitoitusrantaviiva muodostuu seuraavasti: - Kiinteistö 051-408-3-17, mitoitusrantaviivaa 40 metriä. - Kiinteistö 051-408-3-18, mitoitusrantaviivaa 70 metriä. Kantatilan voimassa olevan rantayleiskaavan mitoituserusteiden mukainen rantarakennusoikeus muodostuu seuraavasti: - Kiinteistö 051-408-3-17, mitoitusrantaviivaa mantereella 40 metriä x 8 lay / km = 0,32 lay (loma-asuntoyksikköä). - Kiinteistö 051-408-3-18. Laukkarin saaren rantarakennusoikeus lasketaan saaren pinta-alan ja saarella olevan kantati-

	lan pinta-alan perusteella. Ko. kiinteistölle ei tällä tavoin muodostu saarella laskennallista rantarakennusoikeutta. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa on ko. kiinteistölle 051-408-3-18 osoitettu yksi rakennettu rakennuspaikka Laukkarin saareen. Kaavaratkaisu perustuu aiempaan vuonna 2000 hyväksyttyyn kaavaan sekä voimassa olevan kaavan laadinnan aikaisiin tietoihin. Maanomistusyksikötarkastelun perusteella maanomistusyksiköllä on rantarakennusoikeutta yhteen loma-asuntoyksikköön, joka on voimassa olevan kaavan mukaisesti osoitettu Laukkarin saareen kiinteistölle 051-408-3-18. Edellä todetun perusteella kaavan muutoksella ei voida osoittaa kiinteistölle rakennettua loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä ei ole myöskään edellä todetun perusteella riittävästi mitoitusperusteiden mukaista rantarakennusoikeutta uuteen (rakentamaton) loma-asunnon rakennuspaikkaan. Näin ollen kaavan muutoksella osoitetaan kiinteistön alue osoittamaan maa- ja metsätalousalueena (M).
1987 saadun rakennusluvan perusteella kiinteistölle on rakennettu kaksikerroksinen hirsirakennus (harjakorkeus 520), jonka kerrosala on yhteensä 50 m². Rakennuksen asuinpinta-alasta saunan/pesutilan osuus on noin 5 m² ja loput 37 neliötä on oleskelutilaa, joka sijaitsee kahdessa kerroksessa. Sekä saunatilaan että oleskelutilaan on ulkokautta oma sisäänkäynti.	Merkitään tiedoksi. Kaavan valmisteluvaiheessa kunnan tekemän selvityksen perusteella osa-alueella 5 on rantasauna, savusauna, pukuhuone ja autotallityyppinen rakennus. Em. rakennusten perusteella aluetta ei voida pitää rakennettuna loma-asunnon rakennuspaikkana. Mainitun 1987 rakennusluvan on myönnetty lupa rantasaunalle ("aitarakennuksen siirto rantasaunaksi").
Rakennuksen sekä sauna- että oleskelutiloissa on omat hormit ja tulisijat (saunassa puukiuas ja tuvasa puuhella, millä keittomahdollisuus) sekä viemäroinnit. Rakennuksessa on sähköliittymä ja 25 cm hirsiseinän myötä sitä voidaan käyttää ympärivuotisesti muuhunkin tarkoitukseen kuin saunomiseen. Lisäksi rakennuksessa on noin 7,5 m² katettu terrassi ja parveke. Kiinteistöllä sijaitsee myös 1990-luvun alussa rakennetut kuivakäymälä ja puuhuone.	Merkitään tiedoksi. Kaavan valmisteluvaiheessa kunnan tekemän selvityksen perusteella osa-alueella 5 on rantasauna, savusauna, pukuhuone ja autotallityyppinen rakennus. Em. rakennusten perusteella aluetta ei voida pitää rakennettuna loma-asunnon rakennuspaikkana. Kiinteistölle ei ole haettu / myönnetty loma-asunnon rakennuslupaa.
Rakennuksen valmistuttua verottaja on todennut pyytämänsä ja saamansa selvityksen perusteella, että kyse on erityisesti sen kaksikerroksisuus huomioon ottaen vapaa-ajan asunnosta, jollaisena sitä on verotettu ja maksettu kiinteistöverotuksessa veroa Eurajoen kunnalle 1990-luvun alkupuolelta lähtien.	Merkitään tiedoksi. Kaavan laadinta perustuu kunnan tietoon rakennusluvista ja tulkintaan rakennusten käyttötarkoituksesta.
Korkeimman hallinto-oikeuden rantayleiskaavaan liittyvästä ratkaisukäytännöstä ilmenee, että sekä hallinto-oikeudet että korkein hallinto-oikeus ovat katsoneet, että rakennuksen käyttötarkoitusta tulee tapauskohtaisesti arvioida myönnetystä rakennusluvasta poiketen. Esimerkiksi KHO 2021:137 tapauksessa hallinto-oikeus on todennut, että tällöin arvioinnissa on merkitystä rakennuksen tosiasiallisella luonteella, jossa ratkaisevaa on tilojen käyttötarkoitus ja käyttömahdollisuudet. Tällaisia arviointiin vaikuttavia tekijöitä ovat em. ja jäljempänä mai-	Merkitään tiedoksi.

nitun oikeustapausten perusteella esimerkiksi saunan ja pesutilojen suhde muihin rakennuksen tiloihin sekä se sisältykö rakennukseen saunomiseen kuulumattomaan oleskeluun soveltuvia tiloja ja voidaanko rakennusta käyttää ympärivuotisesti muuhunkin kuin saunomiseen.

KHO 2004:3 tapauksessa KHO on todennut, ettei rantasaunan rakennuslupa perustuvaa rakennusta voitu katsoa sen ominaisuuksien perusteella MRL 72.3 §:n 4 kohdan tarkoittamana talousrakennuksena. Kyseisessä tapauksessa oleskelutilat olivat huomattavasti suuremmat kuin saunatilat, ja oleskelutiloissa oli oma tulisija ja keittonurkkaus.

Merkitään tiedoksi.

KHO 2015:16 ratkaisussa vapaa-ajan asunnoksi on katsottu ominaisuuksiensa puolesta sellainen rakennus, jolla ei ollut edes rakennuslupaa.

Merkitään tiedoksi.

Näissä oikeustapauksissa mainitut ominaisuudet, joiden perusteella rakennuksen tosiasiallisen käyttötarkoituksen on katsottu olevan talousrakennuksen sijasta vapaa-ajan asunto, täytyvät 1987 myönnetyn rakennusluvun nojalla alueelle 5 rakennetun rakennuksen osalta, kun huomioidaan sen edellä mainitut ominaisuudet. Erityisesti rakennuksen kokonaiskerrosala (50 m²) on huomattavasti suurempi, kuin mitä esimerkiksi rantasaunan koko saa nykyisten kaavamääräysten mukaan olla. Muiltakin osin rakennus vastaa varustelutasoltaan vähintään tyypillistä 1980-luvun lomarakennusta.

Ko. rakennuksen rakentamista varten on lupa saunarakennuksen rakentamiselle: "aittarakennuksen siirto rantasaunaksi". Rantasauna 5m x 5m, 2krs.(yläkerta h<1800mm, joten kerrosala 50 k-m²). Alueen ensimmäisessä rantayleiskaavassa kiinteistölle ei ole osoitettu rakennuspaikkaa. Ko. kaavassa kiinteistölle on osoitettu RA -aluetta, mutta ei rakennusoikeuteen oikeuttavaa kaavamerkintää (symbolia).

Kaavoitus päätöstä tehtäessä on huomioitava, että perustuslakiin kirjatut yksilön perusoikeudet muodostuvat myös kaavoitusta ja rakentamista koskevassa päätöksenteossa viranomaisen harkintavaltaa ohjaaviksi ja rajoittaviksi tekijöiksi.

Perustuslain mukainen yhdenvertainen kohtelu tapahtuu rakennusoikeuden osalta kaavan mitoituspäätösten mukaisesti. Mitoitusnormien mukainen ko. kiinteistön / maanomistajien rakennusoikeus on todettu kaavaselostuksessa ja edellä tässä vastineessa. Edellä todetuista mitoituspäätöksistä ja rakennusoikeuslaskennoin voidaan todeta, että kaavalla vastataan myös perustuslain mukaiseen omaisuuden suojaan.

Vuoden 1999 perusoikeusuudistuksessa korostettiin mm. hyvän hallinnon lähtökohtia, mikä tarkoittaa, että julkisen vallan tulee kunnioittaa yksilön perusoikeuksia pidättäytymällä loukkaamasta niitä ja turvaamalla yksilön perusoikeuksien toteutuminen mahdollisimman täysimääräisesti. Perusoikeusmyönteinen laintulkinnan velvoite tulee PL 22 §:stä, jonka mukaisesti kunnan on viranomaisena turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Tämä tarkoittaa, että lain erilaisista tulkintavaihtoehdoista on valinta kohdistettava siihen, joka parhaiten edistää perusoikeuksien toteutumista.

Perustuslain mukainen yhdenvertainen kohtelu tapahtuu rakennusoikeuden osalta kaavan mitoituspäätösten mukaisesti. Mitoitusnormien mukainen ko. kiinteistön / maanomistajien rakennusoikeus on todettu kaavaselostuksessa ja edellä tässä vastineessa. Edellä todetuista mitoituspäätöksistä ja rakennusoikeuslaskennoin voidaan todeta, että kaavalla vastataan myös perustuslain mukaiseen omaisuuden suojaan.

Esitetty ehdotus kaavaluonnokseksi ja kaavaselostukseksi Salonperä -tilan osalta loukkaavat olennaisesti maanomistajan Perustuslain 15.1 §:n mukaista omaisuuden suoja, koska rakennuspaikan osoittamatta jättäminen tarkoittaisi, ettei omistusoikeutta voi käyttää täysimääräisesti esimerkiksi jo olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksia muuttamalla

Perustuslain mukainen yhdenvertainen kohtelu tapahtuu rakennusoikeuden osalta kaavan mitoituspäätösten mukaisesti. Mitoitusnormien mukainen ko. kiinteistön / maanomistajien rakennusoikeus on todettu kaavaselostuksessa ja edellä tässä vastineessa. Edellä todetuista mitoituspäätöksistä ja rakennusoikeuslaskennoin voidaan todeta, että kaavalla vastataan myös perustuslain mukaiseen omaisuuden suojaan.

kaavamääräysten puitteissa.	tataan myös perustuslain mukaiseen omaisuuden suojaan.
Hyvään hallintotapaan kuuluvan suhteellisuusperiaatteen mukaisesti perusoikeuksien rajoittaminen on mahdollista vain, mikäli se on välttämätöntä hyväksyttävien yhteiskunnallisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Tässä tapauksessa kaavaselostusehdotuksessa ei ole mainittu sellaisia syitä, jotka mahdollistaisivat puuttumaan omaisuuden suojaan, ottaen huomioon, että alue, josta on kyse, on rantayleiskaavassa osoitettu lomarakennusalueeksi ja edellä mainitun mukaisesti alue on jo tosiasiallisesti rakennettu, kuten jäljempänä ilmenee. Rakennusoikeuden osoittaminen ei siten loukkaa esimerkiksi Peruslain 20 §:ssä säädettyä ympäristöperusoikeutta tai vaaranna kaavoituksen tarkoitusta esimerkiksi siten, että se vähentäisi yhtenäisen rakentamattoman ranta-alueen määrää.	Asiaan on vastattu edellisessä kohdassa. Lisäksi voidaan todeta, että kaavan muutos perustuu voimassa olevan kaavan laadinnan mukaisiin rakennusoikeuden mitoitusperusteisiin, jotka on laadittu yleisten rantojen maankäytön suunnittelupe- rusteiden mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain säädökset huomioiden. Maanomistajille on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta ko. mitoitusperusteiden mukaisesti. Jos jollekin maanomistajalle osoitetaan rakennusoikeutta mitoitusperusteiden vastaisesti, kohdellaan muita maanomistajia epätasa-arvoisesti. Tästä syystä ko. kiinteistölle ei voida osoittaa lisää rakennusoikeutta.
Omaisuuden suojan keskeinen asema perustusoi- keutena ja toteutuminen tässä tapauksessa edellyttää, että arvioitaessa sijaitseeko kiinteistöllä vapaa-ajan asunto, joka mahdollistaa rakennuspaikan osoittamisen, on otettava edellä mainittujen oikeustapausten mukaisesti huomioon vuoden 1987 rakennuslupa- perustuvan rakennuksen todelliset ominaisuudet ja käyttömahdollisuudet, eikä arviota voida tehdä pelkästään myönnetyn rakennuslupan ilmoittaman käyttötarkoituksen perusteella.	Kiinteistölle on haettu saunarakennukselle lupaa. Luvan vastainen rakentaminen on kielletty. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on luvanvaraista toimintaa. Luvan vastaisella rakentamisella tai luvattomalla käyttötarkoituksen muutoksella ei pidä voida saada oikeutta kaavassa todettuun rakennuspaikkaan.
Päätös jättää rakennuspaikka osoittamatta loukkaa myös Perustuslain 6 §:ssä säädettyä yhdenvertaisuusperiaatetta, koska edellä mainittujen oikeustapausten valossa Salonperä-tilalla sijaitseva vuoden 1987 rakennuslupa- perustuva rakennus on katsottava vapaa-ajan asunnoksi, koska se vastaa ominaisuuksiltaan suurta osaa niistä rakennuksista, joiden osalta Eurajoen rantayleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikka olemassa olleen vapaa-ajan rakennuksen perusteella.	Kiinteistölle on haettu saunarakennukselle lupaa. Luvan vastainen rakentaminen on kielletty. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on luvanvaraista toimintaa. Luvan vastaisella rakentamisella tai luvattomalla käyttötarkoituksen muutoksella ei pidä voida saada oikeutta kaavassa todettuun rakennuspaikkaan. Perustuslain mukainen yhdenvertainen kohtelu tapahtuu rakennusoikeuden osalta kaavan mitoitusperusteiden mukaisesti. Mitoitusnormien mukainen ko. kiinteistön / maanomistajien rakennusoikeus on todettu kaavaselostuksessa ja edellä tässä vastineessa. Edellä todetuista mitoitusperusteista ja rakennusoikeuslaskennoin voidaan todeta, että kaavalla vastataan myös perustuslain mukaiseen omaisuuden suojaan.
Tämän lisäksi kaavaselostusehdotuksessa mainitut kiinteistöllä sijaitsevat muut 3 rakennusta muodostavat yhdessä 1987 myönnetyn luvan perusteella rakennettua rakennuksen kanssa vähintäänkin tyypillisen vapaa-ajan asunto kokonaisuuden, mihin kuuluu asuintila, sauna, savusauna, pukuhuone, kuivakäymälä ja puuhuone. Tämän vuoksi Salonperä-tilalla sijaitsevaa 1987 rakennuslupa- perustuva rakennus on arvioitava ja kohdeltava kaavapäätöksessä samalla tavalla kuin muita ominaisuuksiltaan vastaavia rakennuksia.	Kiinteistölle on haettu saunarakennukselle lupaa. Luvan vastainen rakentaminen on kielletty. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on luvanvaraista toimintaa. Luvan vastaisella rakentamisella tai luvattomalla käyttötarkoituksen muutoksella ei pidä voida saada oikeutta kaavassa todettuun rakennuspaikkaan. Mitoitusnormien mukaisen rakennusoikeuden laskennan perusteella kiinteistölle ei voida maanomistajien tasapuolisen kohtelun nimissä osoittaa lisää rakennuspaikkoja.
Rakennuspaikan osoittamatta jättämisestä ei toisaalta voida tässä tapauksessa perustella yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla, koska kaikissa kaavarat-	Kaavan muutoksen rakennusoikeuden osoittaminen perustuu voimassa olevan rantayleiskaavan periaatteisiin ja mitoituspe-

kaisussa on otettava huomioon kunkin tapauksen mahdolliset erityispiirteet, joita tässä tapauksessa on useita.

rusteisiin.

Kaavan valmisteluvaiheessa kunnan tekemän selvityksen perusteella osa-alueella 5 on rantasauna, savusauna, puku-huone ja autotallityyppinen rakennus. Em. rakennusten perusteella aluetta ei voida pitää rakennettuna loma-asunnon rakennuspaikkana.

Kaavaluonnos perustuu alla todettuun rakennusoikeusselvitykseen. Kaavaehdotusta laadittaessa on rakennusoikeusselvitys tarkistettu muuttuneen kiinteistöjaon johdosta. Selvitys on todettu tämän asiakirjan luvussa 3.1.

Kiinteistön Salonperä 051-408-3-17 voimassa olevan rantayleiskaavan mukainen kantatila on kiinteistö Saloranta 051-408-3-5, joka on rekisteröity 21.4.1965.

Ko. Kantatilan (Saloranta 051-408-3-5) nykyisiä kiinteistöjä ovat:

- Kuru 051-408-6-0, rekisteröity 4.12.1991
- Saloranta 051-408-3-13, rekisteröity 30.11.2004
- Kurunmäki 051-408-6-1, rekisteröity 21.12.2006
- Salonperä 051-408-3-17, rekisteröity 10.8.2022
- Aksuranta 051-408-3-18, rekisteröity 10.8.2022

Voimassa olevan rantayleiskaavan mitoituspereusteiden mukainen kantatilan mitoitusrantaviiva muodostuu seuraavasti:

- Kiinteistö 051-408-3-17, mitoitusrantaviivaa 40 metriä.
- Kiinteistö 051-408-3-18, mitoitusrantaviivaa 70 metriä.

Kantatilan voimassa olevan rantayleiskaavan mitoituspereusteiden mukainen rantarakennusoikeus muodostuu seuraavasti:

- Kiinteistö 051-408-3-17, mitoitusrantaviivaa mantereella 40 metriä x 8 lay / km = 0,32 lay (loma-asuntoyksikköä).
- Kiinteistö 051-408-3-18. Laukkan saaren rantarakennusoikeus lasketaan saaren pinta-alan ja saarella olevan kantatilan pinta-alan perusteella. Ko. kiinteistölle ei tällä tavoin muodostu saarella laskennallista rantarakennusoikeutta.

Voimassa olevassa rantayleiskaavassa on ko. kiinteistölle 051-408-3-18 osoitettu yksi rakennettu rakennuspaikka Laukkan saareen. Kaavaratkaisu perustuu aiempaan vuonna 2000 hyväksyttyyn kaavaan sekä voimassa olevan kaavan laadinnan aikaisiin tietoihin.

Edellä todetun perusteella kaavan muutoksella ei voida osoittaa kiinteistölle rakennettua loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä ei ole myöskään edellä todetun perusteella riittävästi mitoituspereusteiden mukaista rantarakennusoikeutta uuteen (rakentamaton) loma-asunnon rakennuspaikkaan. Näin ollen kaavan muutoksella osoitetaan kiinteistön alue osoittamaan maa- ja metsätalousalueena (M).

Perustuslain yksilön suojaa koskevien säännösten lisäksi kaavoituspäätöksessä on noudatettava MRL 5 luvun 39.4 §:ää, jonka mukaan yleiskaava ei saa

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tapahtuu rantarakennusoikeuden osoittamisen osalta mitoituspereusteiden myötä. Mitoitusperiaatteiden mukainen ko. kiinteistön rakennusoi-

aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa, mitä on arvioitava tapauskohtaisesti.	keuden laskenta on esitetty edellä vastineessa.
Tässä tapauksessa ehdotettu kaavamuutos olisi maanomistajan osalta selvästi kohtuuton, kun arvioidaan tapauksen useat poikkeukselliset erityispiirteet. Näitä ovat rakennuksen tosiasiallisten ominaisuuksien, erityisesti koon, ja käyttömahdollisuuksien poikkeaminen alusta alkaen siitä mitä rakennusluvassa on yksilöity käyttötarkoitukseksi. Edellä mainittujen oikeustapausten valossa hakemusta ei olisi edes sellaisenaan hyväksytty, vaan lupa olisi pitänyt hakea vapaa-ajan asuntona, mikä tässä tapauksessa olisi ollut täysin mahdollista, koska kaavan puuttuessa kaavamääräykset eivät olisi sitä estäneet.	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tapahtuu rantarakennusoikeuden osoittamisen osalta mitoituserusteiden myötä. Mitoitusperiaatteiden mukainen ko. kiinteistön rakennusoikeuden laskenta on esitetty edellä vastineessa. Kiinteistölle on haettu saunarakennukselle lupaa. Luvan vastainen rakentaminen on kielletty. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on luvanvaraista toimintaa. Luvan vastaisella rakentamisella tai luvattomalla käyttötarkoituksen muutoksella ei pidä voida sada oikeutta kaavassa todettuun rakennuspaikkaan. Mitoitusnormien mukaisen rakennusoikeuden laskennan perusteella kiinteistölle ei voida maanomistajien tasapuolisen kohtelun nimissä osoittaa lisää rakennuspaikkoja.
Lisäksi rakennus on kunnan kiinteistöverotuksessa verotettu valmistumisesta asti vapaa-ajan asuntona.	Kiinteistöveropäätöksen virheiden korjaaminen on maanomistajan tehtävä.
Kiinteistölle on lisäksi myönnetty uusia rakennuslupia rantayleiskaavan vahvistamisen jälkeen, kaksi kappaletta vuonna 2002 ja yksi vuonna 2007. Lupien myöntäminen yhdessä kiinteistöverotuspäätöksen kanssa on saanut kiinteistön näyttäytymään rakennusoikeudellisenä rakennuspaikkana, jonka rakennuksiin ja maarakentamiseen on investoitu monen vuosikymmenen ajan. Näiden poikkeuksellisten piirteiden vuoksi rakennusoikeuden osoittamatta jättäminen olisi erityisen kohtuutonta, varsinkin, kun rakennuspaikan osoittaminen ainoastaan vahvistaisi käytännössä kiinteistön nykytilan rakentamisen suhteen, ilman, että kaavan tarkoitus tai ympäristötekijät vaarantuisivat millään tavalla.	Myönnettyjen rakennuslupien perusteella voidaan todeta, että kiinteistölle ei ole koskaan haettu lupaa loma-asunnon rakentamiselle. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu loma-asunnon (RA) aluetta, mutta kiinteistölle ei ole osoitettu loma-asunnon rakentamiseen oikeuttavaa rakennuspaikan symbolia. Kaavan muutoksen laadinnan alussa on selvitetty kantatila- / kiinteistökohtainen rantarakennusoikeuden määrä selvitys / laskenta on todettu edellä. Sen mukaan kiinteistölle ei voida osoittaa loma-asunnon rakennuspaikkaa.
Edellä mainitun perusteella kaavaluonnosta ja kaavaselostetta tulee muuttaa esittämälläni tavalla.	Kaavan laatijan vastineiden perusteella kaavaluonnoksessa todettu ratkaisu pidetään ennallaan.

2.2 Mieliä 2

Lausunto	Vastine
Meillä allekirjoittaneilla ei Ahvenisto-kiinteistön omistajina ja Vuorela-kiinteistön naapureina ole huomauttamista kunnan esittämään rantayleiskaavan muutokseen.	Merkitään tiedoksi.
Haluamme kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, että Vuorela-kiinteistöön kuuluvan kapean rantakaistaleen mahdollista uudis- tai lisärakentamista ei tulisi sallia, sillä se ei käsittääksemme olisi Eurajoen kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaista ja voisi olennaisesti heikentää maisemaa arvoja myös omistamamme kiinteistön osalta.	Rakennusoikeuden osoittaminen perustuu voimassa olevan rantayleiskaavan mitoituserusteisiin ja periaatteisiin. Kaavamääräyksissä todetaan, että "Alueella on voimassa Eurajoen kunnan rakennusjärjestyksen säädökset siltä osin, kun yleiskaavassa ei ole määräyksiä asiasta." Rakennuslupamenettelyssä huomioidaan rakennusjärjestyksen vaatimukset mm. naapurikiinteistön suhteen" Rantaviivan määrän pituus ja kiinteistön leveys on huomioitu kaavassa soittamalla rakennuspaikka riittävän kokoisena ns. takamaalle. Rakennuslupamenettelyssä voidaan kaavaratkaisun perusteella ohjata raken-

tamista niin, että rakennuspaikan rakentamisesta ja käytöstä ei ole haittaa naapurikiinteistön käytölle.

Vuoreia-kiinteistön rantaan rajoittuva osuus on vain noin 15 metriä leveä. Kunnan rakennusjärjestyksessä todetaan, että vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rajan pituuden tulee olla vähintään 40 m. Lisäksi rakennusjärjestyksessä todetaan, että rakennusten ja rakennelmien sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen etäisyyden toisen omistaman tai hallitseman alueen rajasta tulee olla vähintään 5 metriä.

Asiaan on vastattu edellisessä kohdassa.

3 Muut huomiot

3.1 Rakennusoikeuslaskennan tarkistaminen 28.11.2024

Selvitys on tehty kiinteistön 051-408-3-17 rantarakennusoikeuden selvittämiseksi / tarkistamiseksi. Selvitys on tehty kaavan laadinnan ehdotusvaiheessa.

Kaavan muutoksen ehdotusvaiheessa on todettu alueella tapahtuneen kiinteistöjaossa muutoksia ja näillä muutoksilla on todettu olevan vaikutusta rantaviivan määrään ja voimassa olevan kaavan mitoituksen mukaiseen rantarakennusoikeuden määrään kiinteistöllä 051-408-3-17. Aiemmin selvityksissä on todettu, ettei kyseisen kiinteistön kantatilalla ole em. mitoitusperusteiden mukaan perusteita rakentamattoman rakennuspaikan osoittamiselle rantaosayleiskaavan muutoksessa.

Kyseinen rantaviivan pituuden muutos on tapahtunut jo vuonna 2022, mutta se on jäänyt huomiotta, sillä muutettavassa kaavassa rantaviiva on sijainnut eri kohdassa. Kiinteistöjen 051-408-3-17 ja 051-408-3-18 muodostamisen yhteydessä on kiinteistölle 3:17 lohkottu ranta-alueita kiinteistön 051-408-3-10 ja nykyisen vesialueen välistä. Lohkottu alue on entistä vesialuetta ja se on määritelty rakennuskelvottomaksi maa-alueeksi vuonna 2000 hyväksytyssä kaavassa ja sitä kautta myös voimassa olevassa kaavassa, koska voimassa olevassa kaavassa (vuoden 2000 kaavan muutos) ei ole tehty uudestaan kantatilatarkasteluita ja rantaviivan mitoituksia. Vuonna 2022 tehdyn lohkomisen yhteydessä on toimituspöytäkirjan mukaan kerrottu kiinteistön 051-408-3-10 omistajalle tiedoksi, että häneltä poistuu kyseisen ranta-alueen vesijättöalueen lunastamisesta oikeus toimituksen yhteydessä, sillä lohkomisen jälkeen ranta-alue ei ole yhteistä tai yksityistä vesialuetta, jota voidaan lunastaa vesijätön kautta kiinteistönmuodostamislain 60 §:n mukaisesti.

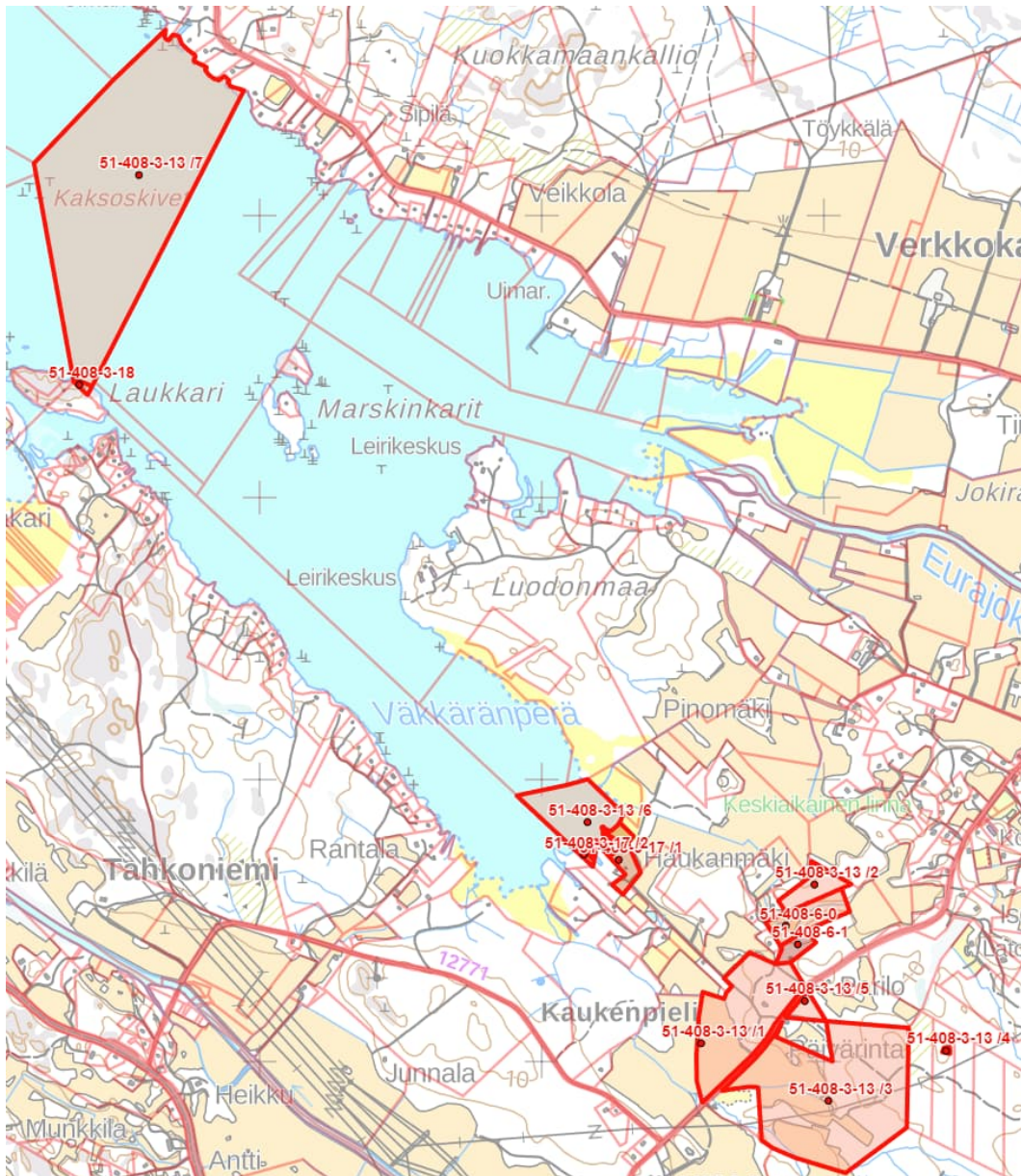
Kantatilalle Saloranta 051-408-3-5 on siis käytännössä lohkomisen kautta tullut lisää rantaviivaa, joka tulee huomioida rakennusoikeuksien laskennassa nyt laadittavan kaavan muutoksen yhteydessä.

Alla päivitetty kantatilatarkastelu ja rantaviivan mitoitus:

Ko. Kantatilan (Saloranta 051-408-3-5) nykyisiä kiinteistöjä ovat:

- Kuru 051-408-6-0, rekisteröity 4.12.1991
- Saloranta 051-408-3-13, rekisteröity 30.11.2004
- Kurunmäki 051-408-6-1, rekisteröity 21.12.2006
- Salonperä 051-408-3-17, rekisteröity 10.8.2022
- Aksuranta 051-408-3-18, rekisteröity 10.8.2022

Alla olevassa kuvassa on kantatilan nykyiset kiinteistöt.



Kuva: Kantatilan nykyiset kiinteistöt.

Voimassa olevan rantayleiskaavan mitoituserusteiden mukainen kantatilan mitoitusrantaviiva muodostuu seuraavasti:

- Kiinteistö 051-408-3-17, mitoitusrantaviivaa 110 metriä.
- Kiinteistö 051-408-3-18, mitoitusrantaviivaa 70 metriä.

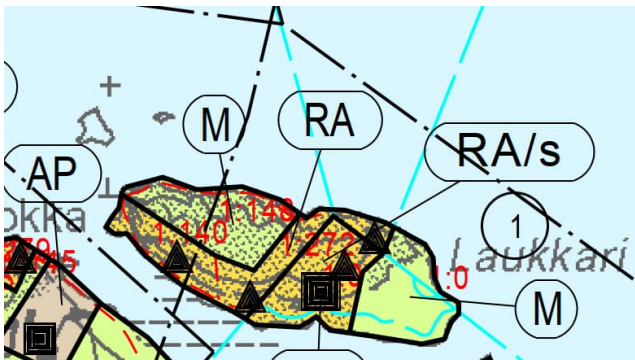
Kantatilan voimassa olevan rantayleiskaavan mitoituserusteiden mukainen rantarakennusoikeus muodostuu seuraavasti:

- Kiinteistö 051-408-3-17, mitoitusrantaviivaa mantereella 110 metriä x 8 lay / km = 0,88 lay (loma-asuntoyksikköä).
- Kiinteistö 051-408-3-18. Laukkarin saaren rantarakennusoikeus lasketaan saaren pinta-alan ja saarella olevan kantatilan pinta-alan perusteella. Ko. kiinteistölle ei tällä tavoin muodostu saarella laskennallista rantarakennusoikeutta.
 - o saaren pinta-ala on 3,9 ha

- o kiinteistön 3-18 maapinta-ala on 0,1460 ha
- o kiinteistön laskennallinen rakennusoikeus on 0,02lay

Edellä todetun perusteella kantatilan rantarakennusoikeus on 0,9 lay. Näin ollen kantatilan alueelle voidaan osoittaa yksi loma-asunnon rakennuspaikka.

Voimassa olevassa rantayleiskaavassa on ko. kiinteistölle 051-408-3-18 osoitettu alla olevan kartan mukaisesti yksi rakennettu rakennuspaikka Laukkarin saareen. Kaavaratkaisu perustuu aiempaan vuonna 2000 hyväksyttyyn kaavaan sekä voimassa olevan kaavan laadinnan aikaisiin tietoihin.



Kuva: Ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta (Laukkarin saari).

Edellä todetun perusteella voidaan todeta, että kantatilan rantarakennusoikeus on käytetty eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa.