TURUN HALLINTO-OIKEUS **PÄÄTÖS** 2296/2026

13.11.2026

Dnro 1727/03.04.04.04.16/2024
1730/03.04.04.04.16/2024

Asia Ranta-asemakaava

Valittajat [redacted]

Päätös, josta valitetaan

Porin kaupunginvaltuusto, 7.10.2024 § 103

Porin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kallion ranta-asemakaavan, jolla muodostetaan kolme uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa Lavian Karhijärven rannalle kiinteistölle Kallio (413-408-6-49).

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

[redacted]

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Kaavamenettely ei ole ollut yhdenvertaista verrattuna kaupungin muihin kaavamenettelyihin. Kaavan valmistelijana on toiminut yksityinen yritys kaavan hyväksymiskäsittelyyn asti, mikä on mahdollistanut yksittäiselle maanomistajalle erilaisen kohtelun kuin muille. Viranomainen ei voi delegoida yksityiselle yritykselle virallisia kuulutuksia tai osallistumisen ja kuulemisen valvontaa. Lisäksi viranomaisen on itse tehtävä kaavan laatimisessa tarvittavat oikeudelliset arvioinnit ja päätökset.

Luonto- ja maisema-arvoja sekä mitoitusta koskevat lausunnot ja kommentit on jätetty huomioimatta.

Luontoselvityksen luontotyyppikohteiden maankäyttösuosituksia ei ole otettu huomioon. Kaava ei turvaa luontoselvityksessä tunnistettujen arvojen säilymistä.

Kaavassa on osoitettu liian paljon rantarakentamisoikeutta, koska alueella on merkittäviä luontoarvoja, kivikautinen asuinpaikka ja itäosa alueesta kuuluu maakunnallisesti merkittävään Nokkamaan kulttuuriympäristöön, Karhijärven länsirannan viljelysmaisemaan. Mitoituksena käytetty kahdeksan rakennuspaikkaa kilometrillä on liian suuri erityisesti kaava-alueen itäisellä peltolohkolla, joka on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, johon uudisrakentamisella olisi merkittävä vaikutus.

Kaava-alueelle ei ole mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Satakunnassa on yleisenä käytäntönä ollut, ettei alle kahden hehtaarin kokoisia saaria lasketa mukaan emätilaselvityksen mitoituslaskelmaan. Kooltaan 1,5 hehtaarin suuruista Vähäsalon saarta ei voida laskea mukaan emätilan mitoitukseen. Lisäksi Satakunnassa on yleisesti käytetty rantarakentamisessa mitoitusta, jossa vakituinen asuinrakennus vastaa kahta vapaa-ajan rakennuspaikkaa. Vakiintuneita käytäntöjä tulee noudattaa tai muutoin maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu.

[redacted]

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava. Kaupunki on velvoitettava korvaamaan [redacted] oikeudenkäyntikulut.

Kaava-alueella on tehty havaintoja liito-oravista ja lepakoista, jotka ovat direktiivilajeja. Näistä ei ole mainintaa luontoselvityksessä. Luontokartoitusta tulee täydentää liito-oravien ja lepakoiden osalta.

Kaava-alue koostuu keinotekoisesti kolmesta eri kiinteistöstä, jotka eivät ole toisissaan kiinni. Kaava-alue ei ole tarkoituksenmukainen kokonaisuus, eikä rajaukselle ole lain edellyttämiä perusteita.

Kaava-alueelle ei ole mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Satakunnassa on yleisenä käytäntönä ollut, että vakituinen asuinrakennus vastaa kahta vapaa-ajan rakennuspaikkaa. Samoin yleisesti käytetyn mitoituksen mukaan alle kahden hehtaarin kokoisia saaria ei lasketa mukaan emätilaselvityksen mitoituslaskelmaan. Tämän vuoksi 1,5 hehtaarin suuruista Vähäsalon saarta ei voida laskea mitoitukseen mukaan.

Mitoituksessa käytetty 8 rakennuspaikkaa kilometrillä on liian suuri kaava-alueen itäisellä peltolohkolla, joka on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Läntiselle lohkolle osoitettuna uusien rakennuspaikkojen vaikutus kulttuuriympäristöön olisi vähäisempi. Kivikautisen asuinpaikan säilymisedellytykset tulee ottaa huomioon mitoituksessa ja kaavaratkaisussa.

Naapurikiinteistöille aiheutuu kohtuutonta haittaa, koska loma-asuntojen välissä ei ole vapaata rantaa. Kaava ei ole tarkoituksenmukainen.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

[redacted] maanomistajina varattu tilaisuus vastineen antamiseen.

[redacted] kanssavalittajineen on antanut vastineen.

[redacted] kanssavalittajineen on hallinto-oikeuden pyynnöstä toimittanut täydennyksen valitusoikeuksistaan.

[redacted] on antanut vastineen, jossa on muun ohella esitetty, ettei ranta-asemakaava ole tullut vireille lainmukaisella tavalla.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki valitusta [redacted] tekemänä.

Hallinto-oikeus ei tutki [redacted] vastineessa esitettyä valitusperustetta.

Hallinto-oikeus hylkää valitukset ja [redacted] vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Ratkaisun perustelut

Tutkimatta jättäminen

Valitusoikeus

Maankäyttö- ja rakennuslain nimike on lailla 752/2023 muutettu alueidenkäyttölaiksi 1.1.2025 alkaen.

Alueidenkäyttölain 188 §:n 1 momentin (976/2017) mukaan kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain 137 §:n 1 momentin mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*) sekä kunnan jäsen. Lain 3 §:n mukaan kunnan jäsen on muun ohella henkilö, jonka kotikuntalaissa tarkoitettu kotikunta kyseinen kunta on (*kunnan asukas*), tai se, joka omistaa tai hallitsee kiinteää omaisuutta kunnassa.

[redacted] ja kanssavalittajien toimittaman täydennyksen mukaan [redacted] asuu Raumalla ja viettää aikaa ranta-asemakaava-alueen naapurikiinteistöllä. Hallinto-oikeus toteaa, että [redacted] ei ole kuntalain 3 §:ssä tarkoitetusti Porin kaupungin jäsen. Täydennyksessä mainittu ajan

viettäminen kaava-alueen naapurikiinteistöllä ei myöskään välittömästi vaikuta [redacted] oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun kuntalain 137 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Näin ollen [redacted] ei ole valitusoikeutta kaupunginvaltuuston päätöksestä, ja valitus on hänen tekemänään jätettävä tutkimatta.

Vastineessa esitetty valitusperuste

Kuntalain 135 §:n 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää kunnallisvalituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

[redacted] on valitusajan päätyttyä vastineessaan esittänyt uutena valitusperusteena, että ranta-asemakaava ei ole tullut vireille lainmukaisella tavalla. Valitusperuste tulee siten myöhässä tehtynä jättää tutkimatta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 81 §:n 2 momentin 5 kohdan nojalla.

Kaavoitusmenettelyn lainmukaisuus

Alueidenkäyttölain 74 §:n 1 momentin mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Pykälän 4 momentin mukaan maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 8 luvussa säädetään.

Asiassa on kysymys mainitussa säännöksessä tarkoitetusta ranta-asemakaavasta, jota koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu kaupungille joulukuussa 2020 ja jonka laatimisesta maanomistaja on huolehtinut. Hallinto-oikeus toteaa, että kaavaehdotuksen hyväksyessään kaupunginvaltuusto vastaa kaavan valmistelun ja kaavaratkaisun lainmukaisuudesta. Asiassa ei ole menetelty [redacted] ja kanssavalittajien valituksessa tarkoitetuin tavoin lainvastaisesti sen vuoksi, että maanomistajan laadituttama kaava-aineisto on toimitettu kaupungille vasta hyväksymiskäsittelyä varten ja viety sellaisenaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asiakirjoista saadun selvityksen mukaan osalliset ovat alueidenkäyttölain 62 §:n mukaisesti voineet esittää mielipiteitä ja muistutuksia kaavoituksen eri vaiheissa. Hallinto-oikeus toteaa, että lausunnot ja muistutukset kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta sekä kaavanlaatijan niihin antamat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä ja siten olleet päätöksentekijän käytössä. Osallisten vuorovaikutusmenettelyssä esittämät mielipiteet ja pyydetyt lausunnot muodostavat osan asian valmisteluaineistosta, eikä vuorovaikutusta koskevalla sääntelyllä rajoiteta kunnan toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä alueidenkäyttölain ja hallinnon oikeusperiaatteiden asettamissa rajoissa. Kaavan laatiminen edellyttää usein erilaisten näkemysten

yhteensovittamista. Kaavapäätöstä valmisteltaessa ei ole menetelty virheellisesti eikä kaavapäätös ole lainvastainen sen vuoksi, että kaikkia lausunnoissa tai muistutuksissa esitettyjä mielipiteitä ja näkemyksiä ei ole otettu huomioon.

Kaavan sisällön lainmukaisuus

Sovellettavat säännökset

Alueidenkäyttölain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Lain 32 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Lain 39 §:ssä säädettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun ohella maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.

Lain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Pykälän 4 momentin mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Lain 73 §:n 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (*ranta-asemakaava*) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:
1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;

2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Pykälän 3 momentin mukaan ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään.

Lain 74 §:n 2 momentin mukaan maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun ohella ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Ranta-asemakaavan lähtökohdat

Pinta-alaltaan noin seitsemän hehtaarin kokoinen ranta-asemakaava-alue sijaitsee Porissa, Karhijärven pohjoisrannalla Lavian Kallialan kylässä. Kaava-alue koostuu kiinteistön Kallio (413-408-6-49) kolmesta palstasta, joista kaksi on mantereella olevia erillisiä rantapalstoja ja yksi Karhijärvellä sijaitseva Vähäsalon saari noin 600 metrin etäisyydellä mantereelta. Yhteensä noin 50 hehtaarin kokoisen kiinteistön muut palstat sijaitsevat sisämaassa. Kiinteistöstä ei ole vuoden 1967 jälkeen lohkottu ranta-alueella sijaitsevia määräaloja. Kaava-alueen läntisellä palstalla sijaitsee Kallion tilakeskuksen asuin- ja talousrakennuksia sekä rannassa venevaja. Kaava-alueen itäinen palsta ja saaressa sijaitseva palsta ovat rakentamatonta pelto- ja metsämaata. Kaava-alueen lähiympäristössä on vakituista- ja vapaa-ajanasumista sekä pelto- ja metsämaata. Valittajista [redacted] ja [redacted] omistama rakennettu kiinteistö sijaitsee kaava-alueen itäisen palstan pohjoispuolella ja [redacted] rakennettu kiinteistö kaava-alueen itäisen ja läntisen palstan välissä.

Satakunnan maakuntakaavassa vuodelta 2013 kaava-alueella ei ole aluevarauksia. Kaava-alueen länsipalstaa koskee merkintä Kallion muinaismuistokohde (sm). Sitä koskevan suojelumääräyksen mukaan muinaismuistoalueiden ja -kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon niiden suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin tai kulttuuriympäristöihin. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista tulee Museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Maakuntakaavan rantarakentamista koskevan suunnittelumääräyksen mukaan rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan

ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0–8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä (lay/km) kohti. Yhteisrantaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 vuodelta 2019 kaava-alueen itäpalstan itäreuna rajoittuu ja mahdollisesti vähäisiltä osin kuuluu Nokkamaan kulttuurimaisemaan, joka on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh2). Kohdekuvauksen mukaan kyseessä on Karhijärven länsirannan viljelymaisema, jossa perinteistä rakennuskantaa edustavat Varheenmaan rakennusryhmä ja Ala-Ruisniemen siivetön tuulimylly. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Vireillä olevassa Satakunnan maakuntakaavan 2050 päivitysinventoinnissa (Satakunnan rakennetut kulttuuriympäristöt 2023) Nokkamaan kulttuurimaisema on arvioitu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Kaava-alue rajautuu lännessä vuodelta 1986 olevaan Nokkamaan ranta-kaavaan, jota on osin muutettu vuonna 2021. Yksi valituksen kohteena olevan ranta-asemakaavan läntisellä palstalla sijaitsevista rakennuksista sijaitsee puoliksi Nokkamaan rantakaavan maatilojen talouskeskusten korttelialueella (AM).

Kaavaselostuksen mukaan ranta-asemakaavan tarkoituksena on suunnitella kaava-alueelle Satakunnan maakuntakaavan mahdollistama enimmäismäärä vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkoja.

Emätilaselvitys ja mitoitus

Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueelle on laadittu emätilaselvitys 19.9.1969 tilajakotilanteen mukaan. Selvityksessä emätilana on pidetty vuonna 1967 rekisteröityä kaava-alueen kiinteistöä Kallio (413-408-6-49).

Emätilaselvityksessä rantaviiva on laskettu muunnettuna rantaviivana 50 metrin murtoviivoilla. Vähäsalon saaren osalta muunnettu rantaviiva on laskettu ainoastaan niiltä osin, kun saaren leveys ylittää 50 metriä.

Mitoitusrantaviiva on laskettu kertomalla muunnettu rantaviiva vastarannan läheisyyskertoimella. Mantereen osalta on käytetty läheisyyskerrointa 1, sillä vastarantaan on yli 150 metriä, ja Vähäsalon saaren osalta kerrointa 0,5, sillä saaren leveys on 50–100 metriä.

Emätilaselvityksen mukaan kiinteistön todellinen rantaviiva on 1 256 metriä, muunnettu rantaviiva 720 metriä ja mitoitusrantaviiva 570 metriä. Rakennusoikeuden mitoituksena mantereen osalta on käytetty 8 lay/km ja saaren osalta 3 lay/km, joiden perusteella mitoitukseksi on saatu 3,81 rakennuspaikkaa. Rakennettuja rakennuspaikkoja on yksi. Vapaan rannan määräksi jää 490 metriä, mikä on 68 prosenttia muunnetusta rantaviivasta.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kaavaehdotuksesta antaman lausunnon mukaan alueen moninaiset arvot eivät mahdollista maakuntakaavan mukaista maksimimitoitusta ja mitoitusta tulee siten alentaa. Satakuntaliitto on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut, että vakiintuneen käytännön mukaan ympärivuotisessa käytössä oleva asuinrakennus lasketaan mitoituksessa kahdeksi loma-asunnon mitoitusyksiköksi. Lomarakennuspaikkojen määrää tulee vähentää.

Valituksenalaisen päätöksen mukaan kaava-alueen läheisyyteen on hyväksytty vuonna 2020 Nokkamaan ranta-asemakaavan muutos, jossa mitoituksena on käytetty 8 lay/km.

Ranta-asemakaava keskeisin osin

Ranta-asemakaavassa on osoitettu yhteensä neljä rakennuspaikkaa, joista kaksi sijoittuu kaava-alueen niin sanotulle länsipalstalle ja kaksi itäpalstalle.

Länsipalstalle kortteliin 1 on osoitettu omarantainen erillispientalojen korttelialue (AO-122), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä erillisen saunan ja venevajan. Alueen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m² ja kerrosluku I. Asuinrakennuksen ja venevajan rakennusalat on osoitettu olemassa olevien rakennusten paikoille. Korttelialue liittyy länsipuolella olevaan Nokkamaan rantakaavan maatilojen talouskeskusten korttelialueeseen (AM).

AO-122 korttelialueen itäpuolelle on loma-asuntojen korttelialueelle (RA-9) osoitettu yksi uusi rakennuspaikka. Itäpalstalle on RA-9-korttelialueelle osoitettu kaksi uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista toinen sijoittuu ensimmäisen rakennuspaikan taakse niin sanotusti toiseen riviin ilman yhteyttä rantaan. RA-9-kaavamääräyksen mukaan alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m², erillisen saunarakennuksen enintään 25 k-m² ja talousrakennusten enintään 55 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 155 k-m². Kerrosluku on I. Omarantaisille rakennuspaikoille on osoitettu erilliset rantasaunan rakennusalat.

Itäpalstalle on osoitettu maisemallisesti arvokas peltoalue (MA-1). Kaavamääräyksen mukaan alue kuuluu paikallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, Nokkamaan kulttuurimaisema. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Länsipalstalle on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla ei ole rakennusoikeutta (M), sekä maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2). MY-2-kaavamääräyksen mukaan alueella ei ole rakennusoikeutta.

AO-122-, M- ja MY-2-alueille on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-2, Kallion kivikautinen asuinpaikka). Sm-2-kaavamääräyksen mukaan alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Satakunnan museo) lausunto. Muinaismuistokohteen alueelle ei ole osoitettu rakentamista.

Luontoarvot ja niiden huomioon ottaminen kaavaratkaisussa

Kallion ranta-asemakaavan luontoselvitykseen (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2021) sisältyy linnusto- ja luontotyyppikartoitukset, selvitykset lepakoiden, liito-oravien, viitasammakoiden ja muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien esiintymistä sekä selvitys uhanalaisten lajien esiintymistä. Luontoselvitykseen sisältyy näiden osalta maankäyttösuosituksia.

Syksyllä 2020 tehdyllä maastokäynnillä haarukoitiin alustavasti alueen mahdollisia luontoarvoja. Luontoselvityksen maastokäynnit tehtiin touko-elokuussa 2021. Liito-oravan esiintymistä selvitettiin kävelemällä kaikki metsät läpi etsien lajin papanoita runkomaisten haapojen sekä kookkaimpien kuusten ja koivujen tyviltä. Lepakoille sopivia päiväpiiloja sekä talvehtimis- ja lisääntymispaikkoja (mm. linnunpönttöjä, kolopuita ja maakellareita) etsittiin muun maastotyön yhteydessä. Lisäksi lepakkoja havainnoitiin detektorilla kolmena yönä, mutta Vähäsalossa ei käyty, sillä saaren maankäyttöön ei ole suunnitteilla muutoksia. Hallinto-oikeus toteaa, että kaava-alueen luontoarvoja on näin ollen selvitetty tarpeellisessa määrin. Tehdyn luontoselvityksen perusteella voidaan arvioida, täyttääkö kaava ranta-asemakaavalle asetetut luonnonsuojelua ja luonnonympäristön vaalimista koskevat sisältövaatimukset.

Luontoselvityksen mukaan alueella on useita arvokkaita luontotyyppikohteita. Näistä kaava-alueen länsipalstalla sijaitsevat suurruohoniitty, entinen hakamaa ja rantalehto sekä itäpalstalla metsäluhta. Vähäsalon saaressa on lehtoa ja tervaleppäkorpi.

Niittyä koskevan maankäyttösuosituksen mukaan paikallisesti arvokas Kallion niitty muodostaa osan Kallion tilakeskuksen itäpuolisesta perinnebiotooppialueesta. Tuore suurruohoniitty on erittäin uhanalainen luontotyyppi. Niitylle ei tulisi rakentaa ja niittyä olisi hyvä alkaa hoitaa joko

niittämällä tai laiduntamalla osana laajempaa kokonaisuutta yhdessä entisen hakamaan kanssa. Kaavassa niitty on osoitettu MY-2-alueelle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena, jolla sijaitsee uhanalainen luontotyyppi, perinnebiotooppi (suurruohoniitty) (luo-9). Kaavamääräyksen mukaan alue tulee säilyttää luonnontilaisena tai hoitaa perinnebiotooppina.

Hakamaata koskevan maankäyttösuosituksen mukaan Kallion haka on arvokas ja suojelunarvoinen niin entisenä, yhä ennallistamiskelpoisena perinnebiotooppina kuin jalopuustoa kasvavana edustavana lehtona. Se täyttää Metso-kriteerit luokassa I (lehto/puustoinen perinnebiotooppi). Sekapuuhakamaa on äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi, ja myös lehdot ovat uhanalaisia. Kyseessä voidaan tulkita olevan myös palautuva jalopuumetsikkö. Kallion haka tulee säilyttää rakentamattomana. Sitä voidaan hoitaa perinnebiotooppina (metsälehmusta kasvavana hakamaana) suosien metsälehmusta ja muuta lehtokasvillisuutta. Kaavassa hakamaa on osoitettu AO-122- ja MY-2-alueille suojeltavana alueen osana, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi, jaloista lehtipuista koostuva metsikkö (s-10). Kaavamääräyksen mukaan alue tulee säilyttää luonnontilaisena tai hoitaa perinnebiotooppina (metsälehmusta kasvava hakamaa) suosien metsälehmusta ja muuta lehtokasvillisuutta.

Rantalehtoa koskevan maankäyttösuosituksen mukaan Kallion rantalehto on kasvillisuudeltaan melko vaatimaton ja syntynyt laidunnuksen päättymisen jälkeen alkaneen umpeenkasvun tuloksena. Se täyttää kuitenkin juuri ja juuri metsälain erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän lehtona ja Metso-kriteerit luokassa II. Tuore keskiravinteinen lehto on myös Etelä-Suomessa uhanalainen (vaarantunut) luontotyyppi. Lehto olisi hyvä jättää pääosin rakentamatta. Erityisiä perinnebiotooppiarvoja lehdossa ei ole säilynyt. Kaavassa rantalehto on osoitettu AO-122- ja RA-9-alueille luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, rehevä lehtolaikku (luo-7). Kaavamääräyksen mukaan aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.

Metsäluhtaa koskevan maankäyttösuosituksen mukaan Kallion metsäluhta ja kostea lehto ovat paikallisesti arvokkaita, metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Ne täyttävät Metso-kriteerit luokassa I. Luhtaa ei tulkittu luonnonsuojelulain luontotyypiksi (tervaleppäkorpi), koska se on suhteellisen karu. Metsäluhta on Etelä-Suomessa uhanalainen (vaarantunut) luontotyyppi. Kosteaa lehtoa (Etelä-Suomessa silmälläpidettävä luontotyyppi) on kohteella vain pienialaisesti. Kallion metsäluhta ja kostea lehto tulee jättää rakentamatta. Kaavassa metsäluhta on osoitettu RA-9-, MY-2-ja MA-1-alueille luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, luhta (luo-8). Kaavamääräyksen mukaan alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Vähäsalon saaren lehtoa koskevan maankäyttösuosituksen mukaan Vähäsalon lehto on paikallisesti arvokas. Se täyttää Metso-kriteerit luokassa II. Lehdon

puusto on luonnontilaisen kaltaista, ja lehto täyttää metsälain erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän. Kostea keskiravinteinen lehto on Etelä-Suomessa silmälläpidettävä ja tuore keskiravinteinen lehto uhanalainen (vaarantunut) luontotyyppi. Vähäsalon lehto tulee jättää rakentamatta ja metsänkäsittelyssä ei saa muuttaa lehdon ominaispiirteitä. Kaavassa Vähäsalon lehto on osoitettu MY-2-alueelle luo-7-merkinnällä.

Vähäsalon saaren tervaleppäkorpea koskevan maankäyttösuosituksen mukaan Vähäsalon tervaleppäkorpi on luonnonsuojelulain suojelema luontotyyppi. Se täyttää valtakunnalliset Metso-kriteerit luokassa I. Tervaleppäluhta on lisäksi Etelä-Suomessa uhanalainen (vaarantunut) luontotyyppi. Korven pienialaisuus laskee sen edustavuutta, mutta kohdetta voi pitää maakunnallisesti arvokkaana. Sen tulee antaa kehittyä luonnontilassa. Kaavassa Vähäsalon tervaleppäkorpi on osoitettu MY-2-alueelle suojeltavana alueen osana, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi, tervaleppäkorpi (s-9). Kaavamääräyksen mukaan alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Luontoselvityksen mukaan kaava-alueelta ei löytynyt liito-oravan esiintymisestä kertovia merkkejä. Lepakkoselvityksen mukaan kaava-alueen ja sen lähiympäristön voi arvioida kuuluvan luokkaan II: lepakoille tärkeä ruokailualue. Alueen maankäytössä tämä olisi hyvä huomioida siten, että pääosa metsiköistä säilytetään.

Hallinto-oikeus toteaa, että hyväksytyssä ranta-asemakaavassa ei ole osoitettu rakentamista luontoselvityksessä tunnistetuille arvokkaille luontotyyppikohteille eikä lepakoiden ruokailualueille lukuun ottamatta Kallion rantalehdossa sijaitsevaa olemassa olevaa venevajaa. Edellä mainitut luontotyyppikohteet on osoitettu kaavassa MY-2-, luo- ja s- merkinnöillä, ja merkintöjä koskevissa kaavamääräyksissä luontoselvityksen maankäyttösuositukset on otettu kattavasti huomioon. Hallinto-oikeus katsoo, että kaavaratkaisussa on siten otettu riittävällä tavalla huomioon luonnonsuojelua ja luonnonarvoja koskevat kaavan sisältövaatimukset.

Rakentamisen määrä ja maisema-arvot

Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaavan tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus muun ohella sen arvioimiseksi, täyttyvätkö ranta-asemakaavan sisältövaatimukset ja voidaanko maanomistajien tasapuolinen kohtelu ranta-alueella turvata. Tähän arviointiin vaikuttavat muun muassa alueen pinta-ala, rantaviivan pituus, alueen yhtenäisyys sekä ympäristön toteutunut maankäyttö ja luonnonolosuhteet. Pienehkö Kallion ranta-asemakaava-alue koostuu emätilaksi katsotun kiinteistön kolmesta lähekkäin sijaitsevasta palstasta, joista yksi on saaripalsta. Kaava-alue sisältää emätilan kaikki rantapalstat. Kaava-alueen mannerpalstojen väliin jäävä rantakiinteistö on rakennettu ja läntinen palsta rajautuu ranta-asemakaavoitettuun alueeseen. Hallinto-oikeus katsoo, että näissä oloissa ranta-asemakaava-alue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Alueidenkäyttölain 73 §:n ranta-asemakaavan sisältövaatimuksissa ei säädetä lomarakennusten enimmäismäärästä rantakilometrillä taikka rantaviivan mittaustavasta. Kunnalle jää näin ollen varsin laaja liikkumavara päättää ranta-alueille sijoitettavan lomarakentamisen määrästä. Kunnan harkintavaltaa ranta-asemakaavaa laadittaessa rajaavat Suomen perustuslain vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta sekä mainitut ranta-asemakaavan sisältövaatimukset.

Hallinto-oikeus on edellä arvioinut kaavaratkaisun luontoarvojen osalta täyttävän kaavan sisältövaatimukset. Valitusten johdosta on vielä arvioitava, täyttyvätkö maakuntakaavan ohjausvaikutusta ja maisema-arvojen huomioon ottamista koskevat sisältövaatimukset sekä yhdenvertaisen kohtelun vaatimus.

Maakuntakaavaan merkitty Nokkamaan kulttuurimaisema sijaitsee ranta-asemakaava-alueen itäpuolella siten, että vain kulttuurimaiseman länsiosa ulottuu enintään vähäisiltä osin kaava-alueen itäpalstan itäreunaan. Suurin osa kaavan itäpalstasta on osoitettu ranta-asemakaavassa maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1), jolla ei ole rakennusoikeutta. Itäpalstan länsireunaan osoitetut loma-asuntojen korttelialueet eivät sijoitu maakuntakaavan mukaiselle kulttuurimaiseman alueelle.

Itäpalstan kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa on osoitettu MA-1-alueen länsipuolelle kahteen riviin valittajien omistamien kiinteistöjen väliin. Vain toinen uusista rakennuspaikoista on omarantainen. Kaavaselostuksen mukaan uudella omarantaisella rakennuspaikalla on arvoitu olevan vähäistä suurempi vaikutus avoimeen peltomaisemaan sekä näkymiin järvelle, vaikka peltoalueen pienet metsäkumpareet estävät jonkin verran rakennusten suoraa näkymistä kaukomaisemassa. Omarantaisella rakennuspaikalla rakennusala sijoittuu melko ylös avoimelle peltoalueelle. Saunan rakennusala on osoitettu rantaan. Paikka paikoin runsas rantapuusto estää näkymiä järveltä päin katsottuna. Ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Karttatarkastelun perusteella länsipalstalle osoitettu erillispientalon rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle. Se liittyy ja rajoittuu kaava-alueen länsipuolella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettuun rakentamiseen. Kaava-alueen itäisen ja läntisen palstan väliin jäävä rantakiinteistö on rakennettu. Vähäsalon saareen tai Kallion muinaismuistoalueelle ei osoiteta rakentamista. Yli puolet kaava-alueen muunnetusta rantaviivasta jää rakentamisesta vapaaksi.

Hallinto-oikeus toteaa, että rakennuspaikat sijoittuvat edellä kuvatulla tavalla etäälle kulttuurimaisema-alueesta rajoittuen olemassa oleviin rakennettuihin kiinteistöihin ja kapeaan metsäalueeseen. Kun lisäksi otetaan huomioon, että maakuntakaavan laadinnan yhteydessä vuoden 2023 päivitysinventoinnissa Nokkamaan kulttuurimaiseman arvot on sittemmin arvioitu paikallisiksi, on maakuntakaava tältä osin ollut alueidenkäyttölain mukaisesti ohjeena ranta-

asemakaavaa laadittaessa. Myös maisema-arvoja koskevat sisältövaatimukset on otettu kaavaratkaisussa riittävästi huomioon.

Ranta-asemakaavan laadintaa ohjaavan maakuntakaavan rantarakentamista koskevan suunnittelumääräyksen mukaan omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0–8 lay/km. Maakuntakaavassa ei ole määräyksiä rantaviivan mittaustavasta tai vapaan rannan määrästä.

Ympäristöministeriön oikeudellisesti sitomattomassa Rantojen maankäytön suunnittelun -oppaassa (Ympäristöopas 120, 2005) on muun ohella esitelty rantaviivan muuntoa koskevia apuvälineitä. Niiden mukaan alle hehtaarin kokoisia saaria tai lampia ei yleensä lasketa mukaan mitoitukseen. Pinta-alaltaan yli hehtaarin suuruinen Vähäsalon saari on edellä esitetyn mukaisesti huomioitu asianmukaisesti mitoitusrantaviivaa laskettaessa.

Ranta-asemakaavassa osoitettu rakennuspaikkojen määrä on korkea, mutta siinä osoitettu rakennusoikeus 8 lay/km ei ylitä maakuntakaavan suunnittelumääräystä. Edellä mainitusti kaavassa on otettu riittävästi huomioon luonnonsuojelua ja maisema-arvoja koskevat ranta-asemakaavan sisältövaatimukset. Kaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialue sijoittuu olemassa olevan asuinrakennuksen alueelle. Ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamisesta vapaata ranta-aluetta. Kun otetaan huomioon, että kaava-alueen läheisyyteen on aiemmin hyväksytty vastaavalla mitoituksella ranta-asemakaavan muutos, ei kaavan voi myöskään katsoa olevan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Edellä kuvatulla tavalla uudet rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan rakentamisen tuntumaan. Tämä väistämättä aiheuttaa muutoksia muun ohella naapurikiinteistöiltä avautuviin näkymiin ja maisemaan. Oikeuskäytännössä pelkän maiseman muuttumisen ei kuitenkaan ole katsottu merkitsevän laissa tarkoitettua maanomistajille aiheutuvaa kohtuutonta haittaa.

Hallinto-oikeuden toimivaltaan kuuluu valitusten johdosta arvioida valtuuston kaavapäätöksen lainmukaisuutta. Hallinto-oikeus ei siten voi kumota tai muuttaa kaavapäätöstä sillä perusteella, että jokin toinen kaavaratkaisu olisi valittajan mukaan parempi tai tarkoituksenmukaisempi.

Ranta-asemakaavan hyväksymispäätös ei ole valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan 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.

Asian ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että [redacted] joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 135 § 1 ja 2 mom

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Julkipanon jälkeen)

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Satu Sundberg, Satu Lehto ja Tuomas Paulin. Asian on esitellyt Tuomas Paulin.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu

Päätös

[redacted]

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

[redacted]

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

Porin kaupunginhallitus

[redacted]

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten

Lupa- ja valvontavirasto

Ympäristöministeriö

Hallinto-oikeuden yhteystiedot

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2–4 (PL 32), 20101 Turku
turku.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42400
https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet