



# LUKANDER RUOHOLA HTO

ASIANAJOTOIMISTO • ADVOKATBYRÅ • ATTORNEYS AT LAW



## PARAISTEN RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

**Asia** Oikaisuvaatimus koskien hyväksyttyä toimenpidelupaa kiinteistölle  
445-509-4-1

### Muutoksenhakua koskeva päätös

Toimenpidelupa 2023-168, päätöspäivämäärä 19.6.2023, pykälä 537,  
luvan tunnus 445-2023-168, valmistelija Sanna Simonen

### Oikaisuvaatimuksen tekijät

[REDACTED]  
naapurikiinteistön 445-509-5-0 omistajina

### Oikaisuvaatimuksen tekijöiden asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Kristiina Hämäläinen  
Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO Oy  
Yliopistonkatu 15 B, 20100 Turku  
puh. 010 320 8430  
kristiina.hamalainen@lruhto.fi

Asianajoassistentti Kati Niemelä, puh. 010 320 8403

### Hakijat

[REDACTED]

## 1 Vaatimukset

██████████ (jatkossa "██████████") vaativat, että Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy ██████████ oikaisuvaatimuksen ja kumoaa Paraisten kaupungin rakennusvalvonnan 19.6.2023 hyväksymän toimenpideluvan, joka koskee rannan pengerrystä, uuden betoniponttoonilaiturin ja rantalaiturin rakentamista kiinteistölle 445-509-4-1. ██████████ vaativat, että kyseinen toimenpidelupa hylätään.

## 2 Perustelut

### 2.1 Asian tausta ja vaatimuksen perusteet lyhyesti

██████████ ovat hakeneet toimenpidelupaa osoitteessa Vitstenintie 115, Parainen sijaistevalle kiinteistölleen 445-509-4-1. Hakemus on koskenut rannan pengerrystä sekä uusien laitureiden ja rampin rakentamista kiinteistölle 445-509-4-1 ja myös vesialueelle 445-509-1-20. Oikaisuvaatimuksen tekijöille toimitetun hakijoiden toimenpidelupahakemuksen mukaan kiinteistöille on tarkoitus rakentaa 36 metrin pituinen betoniponttoonilaituri (72 m<sup>2</sup>), 12 metrin pituinen ramppi sekä näitä yhdistävä lähes 27 metriä pitkä rantalaituri.

Sittemmin oikaisuvaatimuksen tehneet ovat saaneet tiedokseen 13.6.2023 päivätyn asemapiirustuksen, jonka mukaan rampille ei enää haetakaan toimenpidelupaa, koska se on olemassa oleva. ██████████ käsityksen mukaan hakijat ovat rakentaneet rampin kokonaan ilman mitään kaupungilta saatua lupaa.

Paraisten kaupungin rakennusvalvonta on 19.6.2023 päätöksellään hyväksynyt toimenpideluvan (liite 1). Ennen, kuin toimenpidelupa on edes hyväksytty, hakijat ovat suorittaneet luvassa esitetyt työt, eli pengertäneet ja ruopanneet maata, rakentaneet rampin sekä rantalaiturin ja pitkän laiturin lähes valmiiksi. Lain mukaan luvan mukaiset toimenpiteet saa lähtökohtaisesti aloittaa vasta sitten, kun lupapäätös on lainvoimainen. ██████████ käsityksen mukaan hakijoilla ei ole ollut aloittamisoikeutta ennen hyväksyttyä lupaa.

██████ rajanaapurikiinteistön omistajina ovat toimittaneet 31.5.2023 päivätyn kirjallisen huomautuksen Paraisten kaupungin rakennusvalvontaan. ██████ ovat vaatineet toimenpideluvan hylkäämistä. ██████ ovat huomautuksessaan katsoneet, että hakijoiden toimenpideluvan kohteena olevat rakennelmat ja rannan pengerrys koskevat käytännössä samaa asiaa ja käyttötarkoitusta, kuin parhaillaan Turun hallinto-oikeuden käsittelyssä oleva poikkeamislupapäätös. Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta on 17.8.2022 kokouksessaan hyväksynyt oikaisuvaatimukset poikkeamispäätöstä koskien ja hylännyt siten ██████ ██████ poikkeamisluvan.

██████ katsovat olevan ilmeisestä, että nyt käsiteltävänä olevien toimenpidelupahakemuksen mukaisten rakennelmien käyttötarkoitus liittyy kaupallisen kotisatamaliiketoiminnan harjoittamiseen. ██████ katsovat, että Paraisten kaupungin rakennusvalvonnan olisi tullut toimenpidelupaa käsitellessään selvittää luvan kohteena olleiden laiturirakennelmien käyttötarkoitus. Kyse on varsin massiivisen kokoisista laiturirakennelmista. ██████ mukaan ei ole uskottavaa, että laiturit tulisivat hakijoiden yksityiskäyttöön etenkin kun on tiedossa, että hakijoiden tarkoitus on ollut aloittaa kotisatamaliiketoiminnan harjoittaminen hakemuksen mukaisella kiinteistöllään 445-509-4-1. Se, että laituria ollaan 13.6.2023 päivätyn asemapiirustuksen mukaan rakentamassa 8-10 veneen kiinnittymistä varten, ei voi olla hakijoiden esittämän mukaista yksityistä käyttöä ja siten tavanomaisen toimenpideluvan käsittelyä.

██████ katsovat, että nyt kyseessä olevaa toimenpidelupaa ei olisi voitu eikä voida käsitellä niin kauan, kunnes Turun hallinto-oikeudessa vireillä oleva asia on lainvoimaisesti ratkaistu. Toimenpideluvan myöntämiselle ei ole edellytyksiä eikä perusteita. Hakijat eivät olisi saaneet aloittaa rakentamista lainkaan ennen toimenpideluvan hyväksymistä. Toimenpideluvan mukaisesta rakentamisesta aiheutuu rajanaapureina oleville ██████ ██████ kohtuutonta haittaa.

## 2.2 Naapurin kuulemisesta

Rakennusvalvonta on toimittanut [REDACTED] 17.5.2023 päivätyn naapurien kuulemista koskevan kirjeen, jonka liitteenä on ollut osa asemapiirustuksesta (liite 2). [REDACTED] asiamies on tilannut kaupungilta toimenpidelupahakemuksen liitteenä olleen asemapiirustuksen ja saanut sen kaupungilta sähköpostitse 22.5.2023 (liite 3). Kyseinen kaupungilta saatu asemapiirustus on päivätty 27.1.2023. [REDACTED] ovat luonnollisesti vastanneet naapurinkuulemiseen kaupungilta saamiensa asiakirjojen pohjalta.

[REDACTED] allekirjoittanut asiamies on kysynyt asiaa valmistelevalta Sanna Simoselta sähköpostitse 14.6.2026, että milloin asiassa ollaan tekemässä päätös. Simonen on vastannut samana päivänä, että ”asia on vielä valmistelussa ja teille lähetetään päätös tiedoksi antamaan osoitteeseen”. 26.6.2026 tuli kuitenkin tietoon, että rakennusvalvonta on tehnyt asiassa päätöksen jo 19.6.2023. Kaupunki ei omasta aloitteestaan ole toimittanut päätöstä lainkaan tiedoksi huomautuksen tehneille [REDACTED] eikä tämän asiamiehelle vastoin Simosen nimenomaista ilmoitusta. Allekirjoittanut asiamies on saanut päätöksen tiedokseen vasta 29.6.2023 kysytyään sitä itse rakennusvalvonnasta.

[REDACTED] ovat saaneet muuta kautta tietoonsa ilmeisesti 13.6.2023 päivitetyn asemapiirustuksen (liite 4). Päivitetty asemapiirustus on erilainen kuin [REDACTED] naapurinkuulemisen yhteydessä toimitettu 27.1.2023 päivätty asemapiirustus. Päivitetyn asemapiirustuksen mukaan toimenpidelupaa ei nyt enää haetakaan rampille, kuten toimenpideluvassa alkujaan on esitetty. [REDACTED] käsityksen mukaan tähän on syynä se, että hakijat ovat tosiasiallisesti ruopanneet ja pengertäneet maata ja rakentaneet rampin kiinteistölle jo keväällä 2023. Veneiden nostamiseen tarkoitettu ramppi lienee rakennettu valmiiksi siten täysin ilman mitään hakijoiden saamaa hyväksyttyä lupaa ja on siten katsottava lainvastaiseksi.

Lisäksi 13.6.2023 päivitettyyn asemapiirustukseen muutoksena on tullut merkintä kaislikosta [REDACTED] ja hakijoiden väliselle vesialueelle. On sinänsä totta, että vedessä on kaislikkoa. Kaislikko ei kuitenkaan muodosta kuin kesäaikaan osittaista näkösuojaa naapureiden välille. Kaislikko ei myöskään estä veneitä ajamasta sen läpi.

13.6.2023 päivitetyn asemapiirustuksen mukaan 36 metriä pitkään laituriin on suunniteltu 8-10 kpl venepaikkoja. Tätä ei ole tuotu [REDACTED] tietoon naapurin kuulemisen yhteydessä. Viimeistään tämän jälkeen on [REDACTED] käsityksen mukaan selvää, että laiturirakennelmia ei rakenneta hakijoiden yksityiseen käyttöön, vaan niiden käyttötarkoitus on kaupallinen liiketoiminta.

Edellä kerrottu huomioden [REDACTED] katsovat, että heille ei naapurin kuulemisen yhteydessä ole varattu mahdollisuutta esittää huomautuksiaan kaikista niistä oleellista tiedoista, joita rakennusvalvonnalla on ollut hake-  
musta käsitellessään.

Lisäksi [REDACTED] katsovat, että toimenpideluvan käsittelyn yhteydessä rakennustarkastuksen olisi tullut kuulla kaikkia kiinteistön 445-509-4-1 rajanaapureita erityisesti, kun otetaan huomioon toimenpideluvan kohteena olevan rakentamisen laajuus ja sen väistämättömät seuraamuksen kaikille kiinteistön rajanaapureille. Pelkkien vesirajanaapureiden kuuleminen tässä yhteydessä ei ole ollut riittävä.

### 2.3 Turun hallinto-oikeudessa vireillä oleva samaa käyttötarkoitusta koskeva valitusasia

Turun hallinto-oikeudessa on tällä hetkellä vireillä samojen kiinteistöjen (445-509-4-1 ja 445-509-1-20) poikkeamislupapäätöstä koskeva valitusasia dnro 1350/03.04.04.16/2022. Asiassa valittajina ovat [REDACTED] [REDACTED], eli samat henkilöt, jotka ovat nyt kyseessä olevan toimenpideluvan hakijoina.

Hallinto-oikeudessa vireillä olevassa asiassa on kyse siitä, että [REDACTED] [REDACTED] ovat hakeneet poikkeamislupaa 1.000 m<sup>2</sup> suuruisen venevaraston, 500 m<sup>2</sup> suuruisen veneiden huoltorakennuksen, 50 m<sup>2</sup> suuruisen majoitusmökkin sekä kahden laiturin (pituudeltaan 80 metriä + 40 metriä, yhteensä 80 venepaikkaa) ja yhden rampin rakentamiseksi omistamilleen kiinteistöille 445-509-4-1 ja 445-509-1-20 (vesialue). Valittajien tarkoituksena on harjoittaa kiinteistöillään kotisatamatoimintaa, eli liiketoimintaa,

joka muodostuu satama-, majoitus- sekä veneiden huolto- ja kausivarastointitoiminnasta.

Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta on poikkeamisluvasta tehtyjen oikaisuvaatimusten johdosta 17.8.2022 käsitellyt asiaa ja tehnyt päätöksen, jonka mukaan poikkeuslupaa ei ole myönnetty. Hakijat ovat valittaneet päätöksestä Turun hallinto-oikeudelle. Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta on hallinto-oikeudelle toimittamassaan lausunnossaan esittänyt valittajien valituksen hylkäämistä. [REDACTED] ja 10 muuta lähikiinteistöjen naapuria ovat Turun hallinto-oikeudelle toimittamassaan vastauksessa vaatineet valituksen hylkäämistä. Viittaan tämän oikaisuvaatimuksen liitteenä 5 olevaan hallinto-oikeudelle toimitettuun vastaukseen ja siinä laajalti esitettyihin hankkeen vastustamisen perusteisiin.

Nyt käsittelyssä olevasta toimenpideluvasta ei suoraan ilmene, mikä hakijoiden esittämien ja suurilta osin jo rakentamiensa massiivisten laituri-rakenteiden ja rampin käyttötarkoitus on. [REDACTED] käsityksen mukaan on kuitenkin ilmeistä, että hakijoiden tosiasiallisena tarkoituksena on aloittaa kaupallisen kotisatamatoiminnan harjoittaminen kiinteistöillään ja että nyt esitetyt rakennelmat olisivat osa tätä toimintaa. Ei ole uskottavaa, että 8-10 veneelle tarkoitettu laituri rakennettaisiin tavanomaiseen yksityiskäyttöön. 19.6.2023 tehdyn päätöksen mukaan laiturin käyttötarkoitus on veneiden kiinnipitämistä varten. Kun laituriin on kiinnitymässä 8-10 venettä, on selvää, että sitä myöden käyttötarkoitus laajentuu kaupalliseen käyttöön.

Hakemuksen mukaisten massiivisten laitureiden ja rampin rakentamisen taustalla ei [REDACTED] käsityksen mukaan voi olla muu kuin aloitettavaksi suunnitellun satamatoiminnan tarpeet. [REDACTED] käsityksen mukaan on selvää, että pelkästään hakijoiden omaan käyttöön rakennelmat eivät tule. [REDACTED] ja useat muut lähikiinteistöjen omistajat ovat vastustaneet ja vastustavat edelleen esitetyn kotisatamaliiketoiminnan aloittamista nyt hakemuksen kohteena olevilla kiinteistöillä.

[REDACTED] ovat rakennusvalvontaan 31.5.2023 toimittamassaan kirjallisessa huomautuksessa vaatineet, että toimenpideluvan käsittelyn yhteydessä

ja luvan edellytyksiä harkitessaan rakennusvalvonnan tulee selvittää rakennettavaksi esitettyjen rakennelmien käyttötarkoitus. Tätä ei mitään ilmeisemmin rakennusvalvonnassa ole tehty. [REDACTED] katsovat, että rakennusvalvonnan olisi lupahakemuksen yhteydessä tullut selvittää haettavien rakennelmien käyttötarkoitus. Lupaa ei olisi tullut käsitellä rakennusvalvonnassa normaalina toimenpidelupana laiturille, koska se ei sitä ole. Toimenpideluvan massiivissa laiturirakennelmissa, rampissa ja maan pengerryksessä ei ole kyse mistään tavanomaisesta ja hakijoiden yksityiskäyttöön tulevasta rakentamisesta. Asiaa arvioitaessa tulee erityisesti ottaa huomioon se, että luvan hakijat ovat suunnitelleet kaupallisen satamaliiketoiminnan aloittamista ja hakeneet poikkeamislupaa mm. massiivisten laitureiden rakentamiseksi.

[REDACTED] käsityksen mukaan toimenpidelupaa ei olisi voitu eikä voida käsitellä niin kauan, kunnes Turun hallinto-oikeudessa vireillä oleva asia on lainvoimaisesti ratkaistu. Käytännössä täysin samaa asiaa ja samaa käyttötarkoitusta koskevalla nyt kyseessä olevalla toimenpideluvalla ei voida kiertää ja ohittaa hallinto-oikeuden käsittelyssä olevaa asiaa. Lupa töiden aloittamiseksi takaussitoumusta vastaan ei poista tätä.

#### 2.4 Toimenpideluvan hyväksymiselle ei ole perusteita

19.6.2023 tehdystä hyväksytystä ja oikaisuvaatimuksen kohteena olevasta päätöksestä saa sen virheellisen käsityksen, että kiinteistöllä ollut vanha laiturin puretaan sen huonon kunnon vuoksi ja tilalle rakennetaan uusi lähes vastaava. Tämä ei pidä paikkansa. Kyse ei tosiasiaa ole vanhan laiturin korvaavasta uudesta vastaavasta laiturista.

Päätöksen mukaan laiturin ja tukimuurit vastaavat rakenteiltaan, malliltaan ja kooltaan tavanomaista laiturirakennelmaa. [REDACTED] kiistävät tämän. Kyse ei ole tavanomaisesta toimenpideluvasta ja tavanomaisesta laiturirakennelmasta.

13.6.2023 päivitetystä asemapiirustuksestakin (jota ei siis edellä kohdassa 2.2 todetulla tavalla toimitettu [REDACTED] kuulemisen yhteydessä tiedoksi) ilmenee, että 36 metriä pitkä laiturin esitetään rakennettavaksi 8-

10 veneelle. ■■■■■ mukaan viimeistään tämän 13.6.2023 päivitetyn asemapiirustuksen mukaan on selvää, että kyseessä ei ole yksityiseen käyttöön tuleva laiturin käyttäminen – vastoin kuin rakennusvalvonnan päätöksessä 19.6.2023 on virheellisesti katsottu. Vastoin kuin päätöksessä todetaan, ei ole uskottavaa eikä totta, että ”yksityisen laiturin käyttäminen ei aiheuta naapurikiinteistölle haittaa veneliikenteen takia”.

Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä todetaan, että ”purettu laituri on jo ollut kooltaan 30 metriä ja huonokuntoinen, voi todeta ilmakuvasta”. ■■■■■ katsovat, että tämä purettu laituri on piirretty hakijoiden esittämiin asemapiirustuksiin paljon todellisuutta pidemmäksi. Kiinteistöllä ollut vanha laituri on sijainnut osittain maan ja osittain veden päällä. Tämä osittain veden päällä sijainnut vanha laituri on ■■■■■ käsityksen mukaan pituudeltaan enintään 15 metriä pitkä. Sen sijaan nyt rakennettavaksi suunniteltu (ja tämän oikaisuvaatimuksen allekirjoittamispäivänä tosiasiasa jo lähes kokonaan valmiiksi rakennettu) pisin laituri olisi 36 metriä pitkä ja sijaitsisi kokonaan veden päällä. Uusi laituri olisi siten pituudeltaan yli kaksinkertainen edelliseen laituriin verrattuna.

Lisäksi hakijat ovat – mitä ilmeisemmin ilman lupaa – rakentaneet useita metrejä pitkän rampin ja esittävät kokonaisuudessaan lähes 27 metriä pitkän rantalaiturin rakentamista (joka siis tosiasiasa on jo rakennettu). Kyse on tosiasiasa huomattavasti pidemmistä ja isommista laitureista verrattuna vanhaan yhteen laituriin, jota on käytetty uimalaiturina ja satunnaisesti yksittäisten veneiden kiinnityspaikkana.

Lisäksi ■■■■■ katsovat, kuten ovat jo 31.5.2023 päivätyssä huomautuksessaan esittäneet, että suunnitellun mukainen satamatoiminta luvan mukaisine laiturirakenteineen ja pengerryksineen edellyttää aluehallintovirastolta haettavan vesilain mukaisen vesiluvan saamista. Kyseessä on laajamittainen rannan pengerrys ja massiiviset laiturit, joiden rakentamisesta ja käytöstä aiheutuu vahingollisia muutoksia vesiluonnolle. Nyt tällaista lupaa ei ■■■■■ käsityksen mukaan ole lainkaan haettu eikä siten saatu.

Toimenpideluvan mukaisesta rannan pengertämisestä ja laitureista aiheutuu maankäytöllisiä ja ympäristöllisiä vaikutuksia sekä haittaa



naapureille. Tämän oikaisuvaatimuksen liitteenä 5 olevassa vastauksessa hallinto-oikeudelle on tuotu esiin monia tällaista perusteita. Yhtenä tärkeänä seikkana nostettakoon kuitenkin tässä esiin jälleen se, että kiinteistölle 445-509-4-1 johtava ja [REDACTED] kiinteistön poikki kulkeva tämänhetkinen tie ei leveydeltään ja kunnoltaan kestä suunnitellun satamatoiminnan johdosta merkittävästi lisääntyvää liikennemäärää. On täysin harhaanjohtavaa väittää, että ”liikenne ei tule lisääntymään laiturin rakentamisen johdosta”, kuten rakennusvalvonnan päätöksessä 19.6.2023 on esitetty. On selvää, että liikenne tiealueella lisääntyy laiturin rakentamisen myötä, jos rakennettavaan laituriin kiinnittyy 8-10 venettä.

Toimenpideluvan mukaisissa rakennelmissa ei ole huomioitu rajanaapurina olevien [REDACTED] kiinteistön 445-509-5-0 etuja. Nyt suunniteltu 36 metriä pitkä laituri sijaitsee vain noin 55 metrin päässä [REDACTED] kiinteistön maarajasta. [REDACTED] käsityksen mukaan on myös selvää, että laituriin kiinnittyvät tai siitä irtautuvat veneet kääntyisivät toisinaan [REDACTED] kesämökin ja laiturin edustalla ja kiinteistön vesialueella. Joka tapauksessa laituri ja siihen kiinnittyvät veneet peittäisivät osittain [REDACTED] rannasta näkymän merelle. Lupahakemuksen mukaisesta rakentamisesta aiheutuisi kohtuutonta ja peruuttamatonta haittaa [REDACTED] kiinteistön viihtyvyydelle, yksityisyydelle ja rauhalle, maisemakuvalle sekä turvallisuudelle ja taloudelliselle arvolle.

### 3 Liitteet

1. Rakennusvalvonnan päätös 19.6.2023
2. 17.5.2023 päivätty [REDACTED] toimitettu naapurinkuulemiskirje ja sen liite
3. Rakennusvalvonnasta 22.5.2023 saadut piirustukset koskien toimenpidelupaa
4. 13.6.2023 päivitetty uusi asemapiirustus
5. [REDACTED] ja 10 muun lähikiinteistöjen Turun hallinto-oikeudelle toimitama vastaus 16.1.2023

Turussa, 30. kesäkuuta 2023

[REDACTED]

Laati

[REDACTED]

Kristiina Hämäläinen  
asianajaja, Turku

Rakennusvalvonta

Toimenpidelupa 2023-168  
Päätöspäivämäärä 19.06.2023

Pykälä 537  
Valmistelija Sanna Simonen

---

**Rakennuspaikka**

445-509-4-1  
Pinta-ala 56200.0  
Vitstenintie  
21600 PARAINEN

**Hakija**

██████████  
Lielahdentie 85  
21610 Kirjala

██████████  
Lielahdentie 85  
21610 Kirjala

**Toimenpide**

Toimenpidelupa haetaan rannan pengerrykseen ja uuden betoniponttoonilaiturin asennusta varten. Vanha laiturin puretaan huonon kunnon vuoksi.

Tavanomainen

**Lausunnot**

Ympäristösuojelutoimisto  
Tekninen työryhmä  
Kartor Kartat  
Tekninen työryhmä  
Ympäristösuojelutoimisto  
Pasi Hyvärilä

07.06.2023

Mahdollistava

**Hakemuksen liitteet**

Sähköinen liite: Pargas svenska och finska församlingar  
Sähköinen liite: Takaussitimus - Takaussitimus  
Sähköinen liite: Valtakirja - Fullmakt  
Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus  
Sähköinen liite: Naapurin kuuleminen tai suostumus - 3kpl naapurinkuul. 17-31.05.2023  
Sähköinen liite: Karttapaketti - Karttapaketti toimenpidelupaa varten  
Sähköinen liite: Lainhuutotodistus - Lainhuutotodistus  
Sähköinen liite: Muu liite - Selitys huomautukselle  
Sähköinen liite: Muu liite - Asemapiirros vuodelta 1982  
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus & Leikkaus  
Sähköinen liite: Naapurin kuuleminen tai suostumus - Naapuri 1:29  
Sähköinen liite: Naapurin kuuleminen tai suostumus - Huomautus 5:0

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakemus koskee laiturin rakentamista kaavoittamattomalla alueella. Hakija anoo oikeutta aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta takaussitoumusta vastaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan hakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapureille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Naapureille on ilmoitettu. Viereisen kiinteistön 445-509-5-0 omistaja on naapurin ominaisuudessa jättänyt naapurin kuulemisessa kommentteja.

Naapuri vaatii, että toimenpidelupa hylätään.

Perusteina he esittävät, että hallinto-oikeudessa on käsittelyssä samalle kiinteistölle haettava poikkeamislupa hanke, jossa haetaan rakennuksille 1000 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup> rakennuksille sekä kahdelle laiturille, joissa on yhteensä 80 venepaikkaa ja rampille lupaa. Naapurin mielestä suunnitelmista ei käy ilmi hankkeen käyttötarkoitus.

Naapurin mielestä vanhan laiturin purkaminen ja uuden rakentaminen on esitetty virheellisesti. Naapurin mielestä satamatoiminto tarvitsee aluehallintoviraston luvan ja että kyseessä on laajamittainen pengerrys ja massiiviset laiturit ja näistä aiheutuu maankäytöllisiä ja ympäristöllisiä vaikutuksia naapurille. Tien leveys ei naapurin mielestä vastaa laiturin kokoa (mahdollisesti lisääntyvää liikennettä). Laituri sijaitsee 55 metrin päässä naapurin maarajasta ja mahdolliset veneet jotka kiinnittyvät laiturin estävät vapaan näkymän merelle. Laiturista aiheutuu naapurin mielestä kohtuutonta ja peruuttamatonta haittaa viihtyisyydelle, yksityisyydelle, rauhalle, maisemakuvalle sekä turvallisuudelle ja taloudelliselle arvolle.

Hakija on vastannut naapurin kuulemiseen ja kertoo, että poikkeuslupapäätöksellä haettavat rakennukset ja rakennelmat eivät ole yhteydessä tähän toimenpidelupaan. Purettu laiturin on jo ollut kooltaan 30 metriä ja huonokuntoinen, voi todeta ilmakuvasta. Laituria siirretään kauemmas naapurin rajasta, mikä parantaa naapurin tilannetta. Veneen nostoramppi on normaalikokoinen, naapurille huomaamaton ja sijaitsee laiturin takana naapuriin nähden. Nultoviken on matala ja laiturit ovat pitkiä alueella yleisesti. Liikenne ei tule lisääntymään laiturin rakentamisen johdosta. Laituri sijaitsee 55 metriä naapurin rajasta sekä 90 metriä naapurin laiturista. yksityisen laiturin käyttäminen ei aiheuta naapurikiinteistölle haittaa veneliikenteen takia.

Johtava rakennustarkastaja on käynyt tavanomaisella paikkakatselmuksella kiinteistöllä suunnittelijan kanssa. Paikan päällä todettiin, että suunniteltu laiturin sijaitsee suunnitelman mukaisella paikalla ja on pituudeltaan naapurin kaislikon kohdalla tai hiukan kauempana. Uusi laiturin on siirretty kauemmas naapurin rajasta kuin mitä vanha on sijainnut, etäisyys on esitettyjen mukainen ja varsinaista näköyhteyttä naapurilla ei ole laiturille kesäaikaan kasvillisuuden vuoksi.

Rakennusjärjestyksessä 35 § sanotaan, että rantaviivasta saa rakentaa korkeintaan puolet ja loppu on säilytettävä luonnontilaisena. Rakentaminen on sopeuduttava maisemaan.

Hakija on esittänyt asemapiirroksessa että rantaviivasta tullaan rakentamaan alle puolet. Rannansuuntainen tukimuuri ruoppausmassoille tulee olemaan 17.5 metriä pitkä. Lisäksi on suunniteltu 9 metriä pitkä tukimuuri 90 astetta rantaviivaa vasten, jonka eteen ramppi veneiden nostamista varten. Pistolaituri lähtee tukimuurista ja on 36 metriä pitkä ja 2 metriä leveä. Tukimuurit tarvitaan, että ruoppausmassat eivät valu takaisin vesistöön.

Laituri ja tukimuurit vastaavat rakenteiltaan, malliltaan ja kooltaan tavanomaista laiturirakennelmaa. Rakennelmat sijaitsevat yli 5 metrin päässä rajasta. Laituria voidaan käyttää oman vesialueen kautta.

Suunnitelmien mukaista varsin tavanomaista laituria ei voida pitää naapurina kohtuuttomasti häiritsevänä rakennelmana. Lisäksi laituria sijaitsee yli 50 metrin päässä naapurin rajasta, laiturin sijaintia voidaan pitää sopivana, laituria on siirretty edellisestä paikasta kauemmas naapurin rajaa ja mahdollisimman vähän häiritsevänä. Laituri on tarkoitettu veneiden kiinnipitämistä varten ja käyttötarkoitus ei ole näin ollen epäselvä. Poikkeamisluvan alaiset hankkeet ovat erilaisia mittaluokaltaan ja eivät vastaa toimenpideluvan alaista hanketta. Laiturin rakentaminen ei sinänsä muuta kiinteistön käyttötarkoitusta tai lisää liikennettä teialueella.

## Päätös

### Hyväksytty

Johtava rakennustarkastaja hyväksyy haetun toimenpideluvan laiturille ja että työt voidaan aloittaa takaussitoumusta vastaan. Laituri on kooltaan ja sijainniltaan tavanomainen ja ei aiheuta merkittävää haittaa naapurille.

### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja

### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

Loppukatselmus

### **Muut ehdot:**

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistoon.

Rakennustyöhön ryhtyvän on huolehdittava että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain, annettujen säännösten, määräysten, myönnetyn luvan sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Rakennustyöt on tämän toimenpideluvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan sen voimassaoloaika pidentää. Pidennystä tulee hakea sen voimassaollessa.

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä

20.06.2023

Tämä lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna päivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon sinä päivänä kun se on annettu.

Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja näin saada lupasianne Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta, sitä päivää kuitenkaan mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arklauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa rakennus- ja ympäristölautakunnan ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimus on osoitettava Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle ja toimitettava Paraisten rakennusvalvontatoimistoon, Rantatie 28, 21600 Parainen tai lähetettävä s- postitse: [rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi](mailto:rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi). Oikaisuvaatimuskirjelmä on muutoksenhakijan tai hänen asiamiehensä allekirjoitettava. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi mihin päätökseen muutosta haetaan, mitä muutoksia päätökseen vaaditaan ja perustelut päätöksen muuttamiselle.

Parainen, päätöksen antopäivänä



Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen

Osoite:

Paraisten kaupunki

Rakennusvalvonta

Rantatie 28, 21600 Parainen

[rakennusvalvonta@parainen.fi](mailto:rakennusvalvonta@parainen.fi)



Nimi: [REDACTED]  
Osoite: Porkankuja 2, 20810 Turku  
Tila: 445-509-5-0 Strandtorp II

### Naapurien kuuleminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 133§:n mukaan naapureille on ilmoitettava rakennusluvan ja/tai toimenpideluvan vireille tulosta. Ilmoituksen on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaan tapahduttava siten, että kunta antaa hakemuksista tiedon naapureille ja varaa heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen.

Naapurinne on hakenut toimenpidelupaa rannan pengerrykseen sekä uuden betoniponttoonilaiturin rakentamiseksi kiinteistöllä RN:o 445-509-4-1 Vitstenintie, Parainen. Pyydämme teitä ilmoittamaan kannanottonne tällä lomakkeella sekä tarvittaessa palauttamaan lomakkeen Paraisten kaupungin rakennusvalvontaan viimeistään **31.05.2023**.

Asiakirjat voi tilata puhelimitse numerosta 040 488 6080 tai s-postitse osoitteesta: [rakennusvalvonta@parainen.fi](mailto:rakennusvalvonta@parainen.fi).

Osoite:  
Paraisten kaupunki  
Rakennusvalvonta  
Rantatie 28  
21600 PARAINEN

Puh. 040 488 6080  
s-posti: [rakennusvalvonta@parainen.fi](mailto:rakennusvalvonta@parainen.fi)

Parainen 17.05.2023

Mahdolliset huomautukset:

---

---

---

Nimi (painokirjaimin)

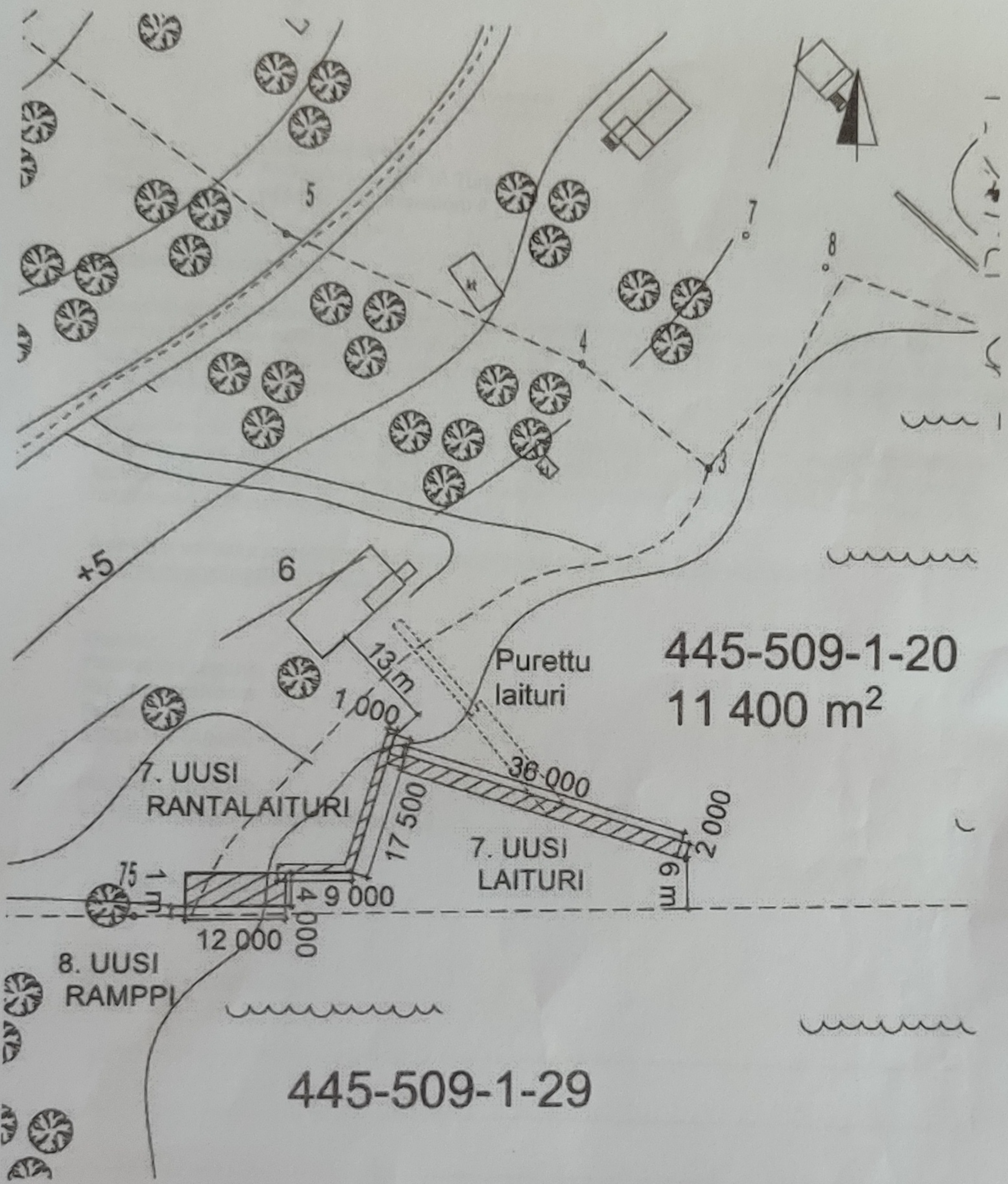
Postiosoite / puhelin

Kylä / tila / RN:o

Paikka ja päivämäärä

Allekirjoitus





445-509-1-20  
11 400 m<sup>2</sup>

445-509-1-29



## Kati Niemelä

---

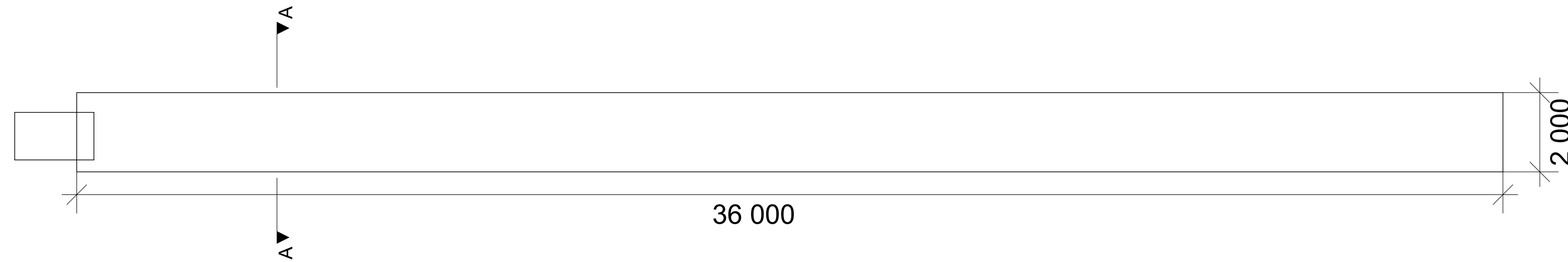
**Lähettäjä:** Emma Jahnsson <Emma.Jahnsson@pargas.fi>  
**Lähetetty:** maanantai 22. toukokuuta 2023 14.17  
**Vastaanottaja:** Kristiina Hämäläinen  
**Aihe:** Pääpiirustukset naapurinkuuleminen  
**Liitteet:** ARK2 Laituri.pdf; ARK1 Asemapiirustus 15.2.2023 (2).pdf

Hei,  
Piirustukset liitteenä koskien kiinteistöllä 445-509-4-1 olevaa toimenpidelupa hakemusta.

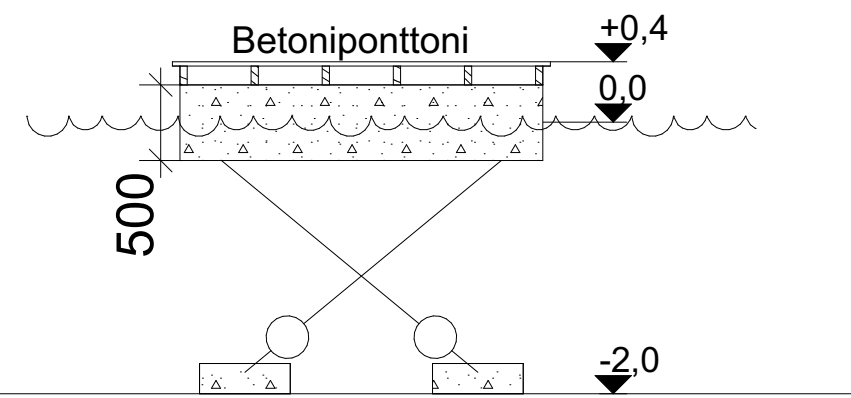
### Emma Jahnsson

Teknisk assistent | Tekninen assistentti  
PARGAS STAD | PARAISTEN KAUPUNKI  
Strandvägen 28 | Rantatie 28  
21600 PARGAS | 21600 PARAINEN  
Tfn | Puh. 044 358 5902  
[www.pargas.fi](http://www.pargas.fi) | [www.parainen.fi](http://www.parainen.fi)

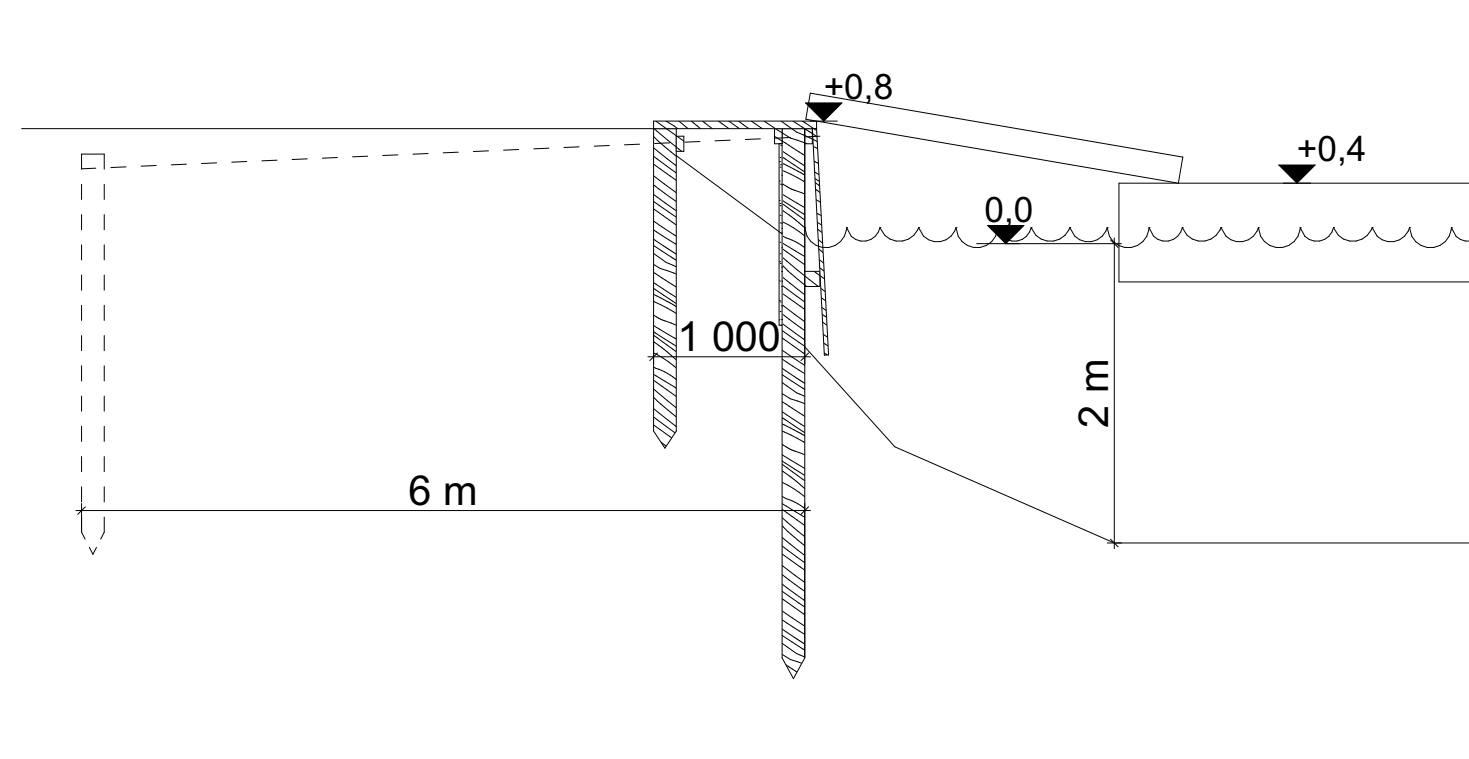
UUDISRAKENNUS: Laituri  
36 x 2 m



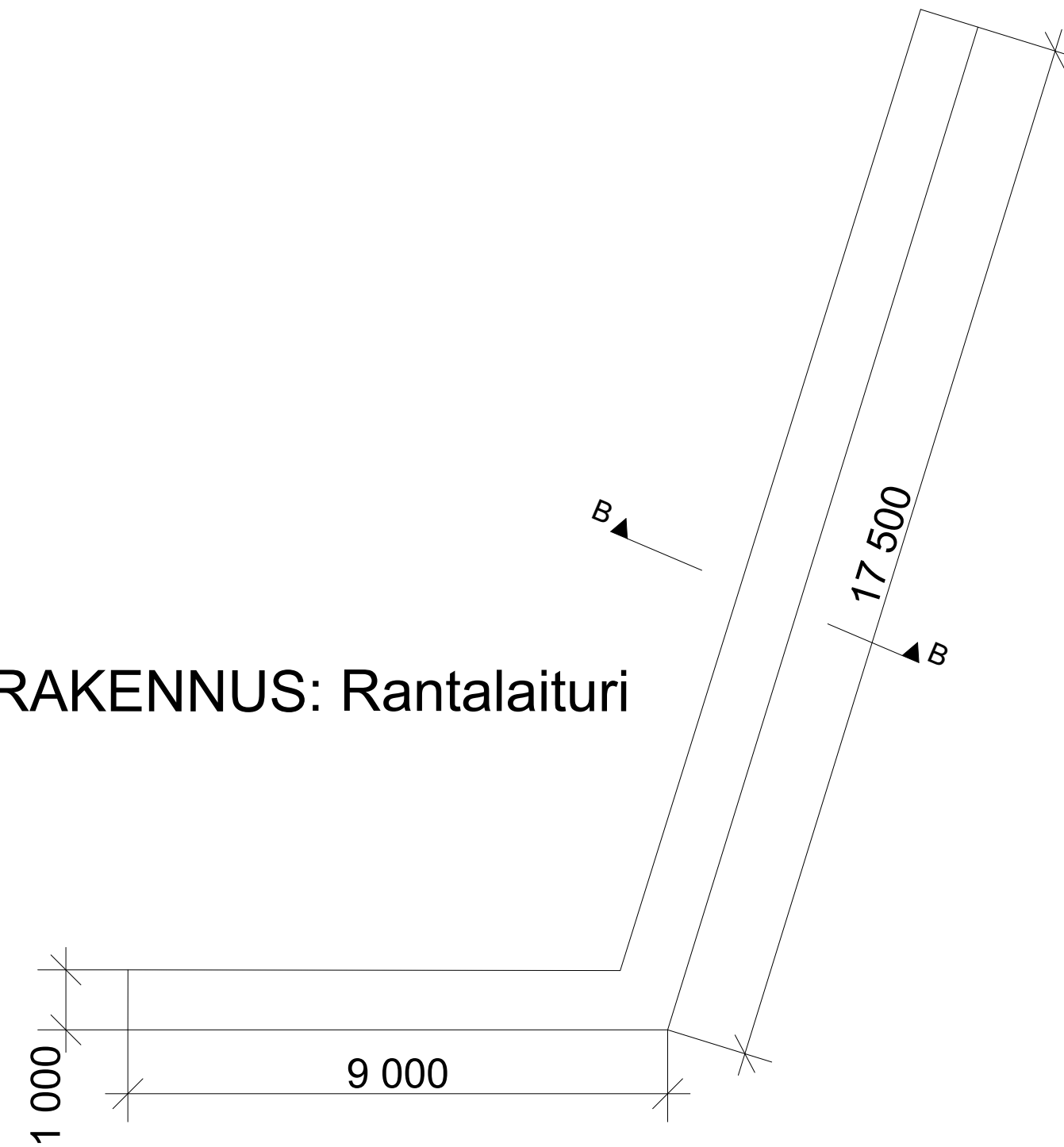
Leikkaus A-A





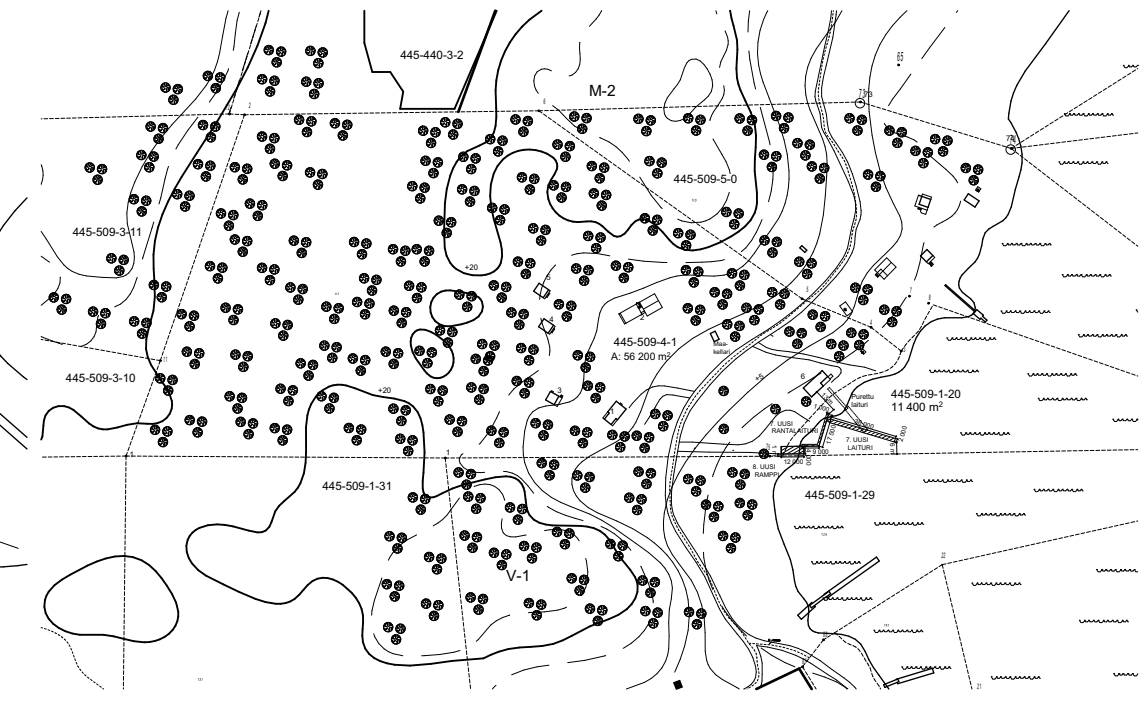
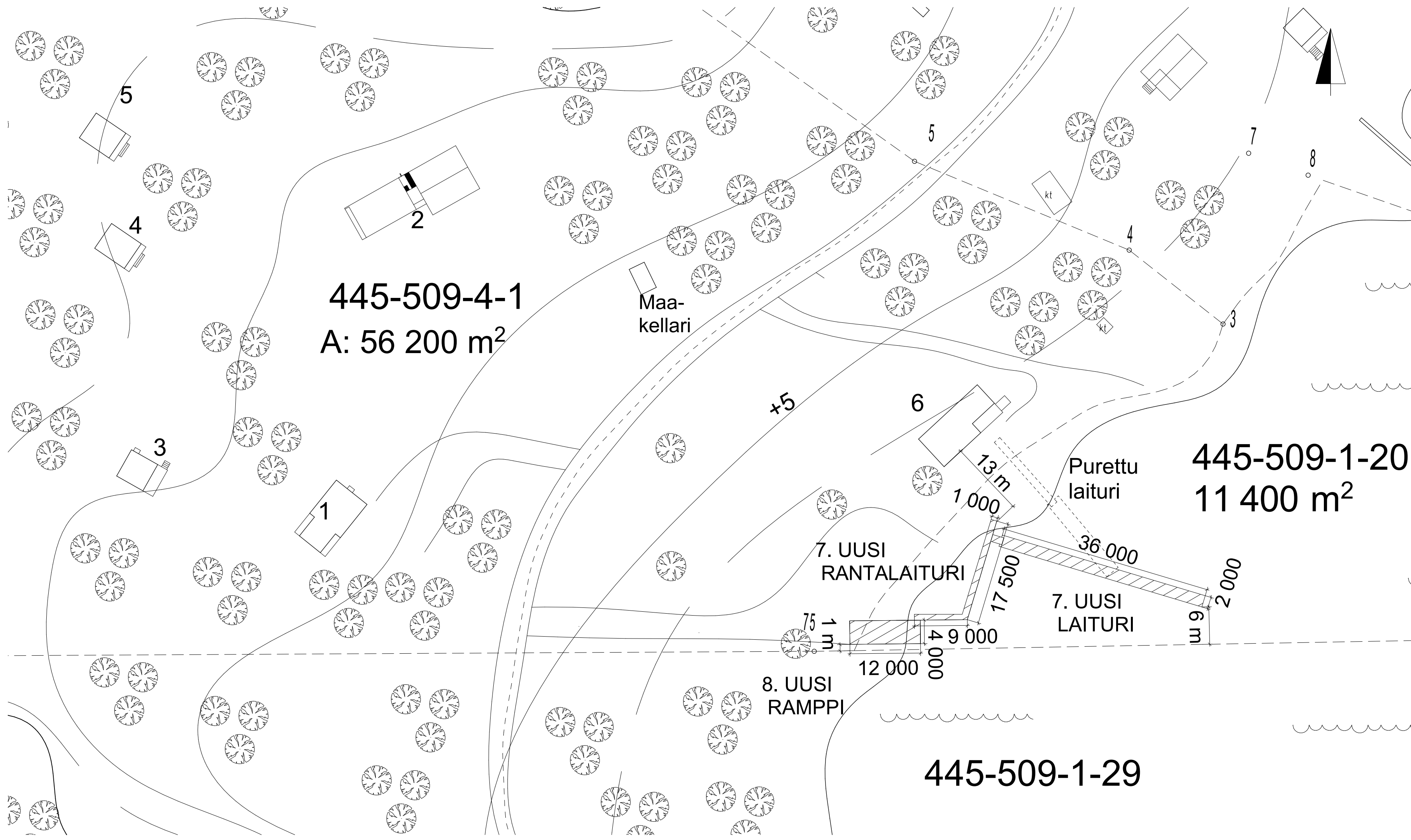
Leikkaus B-B



UUDISRAKENNUS: Rantalaituri  
27 m<sup>2</sup>



Kiinteistönummus 445-509-4-1 & 445-509-1-20	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten	
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS, Laituri	Piirustustaji PÄÄPIIRUSTUS	Juoks.n:o 2
Rakennuskohteen nimi ja osoite [Redacted] Vitstenintie 21600 Parainen	Piirustuksen sisältö Pohjapiirustus Leikkaus	Mittakaava 1:100 1:50
	Suunnittelijan nimi & päivämäärä Parainen 27.01.2023 [Redacted] Kristina Blomqvist kristina@archipelago-d.fi	
		 040 75 33 101



HAVAINNEKUVA 1:4000

Lupaa koskeva

Puu

Tonttiraja

Kiinteistötunnus: 445-509-4-1  
445-509-1-20

Tontin pinta-ala:  
56 200 +11 400 m<sup>2</sup>

**Olemassa olevat rakennukset:**

1. Talousrakennus/Majoitus	65 m <sup>2</sup>
2. Päärakennus, Omakotitalo	105 m <sup>2</sup>
3. Vuokramökki	26 m <sup>2</sup>
4. Vuokramökki	30 m <sup>2</sup>
5. Vuokramökki	30 m <sup>2</sup>
6. Rantasauna/kokoontumistila	85 m <sup>2</sup>

**Haetaan lupaa:**

7. UUDISRAKENNUS,  
Laituri, 72 m<sup>2</sup>

8. UUDISRAKENNUS,  
Ramppi, pituus: 12m

9. UUDISRAKENNUS,  
Rantalaituri, 27 m<sup>2</sup>

Kiinteistötunnus 445-509-4-1 & 445-509-1-20	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten	
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS, Laituri	Piirustaja PÄÄPIIRUSTUS	Juoks.n:o 1
Rakennuskohteen nimi ja osoite [REDACTED]	Piirustuksen sisältö Asemapiirustus Havainnekuva	Mittakaava 1:500 1:4000
Vitstenentie 21600 Parainen		

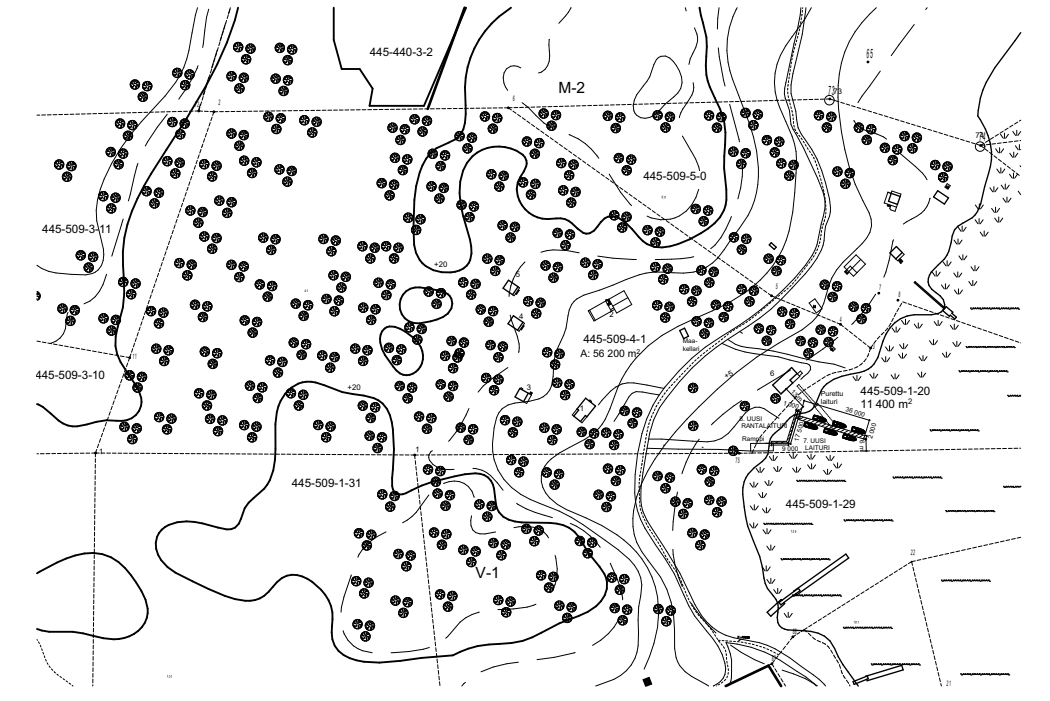
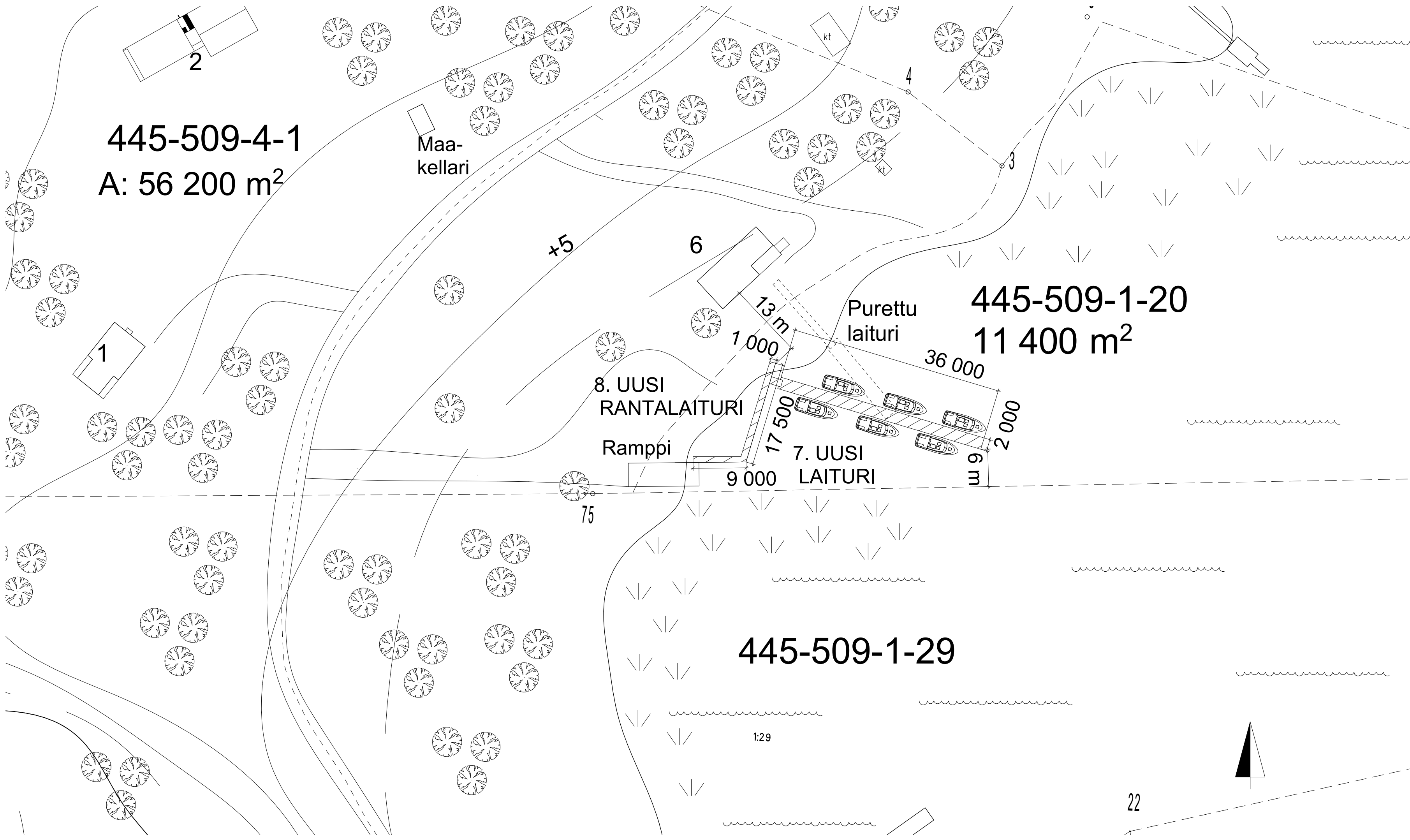
Suunnittelijan nimi & päivämäärä  
Parainen 27.01.2023

[REDACTED]

Kristina Blomqvist  
✉ kristina@archipelago-d.fi

040 75 33 101





HAVAINNEKUVA 1:4000

Lupaa koskeva	
Puu	
Tonttiraja	
Kiinteistötunnus:	445-509-4-1 445-509-1-20
Tontin pinta-ala:	56 200 + 11 400 m <sup>2</sup>
<b>Olemassa olevat rakennukset:</b>	
1. Talousrakennus/Majoitus	65 m <sup>2</sup>
2. Päärakennus, Omakotitalo	105 m <sup>2</sup>
3. Vuokramökki	26 m <sup>2</sup>
4. Vuokramökki	30 m <sup>2</sup>
5. Vuokramökki	30 m <sup>2</sup>
6. Rantasauna/kokoontumistila	85 m <sup>2</sup>
<b>Haetaan lupaa:</b>	
7. UUDISRAKENNUS, Laituri, 72 m <sup>2</sup> Venepaikkoja: 8-10 kpl	
8. UUDISRAKENNUS, Rantalaituri, 27 m <sup>2</sup>	

Pargas byggnadsstillsyn  
Paraisten rakennusvalvonta  
Lvnnummer / Lupanumero  
445-2023-168  
**GODKÄND / HYVÄKSYTTY**  
20.06.2023 § 537  
445-509-4-1  
Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen  
Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen

13.06.2023	Ramppi on olemassa oleva, Venepaikat	K. Blomqvist
Kiinteistötunnus 445-509-4-1 & 445-509-1-20	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten	
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS, Laituri	Piirustustaji PÄÄPIIRUSTUS	Juoks.n:o 1
Rakennuskohteen nimi ja osoite [Redacted]	Piirustuksen sisältö Asemapiirustus Havainnekuva	Mittakaava 1:500 1:4000
Vitstenintie 21600 Parainen	Suunnittelijan nimi & päivämäärä Parainen 27.01.2023	
	Kristina Blomqvist ✉ kristina@archipelago-d.fi	
		040 75 33 101



# LUKANDER RUOHOLA HTO

ASIANAJOTOIMISTO • ADVOKATBYRÅ • ATTORNEYS AT LAW



## TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE

**Asia** Vastaus poikkeamislupapäätöstä koskevassa valitusasiassa

**Dnro** 1350/03.04.04.04.16/2022

**Valittajat** [REDACTED]  
Hyvilempintie 368, 21600 Parainen

**Vastajat** [REDACTED] kiinteistön 445-509-5-0 osaomistajana  
[REDACTED] kiinteistöjen 445-509-1-26 ja 445-509-1-7 osaomistajana  
[REDACTED] kiinteistön 445-509-1-4 osaomistajana  
[REDACTED] kiinteistön 445-509-2-1 omistajana  
[REDACTED] kiinteistön 445-440-2-11 osaomistajana  
[REDACTED] kiinteistön 445-440-3-1 omistajana ja kiinteistön 445-440-3-2 osaomistajana  
[REDACTED] kiinteistön 445-440-3-2 osaomistajana  
[REDACTED] 445-509-1-31 ja 445-509-1-30 omistajana  
[REDACTED] kiinteistön 445-502-1-24 osaomistajana

## Vastajien asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Kristiina Hämäläinen  
Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO Oy  
Yliopistonkatu 15 B, 20100 Turku  
puh. 010 320 8430  
kristiina.hamalainen@lruhto.fi

Asianajoassistentti Kati Niemelä, puh. 010 320 8403

## 1 Vaatimukset

Vastaajat vaativat kunnioittavasti, että Turun hallinto-oikeus

- 1.) hylkää valituksen ja pysyttää Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan 17.8.2022 antaman päätöksen § 106, jonka mukaisesti oikaisuvaatimukset kaavoituspäällikön 30.6.2022 tekemään päätökseen nro 102/2022 (§ 60/2022) hyväksytään; ja
- 2.) määrää valittajat yhteisvastuullisesti korvaamaan vastaajien kaikki asiasta aiheutuneet yhteiset oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine korkoineen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden päätöksen antamisesta. Tähänastisten oikeudenkäyntikulujen määrä on 4.082,72 (sis. alv 24 %).

## 2 Perustelut

### 2.1 Asian tausta

Valittajat ovat hakeneet poikkeamislupaa 1000 m<sup>2</sup> suuruisen venevaraston, 500 m<sup>2</sup> suuruisen veneiden huoltorakennuksen, 50 m<sup>2</sup> suuruisen majoitusmökin sekä kahden laiturin (yhteensä 80 venepaikkaa) rakentamiseksi omistamilleen kiinteistöille 445-509-4-1 ja 445-509-1-20 (vesialue) osoitteessa Vitstenintie 115, 21600 Parainen. Valittajien tarkoituksena on harjoittaa kiinteistöillään kotisatamatoimintaa, eli liiketoimintaa, joka muodostuu satama-, majoitus- sekä veneiden huolto- ja kausivaraustointitoiminnasta. Valittajien kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan päärakennus/omakotitalo, kolme majoituskäyttöön tarkoitettua rakennusta, yksi majoitustoimintaan liittyvä talousrakennus/varasto sekä rantasauna koontumistilalla, jotka valittajien on tarkoitus kunnostaa palvelemaan suunniteltua liiketoimintaa.

Valittajien omistamat kiinteistöt rakennuksineen ovat aikaisemmin olleet Kärkullan kuntayhtymän omistuksessa, jolloin aluetta on käytetty Kärkullan muutamien kehitysvammaisten asukkaiden ja heidän hoitajiensa kesänviettopaikkana. Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevilla kiinteistöillä ei ole aikaisemmin harjoitettu mökkivuokraustoimintaa, eikä mitään muutaakaan liiketoimintaa. Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevien kiinteistöjen ympärillä olevilla kiinteistöillä on pääasiassa loma-

asutusta. Lisäksi alueella on entuudestaan kaksi pienehköä laituria, jotka sijaitsevat kiinteistöillä 445-509-1-29 ja 445-876-19-1, ja joissa on yhteensä noin 30 pienvenepaikkaa alueen asukkaille ja mökkiläisille.

Poikkeamislupahakemuksen kohteena oleva ranta-alue on kaavoittamaton. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) ("MRL") 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Pykälän 2 momentin mukaan, mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevalla alueella ei ole voimassa MRL 72 §:ssä tarkoitettua asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Alueelle rakentaminen edellyttää siten poikkeamisluvan myöntämistä.

Paraisten kaupungin kaavoituspäällikkö on myöntänyt valittajille poikkeamisluvan hankkeen toteuttamiseksi 30.6.2022 tekemällään päätöksellä nro 102/2022 (§ 60/2022). Poikkeamispäätöksen mukaan poikkeamisen syynä on huomattava lisärakentaminen sekä nykyisestä käyttötarkoituksesta poikkeava toiminta alueella, jolla ei ole voimassa MRL 72 §:n mukaista kaavaa. Poikkeamisluvan myöntämistä on päätöksessä perusteltu sillä, ettei suunniteltu kotisatamatoiminta siihen liittyvine rakennuksineen ja laitureineen poikkea mittakaavaltaan ja toiminnoiltaan merkittävästi ympäröivän lähialueen nykyisestä käyttötarkoituksesta ja rakentamisesta vaikutuksiltaan tai toiminnaltaan, mistä johtuen se ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja edellytykset poikkeamisen myöntämiselle ovat MRL 171 §:n mukaisesti olemassa. Lisäksi poikkeamispäätöksen perusteluissa on mainittu, että asiassa on merkitystä annettava sille, että kiinteistöllä on jo aiemmin harjoitettu lähes vastaavanlaista majoitustoimintaa ja sille, että lähialueen ranta-alueella on jo entuudestaan veneitä palveleva kotisatama.

Vastaajat ovat tehneet oikaisuvaatimukset kaavoituspäällikön tekemästä päätöksestä, jossa vastaajat ovat vaatineet poikkeamispäätöksen oikaisua ja hylkäämistä muun muassa sillä perusteella, että poikkeamispäätös on ristiriidassa Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen sekä maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta on 17.8.2022 tekemällään päätöksellä § 106 hyväksynyt oikaisuvaatimukset. Valittajat ovat 23.9.2022 valittaneet Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan 17.8.2022 tekemästä päätöksestä ja vaatineet päätöksen kumoamista ja kaavoituspäällikön tekemän poikkeamispäätöksen nro 102/2022 (§ 60/2022) pysyttämistä.

Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut 9.11.2022 päivätyn lausuntonsa asiassa Turun hallinto-oikeudelle. Lautakunta esittää, että hallinto-oikeus hylkää valittajien valituksen ja pysyttää lautakunnan 17.8.2022 tekemän päätöksen asiassa.

Vastaajat yhtyvät Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan 9.11.2022 päivättyyn lausuntoon liitteineen. Vastaajat viittaavat tässä vastauksessa esitettyjen perusteiden lisäksi myös lautakunnan ko. lausunnon perusteluihin.

Vastaajat katsovat, että poikkeamiselle ei ole edellytyksiä seuraavin perustein.

## 2.2 Haitta kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

MRL 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen



tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Vastaajat katsovat, että poikkeaminen aiheuttaa MRL 171 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lain esitöiden (HE 148/2015 vp, s. 6-7) mukaan arvioitaessa sitä, aiheutuuko poikkeamisesta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, asiaa arvioidaan välillisesti myös kaavojen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen sisältövaatimusten kautta. Näin ollen, kun poikkeamista haetaan ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa MRL 72 §:ssä tarkoitettua kaavaa, poikkeamisharkintaan vaikuttavat tällöin MRL 73 §:ssä säädetty ranta-alueiden loma-asutusta järjestävän yleiskaavan ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset.

MRL 73 §:n mukaan kaavaa laadittaessa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön; luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Vastaajat katsovat, että poikkeamisen myöntäminen valittajien satamatoimintaa varten rakennettaville rakennuksille vaarantaisi MRL 73 §:ssä säädetty sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimisen alueelle. Vastaajat katsovat, että suuren kaupallisen sataman rakentaminen alueelle ei sopeudu alueen muuhun ympäristöön, joka on pääasiassa loma-asutusta. Suunniteltu kaupallinen toiminta massiivisine huolto- ja varastorakennuksineen, laajoine parkkipaikkoineen sekä merkittävästi rantaa vaaravine laitureineen vaarantaa alueen maisema-arvojen, virkistystarpeiden, vesistön, maaston ja luonnon säilymisen.

Lain esitöiden (HE 148/2015 vp, s. 6) mukaan poikkeamisharkinnassa keskeistä on huomioida myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Tämä tarkoittaa sitä, että poikkeamispäätös ei saa perusteettomasti

estää muiden samankaltaisessa tilanteessa olevien maanomistajien vastaavankaltaisia rakentamismahdollisuuksia. Vastaajien mukaan poikkeamisluvan myöntäminen olisi vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua. Vastaajien mukaan tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttää, että myös alueen muut maanomistajat voisivat hyödyntää ranta-alueitaan vastaavalla tehokkuudella, mikä puolestaan edellyttäisi kaavan laatimista alueelle. Poikkeamisluvan myöntäminen valittajien suunnittelemaalle liiketoiminnalle vaikeuttaisi huomattavasti kaavan laatimista.

Kun otetaan huomioon MRL 73 §:n ranta-alueille laadittavalle kaavalle asetetut vaatimukset suunnitellun maankäytön sopeuttamisesta ranta-alueisiin ja muuhun ympäristöön, sekä riittävien yhtenäisten vapaa-alueiden varaamisesta sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kaavoitukselle asettamat vaatimukset, haetun poikkeuksen myöntäminen aiheuttaa MRL 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

### 2.2.1 Rakentaminen on vastoin maakuntakaavaa

Valittajien suunnittelema toiminta on myös vastoin alueella voimassa olevaa maakuntakaavaa. Maakuntakaavassa alue on osoitettu MRV-merkinnällä, joka tarkoittaa, että alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta. Kaavamääräyksen mukaan kysymyksessä on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi lomautumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. MRV-alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajentamiseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Poikkeamislupahakemuksen kohteena oleva alue on maakuntakaavassa osoitettu myös V-merkinnällä, joka kaavamääräyksen mukaan on

virkestysalue- ja kohde. Kaavamääräyksen mukaan kyse on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävästä ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muusta virkestysalueesta.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava MRL 32 §:n mukaisesti maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista. Valittajien alueelle suunnittelema kaupallinen satamatoiminta, joka käytännössä toteutuessaan muuttaa alueen teollisuusalueeksi, ei palvele alueen käyttöä matkailu-, retkeily- eikä virkestyskäyttöön. Suunniteltu satamaliiketoiminta muuttaa valittajien kiinteistön käyttötarkoituksen täysin toiseksi, käytännössä teollisuusalueeksi eikä virkestysalueeksi.

## 2.2.2 Rakentaminen on vastoin Paraisten kaupungin rakennusjärjestystä

Valittajien suunnittelema rakentaminen on myös vastoin Paraisten kaupungin rakennusjärjestystä. Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen kohdassa ”Erityisalueet ja ominaispiirteet” (s. 4) todetaan, että *”Saaristoympäristömme on ainutlaatuinen ja sen monimuotoisuus saariston eri alueilla on suuri. Rantarakentaminen on toteutettava varoen ja kestävyysnäkökohdat huomioon ottaen. Perinteisessä rakentamisessa kestävyysnäkökohdat on kauttaaltaan asetettu etusijalle, minkä vuoksi näiden ihanteiden on oltava lähtökohtana myös jatkossa.”* Niin ikään Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen 1 luvun 3 kohdassa todetaan, että *”suunniteltaessa uudis- tai korjausrakentamista Paraisten kaupungin alueella on otettava huomioon erityisesti aiotun rakennuspaikan lähiympäristö, sen luonto ja ympäristön rakennukset. Erityisesti ranta-alueilla on kiinnitettävä huomiota rakennusten sopeutumiseen luonnontilaiseen ja rakennettuun ympäristöön. Kyläalueilla rakennusten on sovittava kylän ominaiseen rakennustapaan”.*

Suunniteltu kaupallisen kotisataman rakentaminen veneiden huolto- ja kausisäilytysrakennuksineen, laitureineen sekä laajoine parkkipaikkoinaan ei ota huomioon rakennuspaikan lehtomaista ympäristöä ja luontoa eikä lähialueen muita kiinteistöjä, jotka ovat pääasiassa loma-

asutuskäytössä. Vastaajien mukaan suunniteltu toiminta muuttaa alueen teollisuusalueeksi, joka poikkeaa toiminnoiltaan merkittävästi ympäröivän lähialueen nykyisestä käyttötarkoituksesta. Alue on toiminut kymmeniä vuosia Kårkullan kuntayhtymän kehitysvammaisten asukkaiden sekä henkilökunnan kesälomanvietto- ja virkistyspaikkana, eikä alueella ole aikaisemmin harjoitettu majoitustoimintaa, eikä muutakaan liiketoimintaa. Paraisten kaupungin kaavoituspäällikön 30.6.2022 tekemän poikkeamis päätöksen perusteluissa on siten virheellisesti todettu, että kiinteistöllä olisi aiemmin harjoitettu lähes vastaavanlaista majoitustoimintaa. Suunnitellusta lisärakentamisesta ja kotisatamatoiminnasta aiheutuu alueelle soveltumaton ja käyttötarkoituksen vastaista liiketoimintaa, jolla on myös huomattava alueen käyttötarkoituksesta poikkeava negatiivinen ja pysyvä vaikutus alueen luonto- ja virkistysarvoihin.

Poikkeamis päätöksessä on lisäksi virheellisesti väitetty, ettei suunniteltu satama poikkeaa vaikutuksiltaan ja toiminnoiltaan alueen nykyisestä käyttötarkoituksesta, koska lähialueen ranta-alueilla on jo entuudestaan veneitä palveleva kotisatama. Alueella ei ole aikaisemmin ollut nyt suunnitella olevan kaltaista ja suuruista kaupallista satamaa, vaan kaksi pientä laituria, joissa on yhteensä noin 30 venepaikkaa, jotka kuuluvat alueen asukkaille ja mökkiläisille. Muun muassa liitteenä 1 olevasta alueen ilmakuvasta on nähtävissä, että alueella ei ole nyt suunnitellun mukaista kotisatamaa. Ilmakuvasta on nähtävissä, että suunnitellut mm. kaksi yhteensä 80 venepaikan laituria muuttaisivat alueen ympäristöä mittavasti ja peruuttamattomasti. Kumpikaan alueella olevista satamista ei harjoita varsinaista kotisatamatoimintaa. Vastaajat katsovat, että nyt suunniteltu toiminta on pääasiallisesti kaupallista satamatoimintaa, keskittyen veneiden huoltoon ja varastointiin, ja vain hyvin pieni osa toiminnasta on varattu majoitukseen ja mökkien vuokraustoimintaan. Näin olleen suunniteltu toiminta poikkeaa merkittävästi alueen nykyisestä käyttötarkoituksesta ja alueen soveltuvasta käytöstä.

Vastaajat katsovat, että suunniteltu toiminta on myös vastoin Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen 3 luvun 13.3 kohtaa, jonka mukaan *”elinkeinon harjoittamiseen tulee varata riittävän suuri maa-alue, eikä toiminta saa häiritä ympärillä olevaa asumista eikä alentaa oman rakennuspaikan arvoa”*. Valittajien poikkeamislupahakemuksen kohteena olevat

kiinteistöt eivät ole riittävän suuria valittajien alueelle suunnittelema kaupalliselle satamaliiketoiminnalle. Vastaajat katsovat, että valittajien suunnittelema toiminta tosiasiallisesti edellyttää suunniteltuja huomattavasti laajempien paikoitusalueiden sekä uusien tiealueiden ja -yhteyksien rakentamista, joiden mitoittaminen alueelle on mahdotonta ilman, ettei toiminta häiritsisi ympärillä olevaa asumista.

Turun Hirvensalon Kaistarniemessä sijaitsee BT-Satamapalvelut Oy, joka harjoittaa samankokoista satamaliiketoimintaa kuin nyt valittajien suunnittelema hanke, eli 80 venepaikkaa ja telakoinnit. Tämän vastauksen liitteenä 2 oleva kuva on samassa mittakaavassa ja verrattavissa nyt suunnitellun hankkeen kiinteistöihin. Kuvista on niitä vertailemalla nähtävissä, että suunnitellut massiiviset laiturit eivät tosiasiallisesti mahdu kiinteistön vesialueelle. Vastaajien mukaan on myös selvää, että suunnitellulle hankkeelle todellisuudessa tarvittava paikoitusalue on valittajien suunnitelmassa liian pieni. Kuten BT-Satamapalvelut Oy:n alueesta on nähtävissä, tämän kokoinen kotisatamatoiminta vaatii suuren paikoitusalueen.

### 2.3 Merkittävä rakentaminen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Vastaajat katsovat poikkeamisen johtavan MRL 171 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaisesti vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lain esitöiden (HE 101/1998 vp, s. 116) mukaan merkittävä rakentaminen tarkoittaa ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, jollainen voi olla esimerkiksi kerrostalo pientaloalueella tai suuri varastorakennus asuinalueella. Vastaava vaikutus saattaa olla myös merkittävästi liikennettä lisäävällä toiminnalla. MRL 171 §:n 2 momentin kohdassa 4 tarkoitettujen ympäristö- tai muut vaikutukset voivat olla moninaisia ja ne voivat lain esitöiden (HE 101/1998 vp, s. 116) mukaan liittyä esimerkiksi liikenteeseen, meluun, ympäristöpäästöihin ja muihin ympäristöhäiriöihin.

#### Liikenteelliset vaikutukset

Vastaajat katsovat, että suunnitellun toiminnan liikenteelliset vaikutukset poikkeavat olennaisesti alueen tämänhetkisestä liikenteestä. Liikenne alueella tulisi kaupallisen satamatoiminnan myötä lisääntymään

merkittävästi, jopa monikymmenkymmenkertaisesti. Poikkeamispäätöksessä ei ole annettu merkitystä sille, että valittajien kiinteistöille suunnitellulle toiminnalle tarvittavaa tieyhteyttä ei ole olemassa. Nykyinen tie on hyvin kapea eikä siinä mahdu kaksi ajoneuvoa ohittamaan toistaan ilman, että toinen väistää pientareelle. Nykyinen tie ei mahdollista liikenteen sujuvaa ja turvallista käyttöä kaupallista satamaa varten. Tie ei myöskään ole kantokyvyltään eikä käyttökelpoisuudeltaan riittävä suunniteltuun toimintaan, joka edellyttää suurien painavien veneiden kuljettamista. Vastaajien mukaan olemassa olevan tien parannus ja leventäminen ei välttämättä ole edes mahdollista siitä syystä, että tie sijaitsee osittain jyrkässä rinteessä ja tien vieressä maan alla menee sähköjohdot. Joka tapauksessa tien parannus ja levennys aiheuttaisivat huomattavat rakennuskustannukset. Samoin mahdollisen uuden tien rakentaminen edellyttää merkittäviä rakennustöitä ja aiheuttavaa huomattavia kustannuksia.

Lisäksi alueelle tarvittavien parkkipaikkojen määrä edellyttää puuston hakkuuta, joka vaikuttaa olennaisesti ympäristön viihtyisyyteen ja alueen virkistyskäyttöön. Valittajien mukaan on ilmeistä, että suunnitellut 80 venepaikan laiturit vaativat kiinteistölle huomattavan kokoiset ja suunniteltua suuremmat paikoitusalueet henkilöautoille ja mm. venetrailereille.

Suunniteltu toiminta tuo alueelle ja sen läheisyyteen autoliikenteen lisäksi myös huomattavasti lisää veneliikennettä, joka lisää myös haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia. Veneiden käyttösesonkina alueeseen kohdistuva kuormitus on merkittävästi kasvavaa. Alueeseen kohdistuva kuormitus ulottuu myös käyttösesongin ulkopuolelle, jolloin veneitä kuljetaan, lasketaan vesille, nostetaan vesiltä ja huolletaan. Suunnitellun toiminnan liikenteelliset vaikutukset aiheuttavat siten kohtuutonta haittaa alueen asukkaille ja ympäristölle.

Suunnitellun toiminnan liikennejärjestelyt eivät myöskään vastaa Paraisien kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Paraisien kaupungin rakennusjärjestyksen 6 luvun 31 kohdan mukaan *”tontin tai rakennuspaikan liikennejärjestelyt on suunniteltava niin, etteivät ne aiheuta vaaraa tai haittaa asukkaille, kiinteistön käyttäjille tai ympäristölle”*. Suunnitellun toiminnan liikennejärjestelyitä ei ole riittävästi selvitetty eikä poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset ole olemassa.

### Muut mahdolliset ympäristö- ja muut vaikutukset

80-paikkainen kaupallinen venesatama muuttaa ranta-alueen ympäristöä ja luontoa merkittävästi. Laitureiden rakentaminen edellyttää matalan ranta-alueen hyvin laajoja ruoppauksia, jotka lisäävät veden samentumista, ravinteiden vapautumista ja maiseman turmeltumista. Suunniteltu satama laitureineen varjostaa myös merenpohjaa ja lisääntyvä veneliikenne sekä polttoaineen käsittely lisäävät veden liikkumista ja likaantumista. Sataman ja veneiden huolto- varastointirakennusten rakentaminen aiheuttavat siten paitsi luonnontilaisen ympäristön vähenemistä myös vesistön pilaantumista.

Vastaajien mukaan satamatoiminnan koko ja toiminnan kaupallinen luonne sekä ympäristövaikutukset huomioiden alueen asukkaille aiheutuu suunnitellusta toiminnasta ympäristöhäiriöitä. Toiminta lisää myös alueen liikennettä ja melutasoa merkittävästi, minkä lisäksi se rikkoo naapurikiinteistöjen mökkiläisten rauhaa. Lisäksi suunniteltu toiminta vähentää alueen virkistys- ja retkeilykäyttöä. Suunniteltu toiminta alentaa merkittävästi myös naapurikiinteistöjen arvoa, koska alue muuttuu veneiden varastointi- ja huoltotoimintojen myötä käytännössä teollisuusalueeksi.

### Eriytynen haitta naapurikiinteistölle 445-509-5-0

Vastaajat katsovat, että suunnitellussa rakentamisessa ei ole huomioitu riittävästi lähialueiden kiinteistöjen, erityisesti koillisen rajanaapurikiinteistön 445-509-5-0 (██████████) etuja. Suunniteltu pidempi satamalaituri sijaitsee vain noin muutaman metrin päässä tästä ████████ kiinteistön maarajasta. Kyseiseen suunniteltuun laituriin kiinnittyvät veneet tulisivat sijoittumaan siten, että veneet olisivat laiturissa kiinni olleessaan osittain suoraan ████████ kiinteistön rannan edessä. Veneiden sijainti ja kulku laituriin peittäisi siten ████████ rannasta olevan vapaan näkymän merelle.

██████████ kesämökkikiinteistö muuttuisi valittajien suunnitelman hankkeen myötä käytännössä käyttökelvottomaksi ja lähes arvottomaksi. ████████ kiinteistön kesämökki sijaitsee noin 27 metrin päässä valittajien kiinteistön rajasta. Jo pelkkä melu- ja pölyhaitta ████████ kiinteistölle olisi merkittävä. Lisäksi on selvää, että suunniteltuun pidempään laituriin

kiinnittyessään tai siitä irtautuessaan veneet kääntyisivät [REDACTED] kiinteistön kesämökin edustalla sijaitsevalla ja [REDACTED] kiinteistön omistamalla vesialueella. Myös [REDACTED] kiinteistön laiturista mereen uimaan meno vaarantuisi, kun suunnitellun isomman laiturin veneet kulkisivat todennäköisesti melko useinkin [REDACTED] kiinteistön vesialueen kautta.

[REDACTED] kiinteistön poikki kulkee Vitstenintie, joka johtaa valittajien kiinteistöille. Vitstenintie kulkee vain muutaman metrin päässä [REDACTED] kiinteistön kesämökistä. Valittajien suunnitteleman kotisatamatoiminnan myötä [REDACTED] kiinteistön poikki kulkeva Vitstenintie tulisi ruuhkautumaan merkittävästi, kun erityisesti kesäsesongin aikana kymmeniä ajoneuvoja kulkisi kiinteistön läpi ja kesämökin ohi päivittäin. On ilmeistä, että suunnitellusta rakentamisesta ja liiketoiminnasta aiheutuisi kohtuutonta ja peruuttamatonta vahinkoa erityisesti [REDACTED] kiinteistön viihtyvyydelle, yksityisyydelle, rauhalle, maisemakuvalle, turvallisuudelle ja arvolle.

### 3 Liitteet

1. Alueen ilmakuva
2. Vertailukuva valittajien kiinteistöjen ja BT-Satamapalvelut Oy:n kiinteistön välillä

Turussa 16. tammikuuta 2023

Laati

[REDACTED]

Kristiina Hämäläinen  
asianajaja, Turku