

Poikkeamislupa koskien pienvenesataman (kaksi laituria, yhteensä 80 venepaikkaa) sekä niihin liittyvien varastorakennuksen (1000 k-m²) ja veneiden huoltorakennuksen (500 k-m²) sekä uuden majoitusmökkin (50 k-m²) rakentamista kiinteistöllä Strandtorp 4:1 ja vesialueella Strandtorpin vesi 1:20 Paraisten Sydnessä

Rakennus- ja ympäristölautakunta 08.11.2023 § 151
102/10.03.00/2022

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaavoituspäällikkö on 30.6.2022 tehnyt poikkeamislupapäätöksen, jonka mukaan hakijan kiinteistöille 445-509-4-1 ja 445-509-1-20 saadaan rakentaa pienvenesatama (kaksi laituria, yhteensä 80 venepaikkaa) ja niihin liittyvät veneiden huoltorakennus (500 k-m²) ja veneiden talvisäilytysvarasto (1000 k-m²) sekä majoitusmökki (25 k-m²).

Kolme (3) hakijan kiinteistön rajanaapurina sekä seitsemän (7) lähialueen naapurina ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen kaavoituspäällikön tekemään päätökseen 102/2022. Oikaisuvaatimus on jätetty yhtenä vaatimuksena ja sen ovat allekirjoittaneet kiinteistöjen 445-509-5-0, 445-509-1-31, 445-440-3-2, 445-509-1-26, 445-509-1-4, 445-509-2-1, 445-509-2-5, 445-440-2-11, 445-440-3-1 ja 445-502-1-24 omistajat, jotka muodostavat myös hakijan kiinteistölle johtavan tieosuuden (Vitstenintie) tienhoitokunnan. Edellisen lisäksi kiinteistön omistaja 445-509-5-0 on jättänyt myös itsenäisen oikaisuvaatimuksen kaavoituspäällikön tekemään poikkeuslupapäätökseen.

Oikaisuvaatimuksen tehneet kiinteistön omistajat vaativat poikkeamispäätöksen oikaisua ja kumoamista perustuen siihen, että päätös on räikeässä ristiriidassa Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen ja maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) kanssa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan alueen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi, sillä alue tulee muuttumaan hankkeen seurauksena teollisuusalueeksi, mikä merkitsee sitä, että alueen luonto- ja virkistysarvot tulevat heikentymään. Tällä on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan merkitystä myös alueen kiinteistön omistuksen arvon pysyvyyteen sekä Vitstenintien liikenteeseen. Lisääntyvän liikenteen seurauksena Vitstenintien kantokyky, toiminnallisuus ja liikenneturvallisuus ovat uhattuina, joista seuraa pysyviä haittavaikutuksia alueen rauhallisuuteen ja kiinteistöjen arvon kehitykseen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hankkeella on negatiivisia vaikutuksia myös alueen luonnon ekosysteemin pysyvyyteen. Vaikutukset ovat heidän mukaansa seurauksia tulevasta pienvenesataman ranta-alueen laajamittaisesta ruoppaamisesta, massiivisten laituriin rakentamisesta, veneiden pohjien pesusta aiheutuvien myrkyllisten jätevesien luontoon päästämisestä sekä pienvenesataman ja sen telakan toiminnasta aiheutuvien öljypäästöjen ja hulevesien vesistöön päästämisestä. Kiinteistön omistaja 445-509-5-0 on itsenäisessä oikaisuvaatimuksessaan tuonut esille, että hänen tonttinsa läpi kulkeva yksityistien käyttö tulee hankkeen seurauksena voimakkaasti lisääntymään, mikä aiheuttaa haittojen merkittävää lisääntymistä, joka hänen mukaansa edellyttää sitä, että hänen kiinteistönsä arvonalentuminen tulee korvata.

Hakijan mukaan hanke ei tule vaikutuksiltaan muuttamaan alueen luonto- ja virkistysarvoja tai olemassa olevan ekosysteemin toiminnallista jatkuvuutta. Laiturit rakennetaan tolppalaitureina, joilla ei ole negatiivisia vaikutuksia vesistöön. Veneiden huolto- ja korjaustoimet suoritetaan huoltorakennuksessa,

joka sijaitsee kiinteistön sisäosassa, eikä toimista hakijan mukaan aiheudu ympäristölle haittoja tai päästöjä. Veneiden kuljetus tapahtuu pääosin vesiteitse. Hankeperusteluna hakija tuo esille myös seikan, että alueella toimii entuudestaan useita veneitä palveleva kotisatama.

Ennen poikkeamispäätöksen valmistelua Paraisten kaupunki pyysi Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen Liitolta lausunnot hakemuksesta, koska hakijan kiinteistö sijaitsee maakuntakaavassa V-alueella eli alueella on osoitettu maakunnallisesti sekä seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet. Kohdemerkintää ympäröi maa- ja metsätalouteen tarkoitettu alue/retkeily-virkistysalue (MRV), jota voidaan käyttää harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus että Varsinais-Suomen Liitto ilmoittivat, ettei hakemus anna aihetta lausunnon antamiselle.

ELY-keskus totesi lausunnossaan, että hakijan suunnitelman mukainen satamatoiminta laitureineen edellyttää Etelä-Suomen Aluehallintovirastosta haettavan vesilain (587/2011) mukaisen luvan saamista. ELY-keskuksen lausunnon mukaan alueella on suoritettu talousmetsähakkuuta, ja ettei ELY-keskuksen tiedossa ole poikkeamislupahakemukseen vaikuttavia laji- tai luontotyypinhavaintoja alueella, jota hakemus koskee.

Varsinais-Suomen Liiton mukaan se ei anna lausuntoa hakemuksesta, koska sillä ei ole hakemuksesta huomautettavaa, sillä hakemus ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai alueen muun suunnittelun kanssa.

Hakemuksesta on suoritettu sekä naapurinkuuleminen että laajempi kuuleminen lehti-ilmoituksen kautta (Åbo Underrättelser ja Turun Sanomat 10.2.2022).

Poikkeuslupapäätöksen valmistelija ja kaavoituspäällikkö ovat käyneet hakijan kiinteistöllä ennen poikkeuslupapäätöksen valmistelua ja todenneet, että kiinteistölle on mahdollista myöntää poikkeamislupa pienvenesataman ja siihen liittyvien rakennusten rakentamista varten. Päätöksen valmistelussa on otettu huomioon se, että rakennukset rakentuvat jo aiemmin retkeily- ja matkailukäytössä olleelle alueelle nyt kehittyvään toimintaan ja sijoittuvat maastossa siten, ettei rakentaminen ole rantamaisemaan sopimatonta.

Oikaisuvaatimuksessa ei asian esittelijän näkemyksen mukaan ole esitetty sellaista, mikä edellyttäisi viranhaltijapäätöksen muuttamista.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti kuitenkin kokouksessaan 17.8.2022 § 106 esittelyn vastaisesti hyväksyä poikkeamisluvasta tehdyt oikaisuvaatimukset. ■■■■■ valittivat rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä Turun hallinto-oikeuteen.

Turun hallinto-oikeus on päätöksellään 28.9.2023 kumonnut rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen koskien ■■■■■ poikkeamislupahakemusta ja palauttanut asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Hallinto-oikeuden ratkaisu perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n 1 momentin kirjaukseen, jonka mukaan kunnan on perusteltava poikkeamispäätös siten kuin hallintolaissa säädetään. Edelleen hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Liite	Poikkemislupapäätös 30.6.2022 Oikaisuvaatimukset Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 17.8.2022 § 106 Valitus Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto Turun hallinto-oikeudelle 9.11.2022 § 155
Oheismateriaali	Maanomistajien vastine Turun hallinto-oikeudelle
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Oikaisuvaatimus hylätään koska siinä ei ole esitetty sellaista, mikä edellyttäisi viranhaltijapäätöksen muuttamista.
Päätös	<p>Kirjattiin, että kaupunginhallituksen edustaja Kaj-Johan Karlsson ei osallistunut asian käsittelyyn hallintolain 28 §:n mukaisen palvelus- tai toimeksiantosuhteesta johtuvan esteellisyyden vuoksi.</p> <p>Keskustelun jälkeen jäsen Mia Forssell ehdotti jäsen Anne Erikssonin kannattamana, että oikaisuvaatimus hyväksytään sillä perusteella, että kiinteistö ja vesialue on kooltaan liian pieni aiottuun toimintaan ja tie on alimitoitettu.</p> <p>Puheenjohtaja ehdotti, että lautakunta äänestää esittelijän ehdotuksesta ja jäsen Mia Forssellin ehdotuksesta nimenhuudolla siten, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät Jaa ja Mia Forssellin ehdotusta kannattavat äänestävät Ei.</p> <p>Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin.</p> <p>Äänestyksessä annettiin 4 Jaa-ääntä 2 Ei-ääntä Äänestämättä jätti 2</p> <p>Lautakunta päätti näin ollen hyväksyä esittelijän ehdotuksen oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä.</p> <p>Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä.</p> <hr/>
Jakelu	Oikaisuvaatimuksen/valituksen tekijät, poikkeamisluvan hakija, rakennusvalvonta, kaavoitusyksikkö