

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle koskien valitusta rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 8.11.2023 § 151

Rakennus- ja ympäristölautakunta 31.01.2024 § 10
102/10.03.00/2022

Valmistelija

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Turun hallinto-oikeus on pyytänyt rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa asiassa, joka koskee lautakunnan päätöstä 8.11.2023 § 151 hylätä oikaisuvaatimukset, jotka koskivat kaavoituspäällikön poikkeamislupapäätöstä 30.6.2022, 102/2022. Rakennus- ja ympäristölautakunta on päätöksellään ratkaissut, että poikkeamisluvan myöntämiselle pienvenesatamaa, varastorakennusta, veneiden huoltorakennusta ja uuden majoitusmökkin rakentamista varten kiinteistöllä Strandtorp 4:1 ja vesialueella Strandtorpin vesi 1:20 Paraisten Sydmossa ei ole estettä. Lautakunnan päätöksestä on tehty valitus, jossa 11 allekirjoittajaa (myöh. ”Muutoksenhakijat”). Lisäaikaa lausunnon antamiseen on myönnetty 14.3. asti.

Muutoksenhakijat vaativat päätöksen kumoamista, poikkeamislupahakemuksen hylkäämistä ja että Paraisten kaupunki määrätään korvaamaan yhteisvastuullisesti kaikki asiasta aiheutuneet yhteiset oikeudenkäyntikulut. Muutoksenhakijat huomauttavat valituksessaan, että rakennus- ja ympäristölautakunnan asiassa aiemmin antama lausunto 9.11.2022 Turun hallinto-oikeudelle on ristiriitainen lautakunnan myöhemmin, 8.11.2023, tekemän päätöksen kanssa, jolla tehdyt oikaisuvaatimukset hylättiin. Muutoksenhakijat katsovat, että poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole edellytyksiä, koska

1. se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle
2. rakentaminen on vastoin maakuntakaavaa
3. rakentaminen on vastoin Paraisten kaupungin rakennusjärjestystä
4. rakentaminen on merkittävää tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia
5. aiheuttaa erityistä haittaa naapurikiinteistölle 445-509-5-0.

Muutoksenhakijoiden mukaan poikkeamisen myöntäminen vaarantaisi kaavan laatimiselle säädetyt sisältövaatimukset, sataman rakentaminen ei sovi ympäristöön ja vaarantaa maisema-arvoja sekä virkistystarpeiden, vesistön, maaston ja luonnon säilymisen. Muutoksenhakijoiden mukaan kaupunki ei myöskään ole huomionnut maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Muutoksenhakijoiden mukaan hanke on vastoin maakuntakaavaa. Hakijoiden mukaan suunniteltu hanke on katsottava teollisuusalueeksi, joka ei palvele maakuntakaavan alueelle sallimaa matkailu-, retkeily- eikä virkistyskäyttöä. Muutoksenhakijoiden mukaan suunniteltu teollisuusalue poikkeaa toiminnoiltaan merkittävästi ympäröivän lähialueen nykyisestä käyttötarkoituksesta. Lisäksi he pitävät virheellisenä tulkintaa, jonka mukaan uuden suunnitellun toiminnan poikkeavuus aiemmasta ja nykyisestä käytöstä voi pitää maltillisena.

Muutoksenhakijoiden näkemyksen mukaan alueella ei ole ollut majoitustoimintaa, eikä vieressä sijaitsevaa kahta yhteislaituria, joissa on

yhteensä noin 30 venepaikkaa, ole voinut käyttää perusteluna arvioitaessa kiinteistön ja alueen soveltuvuutta haettuun toimintaan. Lisäksi he katsovat, etteivät kiinteistöt ole pinta-alaltaan riittävän suuria suunniteltuun toimintaan. Muutoksenhakijat kyseenalaistavat mm. esitetyn laituralueen ja pysäköintialueen riittävyden ja viittaavat Turun kaupungissa sijaitsevaan vastaavanlaiseen halliin ja satama-alueeseen.

Muutoksenhakijoiden mukaan lisääntyvästä liikenteestä aiheutuvat haitat ovat merkittäviä eikä nykyinen tieyhteys ole riittävä eikä tie myöskään ole parannettavissa. Myös lisääntyvä veneliikenne aiheuttaa haittaa. Lisäksi ruoppaukset aiheuttavat veden sameutumista ja muuta haittaa. Laiturit varjostavat merenpohjaa ja toiminta kuten polttoaineen käsittely lisää veden liikkumista ja likaantumista. Hakemuksen mukaista rakentamista ei näin ollen voi muutoksenhakijoiden mukaan toteuttaa alueen ympäristöä riittävästi huomioivalla tavalla. Erityisen paljon hanke aiheuttaa haittaa muutoksenhakijoiden mukaan kiinteistölle 445- 509-5-0, erityisesti lisääntyvästä veneliikenteestä, merinäköymän muuttumisesta, pöly- ja meluhaitasta ja kesämökin vierestä kulkevan Vitstenintien ruuhkautumisesta johtuen. Muutoksenhakijoiden mukaan ko. vapaa-ajankiinteistö muuttuisi hankkeen myötä käyttökelvottomaksi ja lähes arvottomaksi kesämökin sijaitessa noin 27 metrin päässä kiinteistörajasta.

Valittajat katsovat, ettei poikkeamislupaharkinnassa ole selvitetty ja arvioitu lainkaan vesiliikenteen lisäyksen vaikutuksia.

Vastaus valitukseen

Poikkeamispäätös 30.6.2022, 102/2022 on valmisteltu huolellisesti ja päätöksen perusteluissa on esitetty ratkaisuun johtanut arviointi.

Hanke koskee noin 5,62 ha:n suuruista kiinteistöä ja noin 1,14 ha:n suuruista vesialuetta Ålön saaren luoteisosassa Nultovikenin rannassa osoitteessa Vitstenintie 115. Rakennuspaikalla on entuudestaan rakennuksia asumista ja majoitustoimintaa varten. Kyseessä oleva alue on ollut aikaisemmin Kårkullan kuntayhtymän (Kårkulla Samkommun) omistuksessa ja se on toiminut kuntayhtymän asiakkaiden kesänviettopaikkana. Poikkeamislupahakemus koskee yhden uuden majoituskäyttöön tarkoitetun rakennuksen, kahden uuden laiturin, yhden uuden varastorakennuksen ja yhden uuden venehuoltorakennuksen rakentamista.

Hakemukseen liitetyn asemapiirustuksen mukaan rakennukset ja laiturit on sovitettu alueelle maasto, maisema ja rakennettu ympäristö huomioon ottaen. Suunniteltu veneiden huoltorakennus ja uusi varastorakennus on sijoitettu kiinteistön länsipuolelle takamaastoon siten, etteivät ne näy haitallisesti merelle maastonmuotojen ja kasvillisuuden ansiosta. Kiinteistölle on olemassa tieyhteys. Vedentuotanto, jätevedenpuhdistusjärjestelmä sekä jätehuolto on järjestettävissä.

Viereisellä alueella on entuudestaan kaksi yhteislaituria. Nultoviken sijaitsee hyvässä ja suojaisassa paikassa suhteessa suosittuna veneilyalueena tunnetun Airiston merialueeseen. Nultovikenissä ja sen läheisyydessä on veneliikennettä entuudestaan. Uusien laitureiden asennus tai kiinteistön käyttäminen veneiden huoltotoimintaa varten ei aiheuta merkittäviä toiminnallisia muutoksia alueen nykyiseen käyttöön.

Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen liitolta on pyydetty lausuntoja hakemuksesta, koska kiinteistö sijaitsee alueella, joka on maakuntakaavassa merkitty virkistyskohteeksi. Molemmat viranomaiset ovat ilmoittaneet, ettei hakemus anna aiheutta lausunnon antamiselle. ELY-keskus on todennut, että suunnitelman mukainen satamatoiminta laiturirakenteineen edellyttää Etelä-Suomen aluehallintovirastosta haettavan vesilain mukaisen luvan saamista, mikä on otettu huomioon poikkeamislupapäätöksessä. ELY-keskus on todennut lisäksi, että alueella on metsänkäyttöilmoituksen mukaisia talousmetsähakkuita eikä heidän tiedossaan ole poikkeamishakemukseen vaikuttavia laji- tai luontotyyppihavaintoja alueella. Varsinais-Suomen liitto toteaa lausunnossaan, ettei se anna lausuntopyyntöistä lausuntoa, koska sillä ei ole hankkeesta huomautettavaa eivätkä suunnitelmat ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Hankkeen mukainen rakentaminen ei yllä selvitettyä taustaa vasten ole merkittävää tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, joiden takia poikkeamislupaa ei hankkeen toteuttamiseksi olisi voitu myöntää. Hakija on esittänyt hakemuksensa tueksi erityisiä syitä, kuten kiinteistön sijainti, maasto-, maisema- ja ympäristöolosuhteet sekä alueella jo olevat toiminnot.

Muutoksenhakijat viittaavat valituksessaan Turun kaupungissa sijaitsevaan satama-alueeseen, jolla sijaitsee halli. Turun kaupungin rakennusvalvonnasta saatujen tietojen mukaan kyseisen hallin koko on noin 2000 m² (rakennuslupapäätös ja loppukatselmuspöytäkirja v. 2012). Halli poikkeaa siten kooltaan poikkeamispäätöksen kohteena olevasta hallista, joista suurempi on kooltaan 1000 m².

Valittajat ovat täydentäneet valitustaan vielä 19. tammikuuta 2024 eräänlaisella arvioinnilla hankkeen vaikutuksesta kiinteistön 445-509-5-0 niin kutsuttuun markkina-arvoon. Arvion on tehnyt Aktia kiinteistövälitys Oy:n edustaja. Selvityksen on laatinut henkilö, joka on osallistunut rakennus- ja ympäristölautakunnan jäsenenä päätöksentekoon asiassa 17.8.2022, jolloin lautakunta päätti kaavoituspäällikön esityksen vastaisesti hyväksyä hanketta vastustavat oikaisuvaatimukset (äänestyspäätös 5-6). Henkilö ei ole enää rakennus- ja ympäristölautakunnan jäsen. Arvion suorittanut henkilö ei ole auktorisoitu kiinteistöarvioitsija (AKA).

Rakennus- ja ympäristölautakunta pitää kiinni päätöksestään 8.11.2023 § 151 ja kiistää valittajien vaatimuksen, että Paraisten kaupunki olisi määrättävä maksamaan heidän oikeudenkäyntikulunsa laillisine korkoineen. Rakennus- ja ympäristölautakunta vastustaa muutoksenhakijan esittämää oikeudenkäyntikulujen korvausta.

Liite

Lausuntopyyntö
Valitus liitteineen
Kaavoituspäällikön päätös
Varsinais-Suomen liitto vastaus lausuntopyyntöön poikkeamislupahakemuksesta
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit poikkeamislupahakemuksesta
Turun kaupunki Rakennusvalvonta: rakennuslupien 2010-105 ja 2012-458 lupahakemukset ja päätökset sekä katselmuspöytäkirja 2012-458

Esittelijä

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa yllä olevan lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle.

Päätös

Kirjattiin, että kaupunginhallituksen edustaja Kaj-Johan Karlsson ei osallistunut asian käsittelyyn hallintolain 28 §:n mukaisen palvelus- tai toimeksiantosuhteesta johtuvan esteellisyyden vuoksi.

Keskustelun jälkeen jäsen Mia Forssell ehdotti jäsen Saila Roution kannattamana lausunnon muuttamista siten, että valitus on aiheellinen sillä perusteella, että kiinteistö ja vesialue ovat kooltaan liian pieniä suunniteltuun toimintaan ja tie on alimitoitettu.

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.

Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin

7 Jaa-ääntä

2 Ei-ääntä

Äänestämättä jätti 1

Lautakunta päätti näin ollen hyväksyä esittelijän ehdotuksen lausunnoksi.

Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä.

Jakelu

Turun hallinto-oikeus