

23.12.2024

Dnro 1908/03.04.04.04.16/2023

Asia Poikkeaminen / maankäyttö- ja rakennusasia

Valittajat

Luvanhakija

Päätös, josta valitetaan

Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunta, 16.11.2023, § 151

Rakennuspaikka: Strandtorp ja Strannndtorpin vesi -nimiset kiinteistöt Paraisten kaupungissa, kiinteistötunnukset 445-509-4-1 ja 445-509-1-20

Asian aikaisemmat vaiheet

Kaavoituspäällikkö on 30.6.2022 myöntänyt hakemuksesta [REDACTED] ja [REDACTED] poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta rantojen suunnittelutarpeesta johtuvasta rakentamisrajoituksesta pienvenesataman (kaksi laituria, yhteensä 80 venepaikkaa), veneiden huoltorakennuksen (500 k-m²), varastorakennuksen (1000 k-m²) ja uuden majoitusmökin (50 k-m²) rakentamiseksi.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on 17.8.2022 lähialueen kiinteistöomistajien oikaisuvaatimusten johdosta kumonnut kaavoituspäällikön päätöksen ja hylännyt [REDACTED] ja [REDACTED] poikkeamishakemuksen.

Turun hallinto-oikeus on 28.9.2023 [REDACTED] ja [REDACTED] valituksesta kumonnut rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen ja palauttanut asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi, koska lautakunta ei ollut perustellut oikaisuvaatimuspäätöstään hallintolain edellyttämällä tavalla.

Valituksenalainen päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta on 16.11.2023 käsitellyt oikaisuvaatimukset uudelleen ja hylännyt lähialueen kiinteistönomistajien oikaisuvaatimukset. Päätöksen perusteluiden mukaan oikaisuvaatimuksissa ei ollut esitetty sellaista, mikä edellyttäisi kaavoituspäällikön päätöksen muuttamista.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös on kumottava ja lupahakemus hylättävä. Paraisten kaupunki sekä [REDACTED] ja [REDACTED] on velvoitettava yhteisvastuullisesti korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Valituksenalainen päätös on täysin ristiriidassa lautakunnan hallinto-oikeudelle marraskuussa 2022 antaman lausunnon kanssa. Lautakunta on siinä nimenomaisesti esittänyt, että poikkeamisen hyväksymiselle ei ole oikeudellisia perusteita.

Rakentaminen on vastoin maakuntakaavaa. Hakemuksen mukainen kaupallinen kotisatamatoiminta muuttaa alueen teollisuusalueeksi eikä palvele alueen matkailu-, retkeily- ja virkistyskäyttöä.

Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kotisatamatoiminta siihen liittyvine rakennuksineen, laajoine parkkipaikoineen ja laitureineen poikkeaa mittakaavaltaan, vaikutuksiltaan ja toiminnoiltaan merkittävästi lähialueen nykyisestä käyttötarkoituksesta ja rakentamisesta. Rakennuspaikan ympäristössä olevilla kiinteistöillä on pääasiassa loma-asutusta. Suuren kaupallisen sataman rakentaminen alueelle ei sopeudu alueen muuhun ympäristöön. Toiminta massiivisine huolto- ja varastorakennuksineen, laajoine parkkipaikoineen sekä merkittävästi rantaa varaavine laitureineen vaarantaa alueen maisema-arvojen, virkistystarpeiden, vesistön, maaston ja luonnon säilymisen. Hanke on tältä osin myös rakennusjärjestyksen vastainen.

Rakennuspaikka ei ole rakennusjärjestyksessä edellytetyllä tavalla riittävän suuri suunnitellulle liiketoiminnalle. Toiminta edellyttää huomattavasti laajempien paikoitusalueiden sekä uusien tiealueiden ja -yhteyksien rakentamista. Rakennuspaikalla ei ole aikaisemmin harjoitettu mökkivuokraustoimintaa eikä mitään muutakaan liiketoimintaa.

Poikkeaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Liikenne alueella tulisi lisääntymään kaupallisen satamatoiminnan myötä merkittävästi, jopa monikymmenkertaisesti. Toiminnan liikennejärjestelyitä ei ole riittävästi selvitetty, eivätkä ne myöskään vastaa rakennusjärjestyksen määräystä. Toiminnan liikenteelliset ja meluvaikutukset aiheuttavat kohtuutonta haittaa alueen asukkaille ja ympäristölle. Nykyinen tie ei ole kantokyvyltään eikä käyttökelpoisuudeltaan riittävä toimintaan, joka edellyttää suurien painavien veneiden kuljettamista trailereilla. Tien parantaminen ja leventäminen ei ole

mahdollista, koska tie sijaitsee osittain jyrkässä rinteessä ja tien vieressä maan alla menee sähköjohdot ja valokuitukaapelit.

Toiminta myös alentaa naapurikiinteistöjen arvoa. Poikkeamisluvan myöntäminen olisi vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua. Tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttää, että myös alueen muut maanomistajat voisivat hyödyntää ranta-alueitaan vastaavalla tehokkuudella, mikä puolestaan edellyttäisi kaavan laatimista alueelle. Poikkeamisluvan myöntäminen hakijoiden suunnittelemaalle liiketoiminnalle vaikeuttaisi huomattavasti kaavan laatimista. Hankkeen toteuttamisen edellytykset tulee poikkeamisen sijasta selvittää alueen kaavallisella suunnittelulla. Kaavoituksessa voidaan laajemmin ottaa huomioon hankkeen vaikutukset ja suhde alueen muuhun maankäyttöön. Edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle ei ole.

Lisäksi valituksessa on mainittu, että massiiviset laiturit eivät tosiasiasa edes mahdu kiinteistön vesialueelle. Niiden rakentaminen edellyttää matalan ranta-alueen laajoja ruoppauksia. Laiturit myös varjostavat merenpohjaa. Lisääntyvä veneliikenne ja polttoaineen käsittely aiheuttavat vesistön pilaantumista. Vesiliikenteen merkittävän lisäyksen vaikutuksia alueella ei ole selvitetty eikä arvioitu lainkaan. Kotisatamahankkeelle ei ole haettu eikä myönnetty vesilain mukaista lupaa.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut lausunnon.

Luvanhakijat ovat antaneet vastineen.

Valittajat ovat antaneet vastineen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Ratkaisun perustelut

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

Lain 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 muun ohella aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle taikka johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen edellytysten arviointi

Asiassa saatu selvitys

Rakennuspaikka, joka koostuu 6,62 hehtaarin maa-alueesta ja 1,14 hehtaarin vesialueesta, sijaitsee Paraisten Älönsaaren luoteisosassa Nultovikenin lahdella. Kiinteistöllä on rantaviivaa noin 90 metriä. Nultoviken sijaitsee veneilyalueena tunnetun Airiston merialueen tuntumassa. Rakennuspaikan lähiympäristössä on osin tiivistäkin loma-asumista. Naapurikiinteistöllä on entuudestaan kaksi yhteislaituria noin 30 veneelle.

Alueella, jolla rakennuspaikka sijaitsee, on voimassa Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava vuodelta 2021. Rakennuspaikka sijaitsee siinä lähes koko Älönsaaren kattavalla maa- ja metsätalous-, retkeily- ja virkistysalueella (MRV). Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen. Kyseisellä ranta-alueella on maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävän virkistyskohteen kohdemerkintä (Vitstensuddenin uimaranta).

Hakijan mukaan hakemuksen mukaiset uudet laiturit on tarkoitettu kotisatamaperiaatteen mukaiselle vuokraustoiminnalle. Veneiden on tarkoitus liikkua vesiteitse, satunnaisesti veneitä siirretään tietä pitkin. Varastorakennuksen tarkoitus on toimia veneiden talvisäilytyspaikkana. Veneiden pesut ja huollot tehdään huoltorakennuksessa tai sen läheisyydessä. Rakennuspaikalla on entuudestaan vanha omakotitalo (105 k-m²), kolme majoitusrakennusta (26 k-m², 30 k-m² ja 30 k-m²), majoitustoimintaan liittyvä talousrakennus (65 k-m²) sekä saunarakennus (85 k-m²), jossa on myös kokoontumistila. Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 341 k-m². Nykyiset majoitusrakennukset ja päärakennus sijaitsevat noin 80–150 metrin etäisyydellä rannasta, ja uusi vuokramökki sijoittuisi näiden läheisyyteen. Saunarakennus on rannassa. Uudet varasto- ja huoltorakennukset on tarkoitus rakentaa yli 200 metrin etäisyydelle rannasta, lähimmillään 24 metriä kiinteistönrajoista ja noin 250 metrin etäisyydelle lähimmistä lomakiinteistöistä. Alueen tieyhteys, jota pitkin kuljetaan myös lähialueen loma-asunnoille, kulkee rannan ja majoitusrakennusten välistä. Tien yhteyteen on suunniteltu paikoitusta.

Kaavoituspäällikön päätöksen perustelujen mukaan suunniteltu satamatoiminta ja siihen liittyvä rakentaminen eivät poikkea mittakaavaltaan ja toiminnoltaan merkittävästi ympäröivän lähialueen nykyisestä käyttötarkoituksesta ja rakentamisesta vaikutuksiltaan tai toiminnaltaan, mistä johtuen ne eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueen soveltuvan käytön osalta on merkitystä annettava myös sille, että kiinteistöllä on jo aiemmin harjoitettu lähes vastaavanlaista majoitustoimintaa ja että lähialueen ranta-alueella on jo entuudestaan veneitä palveleva toimiva kotisatama.

Oikeudellinen arviointi

Hallinto-oikeus toteaa, että rantarakentamisen tulee perustua riittävään suunnitteluun, ensisijaisesti asemakaavaan. Rakennuspaikalla ei ole voimassa asemakaavaa eikä sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Rakentaminen edellyttää näin ollen poikkeamista rantojen suunnittelutarvetta koskevasta rakentamisrajoituksesta. Poikkeaminen korvaa mahdollisen kaavan kyseisen rakennushankkeen osalta, joten sitä ei voida myöntää sellaiselle hankkeelle, jota ei olisi mahdollista osoittaa asemakaavassa. Tämän vuoksi poikkeamisharkinnassa on säädettyjen poikkeamisen edellytysten ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun lisäksi otettava huomioon asemakaavan sisältövaatimukset siltä osin, kuin niistä on valituksessa kysymys. Arvioitaessa kaavoitukselle aiheutuvaa haittaa huomioon otettavaksi tulevat siten paitsi maakuntakaavan ohjausvaikutus kaavoitukseen, myös elinympäristön viihtyisyyteen, liikenteen järjestämiseen, luonnonympäristöön ja maisemaan sekä virkistykseen liittyvät seikat.

Kysymyksessä on olemassa oleva rakennuspaikka. Hakemuksen mukainen kotisatamatoiminta ja siihen liittyvä pienimuotoisena pidettävä majoitustoiminta ei ole ristiriidassa hyvin laajaa aluetta koskevan maakuntakaavan matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeet tunnistavan kaavamääräyksen kanssa. Rakennushanke ei siten merkittävässä määrin nykyistä enempää rajoita alueen käyttöä muun ohella virkistykseen.

Asiassa saadun selvityksen mukaan alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja tai maisema-arvoja, joita olisi tullut ottaa huomioon poikkeamisen edellytyksiä arvioitaessa. Rakentamisen soveltuminen ympäristöön ja maisemaan on ratkaistavissa rakennuslupavaiheessa. Huolto- ja varastorakennukset sijoitetaan hakemuksen mukaan rakennuspaikkana olevan kiinteistön taustamaastoon varsin etäälle Vitstensuddenin loma-asumisesta. Kun otetaan huomioon rakennuspaikkana olevan kiinteistön maapinta-ala, on kotisatamatoimintaan liittyvä pysäköinti ja huoltoliikenne rakennuspaikalla järjestettävissä rakennusjärjestyksessä edellytetysti rakennusluvassa tarkemmin esitettävällä tavalla.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys, johon saadun selvityksen mukaan liittyy kehittämistarpeita kotisatamatoiminnan myötä. Ajoneuvoliikenne alueella tulee lisääntymään, mutta se ei saadun selvityksen

mukaan olennaisesti poikkea alueen nykyisestä liikenteestä. Tieyhteyden käyttämiseen liittyvät kehittämistarpeet on järjestettävissä yksityistielain mukaisessa menettelyssä.

Kunkin poikkeamishakemuksen myöntämisen edellytykset ratkaistaan erikseen. Hakemuksen mukaisessa rakennushankkeessa ei muodostu uutta rakennuspaikkaa, eikä rakentaminen siten varaa rakentamatonta rantaa. Rakennuspaikka on tavanomaisesta loma-asuntokäytöstä poiketen ollut vammaispalveluja tarjonneen kuntayhtymän henkilökunnan ja asukkaiden virkistyskäytössä. Hallinto-oikeus toteaa, että poikkeamisharkinnassa on otettu huomioon edellä todetut rakennuspaikan olosuhteet, eikä päätös ole vastoin maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Asiaa kokonaisuutena arvioiden hallinto-oikeus katsoo, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Naapurikiinteistön mahdollinen arvon aleneminen ei ole seikka, jolla olisi merkitystä poikkeamisharkinnassa.

Selvyyden vuoksi hallinto-oikeus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa poikkeamisharkinnassa otetaan huomioon hakemuksen mukaisen toiminnan maankäytölliset vaikutukset. Valituksessa esitettyihin ruoppaukseen, laiturirakenteisiin tai lisääntyvään vesiliikenteeseen liittyvillä seikoilla ei ole oikeudellista merkitystä kysymyksessä olevassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa harkinnassa, vaan niihin otetaan kantaan vesilain mukaisessa lupamenettelyssä. Myöskään lautakunnan aiemmalla lausunnolla tai sillä, että kiinteistöllä ei ole aiemmin ollut liiketoimintaa, ei ole asiassa merkitystä.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 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 valittajat joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

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 Tiina Forsten ja Satu Lehto. Asian on esitellyt Satu Lehto.

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

Jakelu**Päätös**

██████████ kanssavalittajineen
Asiamies: Asianajaja Kristiina Hämäläinen

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunta
██

Tiedoksi tilastollista seurantaan varten

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

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>