

**KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE**

Asia	Poikkeamista rakentamisessa koskeva valituslupahakemus ja valitus
Päätös, jota valituslupahakemus ja valitus koskee	Turun hallinto-oikeuden päätös H2325/2024, annettu 23.12.2024
Diaarinumero	1908/03.04.04.04.16/2023 (Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunta, 16.11.2023, § 151)
Valittajat	[REDACTED]

Valittajien asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Kristiina Hämäläinen
Asianajotoimisto Edelle Oy (ent. Lukander Ruohola HTO Oy)
Olavintie 2, 20700 Turku
puh. 010 320 8430
kristiina.hamalainen@edelle.fi

Asianajoassistentti Kati Niemelä, puh. 010 320 8403

I VALITUSLUPAHAKEMUS

Hakemus	Valittajat pyytävät kunnioittavasti, että korkein hallinto-oikeus myöntää heille valitusluvan edellä mainittuun hallinto-oikeuden päätökseen kokonaisuudessaan.
Perusteet	Valituslupa tulee myöntää, koska lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi. Valitusluvan myöntämiseen on asiassa myös muu painava syy.
Perustelut	Asiassa on kyse siitä, täyttyvätkö MRL 171 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset silloin, kun kyse on poikkeuksen myöntämisestä rakennuksille ja laitureille, joiden käyttötarkoituksena on toimia kotisatamaperiaatteen mukaiselle vuokraustoiminnalle. Korkeimman hallinto-oikeuden tulisi ottaa kantaa siihen, voidaanko hakemuksessa tarkoitettua pienvenesataman (kaksi laituria, yhteensä 80 venepaikkaa) ja siihen liittyvien rakennusten rakentamista enää pitää sellaisena muutoksena, joka ei aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai ei johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Turun hallinto-oikeus ei ole auki kirjoitetuissa perusteluissaan ottanut kantaa tai ottanut kokonaisarviointissa riittävästi huomioon niitä haitallisia kokonaisvaikutuksia, joita poikkeamishakemuksen mukaisista rakennuksista ja kahdesta isokokoisesta laiturista ja erityisesti niiden käyttämisestä aiheutuu lähialueen kiinteistöjen omistajille. Asialla on lisäksi huomattava taloudellinen merkitys valittajina olevien lähialueiden kiinteistöjen ja naapurikiinteistöjen omistajille, jota on pidettävä lain tarkoittamana painavana syynä.

II VALITUS

Muutosvaatimukset

Valittajat vaativat, että korkein hallinto-oikeus kumoaa Turun hallinto-oikeuden 23.12.2024 antaman päätöksen sekä Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen 1908/03.04.04.04.16/2023 (§ 151, 16.11.2023) siltä osin, kuin [REDACTED] ja [REDACTED] on myönnetty päätöksessä heidän hakema poikkeamista koskeva lupa. Lisäksi muutosta vaaditaan Turun hallinto-oikeuden oikeudenkäyntikuluja koskevaan päätöksen osaan, jolla hylätyksi on tullut valittajien vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Valittajat vaativat lisäksi, että korkein hallinto-oikeus velvoittaa Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa siellä vaaditun mukaisesti 9.497,48 eurolla (sis. alv) korkolain 4 § 1 momentissa tarkoitettuine viivästyskorkoineen 22.1.2025 lukien sekä oikeudenkäyntikulut korkeimmassa hallinto-oikeudessa erikseen esitettävän laskun mukaisesti korkolain 4 § 1 momentissa tarkoitettuine viivästyskorkoineen siitä lukien, kun kuukausi on kulunut päivästä, jolloin ratkaisu on ollut asianosaisten saatavissa.

Selvitys valitusajan alkamisesta

Valituksen kohteena oleva päätös on tehty Turun hallinto-oikeudessa 23.12.2024, jona päivänä se on toimitettu valittajien asiamiehelle sähköpostilla tiedoksi. Tiedoksianto erillisin saantitodistuksin ei ole tehty. Valitus aika päättyy siten 22.1.2025.

Perusteet

Valittajat katsovat, että MRL 171 §:ssä (nykyinen alueidenkäyttölaki) säädetty edellytykset poikkeamiselle eivät täyty. Pienvenesataman rakentaminen alueelle, jossa ei ole voimassa ranta-asemakaavaa / asemakaavaa ja jolla alueella sijaitsee paljon vapaa-ajan asutusta aiheuttaa MRL 171 § 2 mom. 1 kohdan mukaisesti haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä johtaa MRL 171 § 2 mom. 4 kohdan mukaisesti merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunniteltua rakentamista ei voida toteuttaa poikkeamislupamenettelyllä MRL 171 §:n nojalla. Luvanhakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa pienvenesataman eli kotisataman rakentamiseksi, joka sisältää kaksi laituria (yhteensä 80 venepaikkaa), 1000 m² suuruisen venevaraston, 500 m² suuruisen veneiden huoltorakennuksen ja 50 m² suuruisen majoitusmökkin kiinteistöille 445-509-4-1 ja 445-509-1-20 (vesialue) osoitteessa Vitsenintie 115, 21600 Parainen. Kiinteistön rakennusoikeutta on käytetty tähän mennessä yhteensä 341 m². Kyse on siten huomattavasta lisärakentamisesta.

Luvanhakijoiden tarkoituksena on alkaa harjoittaa alueella kotisatamatoimintaa, eli liiketoimintaa, joka muodostuu satama-, majoitus- sekä veneiden huolto- ja kausivarastointitoiminnasta. Suunniteltu liiketoiminta poikkeaa sekä mittakaavaltaan että toiminnoiltaan lupahakemuksen mukaisen kiinteistöjen ja siellä sijaitsevien rakennusten aikaisemmasta ja nykyisestä käyttötarkoituksesta. Suunniteltu toiminta poikkeaa myös kyseisellä Nultovikenin merenlahdella olevasta toiminnasta ja siellä olemassa olevista laituri- ja muista rakennelmista. Poikkeamisluvan mukaiset rakennukset, merkittävästi rantaa varaavat laiturit ja suunnitellut parkkialueet muuttavat hankealueen kaupalliseksi teollisuusalueeksi ja vaarantavat alueen maisema-arvojen, virkistystarpeiden, vesistön, maaston ja luonnon säilymisen. Poikkeamaa ei voida pitää poikkeamispäätöksen perusteluiden mukaisena maltillisena poikkeamana.

Valittajat katsovat, että poikkeamisluvan mukaiset rakennukset ja rakennelmat eivät ole alueella voimassa olevan maakuntakaavan mukaista maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueen käyttöä.

Hallinto-oikeus on päätöksessään todennut, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa poikkeamisharkinnassa otetaan huomioon hakemuksen mukaisen toiminnan maankäytölliset vaikutukset. Poikkeamishakemuksen mukaiset rakennukset ja laiturit on tarkoitettu kotisatamaperiaatteen mukaiselle vuokraustoiminnalle, jolloin poikkeamisharkintaa tehdessä olennaista on arvioida koko hankkeen vaikutusta ympäristöönsä. Vaikka laiturirakennelmia arvioidaan erillisessä vesilain mukaisessa lupa-

menettelyssä ja lupahakemuksen mukaiselle kiinteistölle johtavan yksityistien kehittämistarvetta yksityistielain mukaisessa menettelyssä, tulee luvanhakijoiden esittämät massiiviset laiturit ja hankealueelle johtava heikko tieyhteys ottaa huomioon poikkeamisen kokonaisharkinnassa.

Poikkeamisharkinnassa olisi tullut huomioida se, että pääosa Paraisten alueella toimivista yksityisistä venesatamista sijaitsee alueella, jolla on voimassa asema- tai ranta-asemakaava. Nyt suunniteltu rakentaminen tarkoittaa kokonaan uutta yksityistä kotivenesatamaa. Tällaiselle rakentamiselle ei ole mahdollista myöntää lupaa poikkeamisella, koska kyse on huomattavasta lisärakentamisesta, joka edellyttää maakuntakaavaa yksityiskohtaisempaa kaavoittamista. Lautakunnan päätöksen ja hallinto-oikeuden päätöksen perusteluissa ei ole selvitetty lainkaan sitä, miten nyt poikkeamishakemuksen mukainen rakennusalue poikkeaa muista Paraisten alueella toimivista yksityisistä venesatamista, joiden alueella on maakuntakaavaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

Huomattava on myös, että MRL 171 §:n mukaisesti kunta voi erityisestä syystä hakemuksen mukaisesti myöntää poikkeamisen, kun poikkeaminen ei aiheuta pykälässä erikseen mainittuja vaikutuksia. Nyt poikkeamista koskevassa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksessä tai hallinto-oikeuden päätöksessä ei ole perusteltu sitä, mikä tämä erityinen syy tässä tapauksessa on. Päätös tulee kumota jo tällä perusteella.

Valittajat viittaavat ja vetoavat kaikkeen Turun hallinto-oikeudelle toimitetussa valituksessa sekä vastineessa liitteineen lausumaansa. Turun hallinto-oikeuden päätöksessä on kerrottu asian käsittelyn aikaisemmat vaiheet.

Perustelut

1 Haitta kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

1.1 MRL 171 §:n 2 momentin 1 kohdan mukainen este

Poikkeamislupahakemuksen kohteena oleva ranta-alue on kaavoittamaton. 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.

Poikkeamisen myöntäminen asiassa ei ole mahdollista, koska 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.

Poikkeamisen myöntäminen hakijoiden satamatoimintaa varten rakennettaville rakennuksille vaarantaisi MRL 73 §:ssä säädetty sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimisen alueelle. Suurehkon 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 varaavine laitureineen vaarantaa alueen maisema-arvojen, virkistystarpeiden, vesistön, maaston ja luonnon säilymistä.

Huomattava valtaosa Paraisten alueella toimivista yksityisistä venesatamista sijaitsee alueella, jolla on voimassa asema- tai ranta-asemakaava. Liitteenä 2 on 7.5.2018 päivätty Paraisten kaupungin satamaselvitys. Selvityksen sivulla 18 todetaan, että Kanta-Paraisten alueella sijaitsee 11 yksityistä satamatoimijaa, jotka tarjoavat venepaikkoja. Selvityksen sivulla 18 on eritelty kaikki nämä 11 satamaa ja niiden tarjoamien venepaikkojen määrä. Viidessä (5) luetelluista satamista venepaikkoja on alle 80 ja kuudessa (6) venepaikkoja on yli 80. Lupahakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle on suunniteltu 80 venepaikkaa. Kyse ei siten ole mitenkään pienestä yksityisestä satamasta Paraisten alueella venepaikkojen määrää arvioitaessa. Poikkeamispäätöksessä eikä hallinto-oikeuden päätöksessä ole tuotu eriin niitä juridisia perusteita, miksi haetun mukainen satamatoiminta ei edellytä tarkempaa ranta-asemakaavaa, kuten muutkin Paraisten alueen yksityiset venesatamat. Mikä on se erityinen oikeudellinen syy poiketa tässä tapauksessa?

Suunnitellun toiminnan toteuttamisen edellytykset tulee poikkeamisen sijasta selvittää alueen kaavallisella suunnittelulla. Kaavoituksessa voidaan laajemmin ottaa huomioon hankkeen vaikutukset ja suhde alueen muuhun maankäyttöön. Hallinto-oikeuskin on päätöksessään aivan oikein todennut, että rantarakentamisen tulee perustua riittävään suunnitteluun, ensisijaisesti asemakaavaan.

Kun lupaharkinnassa korostuu nimenomaan se, ettei poikkeaminen saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on keskeistä arvioida, miten suunniteltu toiminta vaikuttaa valittajien ja muiden lähialueen kiinteistöihin ja niiden käyttämiseen.

Nyt suunniteltu rakentaminen tarkoittaa kokonaan uutta yksityistä kotivenesatamaa. Tällaiselle rakentamiselle ei ole mahdollista myöntää lupaa poikkeamisella, koska kyse on huomattavasta lisärakentamisesta, joka edellyttää maakuntakaavaa yksityiskohtaisempaa kaavoittamista.

1.2 Rakentaminen on vastoin maakuntakaavaa

Hallinto-oikeuden päätöksessä todetulla tavalla 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 pysyvään asutukseen. MRV-aluetta 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.

Alue, jolla rakennuspaikka sijaitsee, on maakuntakaavassa osoitettu myös V-merkinnällä, joka kaavamääräyksen mukaan on virkistysalue- ja kohde. Kaavamääräyksen mukaan kyse on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävästä ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muusta virkistysalueesta. Kyseessä on hallinto-oikeuden päätöksessä mainittu Vitstensuddenin uimaranta. Tosiasiassa mainittu Vitstensuddenin uimaranta on hoitamaton ja käyttämätön ranta, joka on seurakunnan omistamalla pienellä tontilla kolmen vapaa-ajan kiinteistön ympäröimänä. Rannalle ei ole tietä eikä edes polkua, vaan sinne tulee kävellä viereisten vapaa-ajan kiinteistöjen pihan poikki. Kyse ei siten tosiasiassa ole siitä, että alueella olisi edes seudullisesti merkittävä virkistysalue.

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. Hakijoiden alueelle suunnittelema kaupallinen satamatoiminta rakennuksineen ja laitureineen muuttaisi alueen käytännössä teollisuusalueeksi,

joka ei ole maakuntakaavassa tarkoitettua matkailu-, retkeily- ja virkistysaluetta.

Keskeinen arvioitava seikka MRL:n osalta on, voidaanko ja millä edellytyksillä kotisatamaliiketoiminnan katsoa soveltuvan maakuntakaavan mukaiseen retkeily- ja virkistysalueeseen tai matkailutoimintaan. Valittajat katsovat, että suunniteltu rakentaminen on maakuntakaavan vastaista. Suunniteltu satamatoiminta muuttaa hankekiinteistöjen käyttötarkoituksen täysin toiseksi, käytännössä teollisuusalueeksi.

Hallinto-oikeus on päätöksessään arvioinut, että *"Hakemuksen mukainen kotisatamatoiminta ja siihen liittyvä pienimuotoisena pidettävä majoitustoiminta ei ole ristiriidassa hyvin laajaa aluetta koskevan maakuntakaavan matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeet tunnistavan kaavamääräyksen kanssa. Rakennushanke ei siten merkittävässä määrin nykyistä enempää rajoita alueen käyttöä muun ohella virkistykseen."* Käytännössä pääasiassa teollisuusalueeksi muuttuvaa aluetta ei voida pitää maakuntakaavassa tarkoitettuna matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeet tunnistavan kaavamääräyksen mukaisena toimintana. Hallinto-oikeuden päätöksessäkin todetulla tavalla kotisatamatoimintaan liittyvää majoitustoimintaa on pidettävä pienimuotoisena, minkä lisäksi vuokramökkien käyttö virkistykseen veneiden säilytys- ja huoltorakennusten ja parkkialueen lähetyillä on valittajien näkemyksen mukaan hieman kyseenalainen.

1.3 Rakentamien on vastoin Paraisten kaupungin rakennusjärjestystä

Hakijoiden suunnittelema rakentaminen on myös vastoin Paraisten kaupungin rakennusjärjestystä (liite 3). 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. Kylä-alueilla rakennusten on sovittava kylän ominaiseen rakennustapaan"*.

Suunniteltu rakentaminen ja sitä kautta kotisatamatoiminta on myös vastoin Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen 3 luvun 13.3 kohtaa, jonka mukaan *”elinkeinoon harjoittamiseen tulee varata riittävän suuri maa-alue, eikä toiminta saa häiritä ympärillä olevaa asumista eikä alen-taa oman rakennuspaikan arvoa”*. Hakijoiden poikkeamislupahakemuksen kohteena oleva kiinteistö ja vesialue eivät ole riittävän suuria hakijoiden alueelle suunnittelemaalle kaupalliselle satamaliiketoiminnalle. Hakijoiden suunnittelema toiminta edellyttää suunniteltuja huomattavasti laajempien paikoitusalueiden sekä uusien tiealueiden ja -yhteyksien rakentamista, joiden mitoittaminen alueelle on mahdotonta ilman, ettei toiminta häiritsisi kohtuuttomasti ympärillä olevaa asutusta. Suunnitellusta toiminnasta ja rakentamisesta aiheutuu kiinteistön rajanaapureille sekä muille lähialueen kiinteistöille kohtuutonta haittaa.

Paraisten 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 liikennejärjestelyt eivät ole edellä olevan määräyksen mukaisia eikä niitä ei ole riittävästi selvitetty, mistä syystä poikkeamiselle ei ole edellytyksiä poikkeamisen edellytysten kонаisharkinnassa.

2 Poikkeaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Poikkeuksen myöntäminen on kielletty, koska se johtaa MRL 171 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaisesti vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lain esitöiden (HE 101/1998 vp, s. 116) mukaan ympäristö- tai muut vaikutukset voivat liittyä moninaisiin vaikutuksiin, joita poikkeamisesta saattaa aiheutua. Muut ympäristövaikutukset voivat liittyä esimerkiksi liikenteeseen, meluun, ympäristöpäästöihin ja muihin ympäristöhäiriöihin.

Tässä tapauksessa suunniteltu rakentaminen tarkoittaisi ympäristöstään huomattavasti poikkeavaa rakentamista ja aiheuttaisi merkittävää liikenteen kasvua lähialueella.

2.1 Ympäröivän lähialueen nykyisestä käyttötarkoituksesta poikkeaminen

Suunniteltu toiminta muuttaa alueen teollisuusalueeksi, joka poikkeaa toiminnoiltaan merkittävästi ympäröivän lähialueen nykyisestä käyttötarkoituksesta. Alue, jolla rakennuspaikka sijaitsee, on toiminut kymmeniä vuosia Kärkullan kuntayhtymän kehitysvammaisten asukkaiden ja heidän hoitajien kesälomanvietto- ja virkistyspaikkana noin parin viikon ajan kesäisin, eikä alueella ole aikaisemmin harjoitettu majoitustoimintaa tai muutakaan kaupallista toimintaa. Poikkeamispäätöksen 30.6.2022 perusteluissa on siten täysin virheellisesti esitetty, että kiinteistöllä olisi aiemmin harjoitettu lähes vastaavanlaista majoitustoimintaa, kuin mitä luvanhakijat ovat nyt esittäneet.

Lisäksi poikkeamispäätöksen 30.6.2022 perusteluissa on virheellisesti väitetty, ettei suunniteltu kotisatamatoiminta siihen liittyvine rakennuksiin ja laitureineen poikkea mittakaavaltaan ja toiminnoiltaan merkittävästi ympäröivän lähialueen nykyisestä käyttötarkoituksesta ja rakentamisesta vaikutuksiltaan ja toiminnoiltaan, koska lähialueen ranta-alueella on jo entuudestaan veneitä palveleva toimiva kotisatama. Alueella eli Nultovikenin lahdella ei ole eikä ole ollut kaupallista venesatamaasatamaa tai mitään muutakaan kotisatamaa. Alueella on entuudestaan kaksi pientehköä yhteislaituria, jotka sijaitsevat kiinteistöillä 445-509-1-29 ja 445-876-19-1, ja joissa on yhteensä noin 30 pienvenepaikkaa alueen asukkaille ja mökkiläisille. Suunnitelman mukaista kotisatamaa ei missään määrin voi verrata näihin olemassa oleviin yhteislaitureihin, joissa ei ole mitään palveluita eikä ne siten ole mitään varsinaisia kaupallisia kotisatamia.

Suunnitellut kaksi yhteensä 80 venepaikan laituria ja isot varasto- ja huoltorakennukset muuttaisivat merenlahden ympäristöä mittavasti ja peruuttamattomasti. Suunniteltu toiminta on pääasiallisesti kaupallista satamatoimintaa, keskittyen veneiden huoltoon ja varastointiin, ja vain hyvin

pieni osa toiminnasta on varattu mökkien vuokraustoimintaan ja varsinaiseen virkistykseen. Kiinteistön sisäosan käyttö alueen käyttötarkoituksesta poikkeavasti autojen parkkipaikkana, veneiden pesu-, huolto- ja varastoisalueena ei ole alueen käyttötarkoituksenmukaista alueelle soveltuvaa toimintaa. Suunniteltu toiminta poikkeaa siten merkittävästi alueen nykyisestä käyttötarkoituksesta ja alueen soveltuvasta käytöstä.

2.2 Merkittävät haitalliset liikenteelliset vaikutukset

Suunnitellun toiminnan liikenteelliset vaikutukset poikkeavat olennaisesti alueen tämänhetkisestä liikenteestä ja aiheuttavat kohtuutonta haittaa alueen asukkaille ja ympäristölle.

Liikenne alueella tulisi kaupallisen kotisataman myötä lisääntymään merkittävästi, jopa monikymmenkymmenkertaisesti. Poikkeamispäätösharkinnassa ei ole annettu merkitystä sille, että hakijoiden kiinteistöille suunnitellulle toiminnalle tarvittavaa tieyhteyttä ei ole olemassa. Nykyinen tie on hyvin kapea ja mutkainenkin eikä siinä mahdu kaksi ajoneuvoa ohittamaan toistaan ilman, että toinen väistää pientareelle tai tien reunassa olevan kiinteistön pihaan. Nykyinen, kantokyvyltään liian heikko tieyhteys ei mahdollista liikenteen sujuvaa ja turvallista käyttöä kaupallista satamaa varten. Mahdollisesta uudesta tiestä ei ole esitetty mitään suunnitelmia eikä alueen maanomistajien lupia uuden tien rakentamiselle.

Lisäksi suunnitellulle rakennusalueelle 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. Alueeseen kohdistuva kuormitus ulottuu myös veneiden käyttösesongin ulkopuolelle, jolloin veneitä kuljetetaan, lasketaan vesille, nostetaan vesiltä ja huolletaan.

2.3 Merkittävät haitalliset ympäristö- tai muut vaikutukset

Suunniteltu kaupallisen kotisataman rakentaminen veneiden huolto- ja kausisäilytysrakennuksineen, laitureineen sekä laajoine parkkipaikkoineen ei ota huomioon rakennuspaikan lehtomaista ympäristöä ja muuta luontoa. Sataman ja veneiden huolto- varastointirakennusten rakentaminen aiheuttavat luonnontilaisen ympäristön vähenemistä ja vesistön pilaantumista. Lisäksi suunniteltu toiminta vähentää alueen virkistys- ja retkeilykäyttöä.

Poikkeamisharkinnassa ei myöskään ole riittävästi arvioitu lähialueen kiinteistöjä, jotka ovat pääasiassa loma-asutuskäytössä. Alueen asukkaille ja mökkiläisille aiheutuu suunnitellusta toiminnasta ympäristöhäiriötä erityisesti, kun otetaan huomioon satamatoiminnan koko, toiminnan kaupallinen luonne sekä sen aiheuttamat haitalliset ympäristövaikutukset. Satamatoiminta sekä vene- ja ajoneuvoliikenne lisäävät alueen melutasoa merkittävästi, minkä lisäksi se rikkoo alueen asukkaiden ja mökkiläisten rauhaa. Suunniteltu toiminta alentaa väistämättä merkittävästi myös naapurikiinteistöjen arvoa ja viihtyvyyttä, koska loma-asutusalue muuttuu veneiden varastointi- ja huoltotoimintojen myötä käytännössä kaupalliseksi teollisuusalueeksi. Poikkeamisen myöntämisestä aiheutuisi huomattavaa häiriötä laajemminkin naapurustoon kuin vain rajanaapureille. Poikkeamislupahakemuksen mukaista rakentamista kiinteistöillä ei voida toteuttaa alueen ympäristöä riittävästi ja kohtuudella huomioivalla tavalla.

2.4 Erityinen haitta naapurikiinteistölle 445-509-5-0

Suunnitellussa rakentamisessa ei ole huomioitu riittävästi lähialueiden kiinteistöjen, erityisesti rajanaapurikiinteistön 445-509-5-0 ("■■■■■■ kiinteistö") etuja. Rakennettavaksi haettavan kaupallisen kotisataman myötä vesiliikenne■■■■■■ kiinteistön edustalla läheisillä vesialueilla lisääntyisi erittäin merkittävästi. Suunniteltu pidempi satamalaituri sijaitsee vain noin muutaman metrin päässä ■■■■■■ kiinteistön maarajasta ja vain alle 50 metrin päässä ■■■■■■ vapaa-ajan rakennuksesta. Kyseiseen suunniteltuun laituriin kiinnittyvät veneet tulisivat sijoittumaan siten, että veneet olisivat laiturissa kiinni ollessaan osittain suoraan ■■■■■■ kiinteistön rannan

edessä. Veneiden sijainti ja kulku laituriin peittäisi siten [REDACTED] rannasta olevan vapaan näkymän merelle.

[REDACTED] kesämökkikiinteistö muuttuisi valittajien suunnitteleman hankkeen myötä [REDACTED] käytännössä käyttökelvottomaksi. Jo pelkkä melu- ja pölyhaitta [REDACTED] kiinteistölle olisi kohtuuton. Poikkeamishakemuksessa tai poikkeamisluvan ehdoissa ei ole esitetty mitään varsinaista näköesteitä tai melulta suojaavaa rakennetta kiinteistöjen välille. 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 suunnitellulle rakennuspaikalle. Vitstenintie kulkee vain muutaman metrin päässä [REDACTED] kiinteistön kesämökistä. Suunnitellun kotisatamatoiminnan myötä [REDACTED] kiinteistön poikki kulkeva Vitstenintie tulisi ruuhkautumaan merkittävästi, kun erityisesti kesäsesongin aikana kymmeniä ajoneuvoja kulki [REDACTED] kiinteistön läpi kesämökin ohi päivittäin.

[REDACTED] kiinteistön taloudellinen arvo laskisi, mikäli luvanhakijat saavat poikkeamisluvalla rakentaa 80 venepaikkaa käsittävän kotisataman rakennuksineen [REDACTED] kiinteistön rajanaapuriin. Satama keskittää, kerää ja kasvattaa veneliikennettä pysyvän loma-asutuksen välittömässä läheisyydessä. Valittajien hallinto-oikeudelle toimittaman kiinteistönvälittäjän arviolausunnon mukaan [REDACTED] kiinteistön markkina-arvo laskee noin 65.000 eurolla poikkeamisluvan mukaisen hankkeen toteutuessa. Määrä on noin 25 % kiinteistön nykyistä markkina-arvoa vähemmän.

Edellä todetun perusteella on ilmeistä, että suunnitellusta rakentamisesta ja liiketoiminnasta aiheutuisi kohtuutonta ja peruuttamatonta vahinkoa erityisesti [REDACTED] kiinteistön viihtyvyydelle, yksityisyydelle, rauhalle, maisemakuvalle, turvallisuudelle ja arvolle. Hankkeesta hakijoille koituvaa

hyötyä ei objektiivisesti arvioitunakaan voida pitää suurempana verrattuna siitä aiheutuvaan kohtuuttomaan vahinkoon, haittaan ja muuhun edunmenetykseen [REDACTED] kiinteistölle.

3 Turun hallinto-oikeuden päätöksen arviointi

Hallinto-oikeuden päätöksessä on todettu, että naapurikiinteistöllä on entuudestaan kaksi yhteislaituria noin 30 veneelle. Tämä ei pidä paikkansa. Kuten aikaisemmin perusteluiden kohdassa 2.1 on kerrottu, Nultovikenin lahdessa hankekiinteistön eteläpuolella on entuudestaan kaksi pienehköä laituria, jotka sijaitsevat kahdella eri kiinteistöllä (445-509-1-29 ja 445-876-19-1). Laitureissa on yhteensä 30 pienvenepaikkaa, jotka ovat alueen asukkaiden ja mökkiläisten käytössä. Kyseiset laiturit eivät ole kaupallisia laitureita, saatikka kotisatamaperiaatteella toimivia.

Hallinto-oikeus on päätöksessään todennut, että Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan aiemmalla lausunnolla ei ole asiassa merkitystä. Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunnan tekemät, keskenään aivan päinvastaiset ja ristiriitaiset päätökset osoittavat kuitenkin, että tässä tapauksessa poikkeamisen edellytysten arviointi ja päätöksenteko eivät ole olleet kunnassa yksiselitteistä. Lautakunta on asiaa ensimmäisellä kertaa käsitellessään päättänyt, että poikkeamiselle ei ole edellytyksiä. Lautakunta on vieläpä Turun hallinto-oikeudelle 9.11.2022 toimittamassaan lausunnossa perustellut useilla eri tavoin sitä, että haetun mukaiselle rakentamiselle ei ole poikkeamisen edellytyksiä:

”Perustelut

Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta on päätöksessään arvioinut Valittajien kotisatamahankkeen vaikutusta alueen käytön osalta rantaan kohdistuvana ja sitä merkittävästi varaavana lisärakentamisena sekä käytön vaikutusten osalta alueelle soveltumattomana liiketoimintana, jolla on huomattava alueen käyttötarkoituksesta poikkeava negatiivinen ja pysyvä vaikutus alueen luonto- ja virkistysarvoihin.”

Alueen käyttö

Kotisatamahankkeella on rantaa merkittävästi varaava ja muuttava vaikutus sekä pitkien laitureiden että niihin kiinnitettyjen veneiden osalta. Vaikutus ilmenee erityisesti kasvavana rannan käyttökuormituksena, joka muuttaa alueen ympäristön luonto- ja virkistysarvoja pysyvästi. Veneiden käyttösesonkina alueeseen

kohdistuva kulutus on merkittävästi kasvavaa, sillä kotisatama tarjoaa toimintatarkoituksensa mukaisesti majoituspalveluita myös alueella vieraileville venekunnille. Alueeseen kohdistuva kuluttava käyttö ulottuu myös käyttösesonin ulkopuolelle, jolloin veneitä kuljetetaan, lasketaan vesille, nostetaan vesiltä ja huolletaan. Alueen ympäristöä kuluttava negatiivinen vaikutus kohdistuu sekä alueen rantaan että kiinteistön sisäosaan, ja varsinkin kiinteistön sisäosan käyttö alueen käyttötarkoituksesta poikkeavasti autojen parkkipaikkana, veneiden pesu- ja huolto sekä varastoisialueena ei ole alueen käyttötarkoituksenmukaista alueelle soveltuvaa toimintaa.

Tieyhteys

Valittajien kiinteistölle johtava Vitstenintie ei ole kantokyvyltään ja käyttökelpoisuudeltaan kotisataman käyttöä tukeva, soveltuva ja riittävä, sillä tien kapeus rajoittaa tieliikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta merkittävästi. Valittajien poikkeuslupahakemuksessa esitetty väittämä Vitstenintien vähäisestä käytöstä on näin ollen virheellinen, sillä veneiden kuljetus ja huoltoliikenne tulee toteutumaan pääsääntöisesti tieosuutta pitkin. Tieosuuden kantokyky ei kestä hankkeesta aiheutuvan kasvavan liikenteen kuormaa, vaan tieliikenteen määrän kasvu aiheuttaa huomattavaa vaaraa kaikille tieosuuden käyttäjille. Kasvava tieliikenteen määrä vaikuttaa näin ollen negatiivisesti alueen kiinteistöjen arvon pysyvyyteen.”

MRL 171 §:n mukaisesti kunta voi erityisestä syystä hakemuksen mukaisesti myöntää poikkeamisen, kun poikkeaminen ei aiheuta pykälässä erikseen mainittuja vaikutuksia. Nyt poikkeamista koskevassa rakennus- ja ympäristölautakunnan valituksenalaisessa päätöksessä tai hallinto-oikeuden päätöksessä ei ole riittävästi tai oikeastaan lainkaan perusteltu sitä, mikä tämä erityinen syy tässä tapauksessa on, vaikka sen tulisi olla keskeisin ja juridisesti merkityksellisin tarkasteluperuste asiassa. Mikä on se erityinen syy, joka oikeuttaa huomattavaan lisärakentamiseen sekä nykyisestä käyttötarkoituksesta poikkeavaan toimintaan alueella, jolla ei ole MRL:n 72 §:n mukaista kaavaa?

Todettakoon myös, että hallinto-oikeuden päätöksessä on virheellisesti todettu, että rakennuspaikka koostuu 6,62 hehtaarin maa-alueesta ja 1,14 hehtaarin vesialueesta. Todellisuudessa rakennuspaikka koostuu 5,62 hehtaarin maa-alueesta. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan ”Kun otetaan huomioon rakennuspaikkana olevan kiinteistön maapinta-ala, on kotisatamatoimintaan liittyvä pysäköinti ja huoltoliikenne rakennuspaikalla järjestettävissä rakennusjärjestyksessä edellytetyksi rakennuslu-

vassa tarkemmin esitettävällä tavalla”. Mahdollisesti kyse on hallinto-oikeuden päätökseen tulleesta kirjoitusvirheestä taikka sitten siitä, että hallinto-oikeus on arvioinut hankealueen olevan todellisuutta isompi, mikä puolestaan on johtanut hallinto-oikeuden arvioimaan asiaa väärin ja siten, että hakemuksen mukainen rakentaminen mahtuisi rakennuspaikalle.

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan *”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*”. Hallinto-oikeus on arvioinut asiaa täysin väärin eikä ole ottanut valittajien valituksessaan tuomia seikkoja lainkaan huomioon päätöksenteossaan. Kuten edellä perusteluiden kohdassa 2.2 on todettu, suunnitelman mukaisen toiminnan toteutuessa ajoneuvoliikenne alueella tulee hyvin olennaisesti poikkeamaan alueen nykyisestä liikenteestä. Nyt rakennuspaikalle johtava Vitstenintie kulkee useiden alueen ja valittajina olevien kiinteistönomistajien tonttien läpi ja talojen vierestä. Ajoliikenne alueelle ja sieltä pois tulee varmuudella lisääntymään monikymmenkertaisesti, kun veneiden omistajat ja heidän vieraansa ajavat autoilla erityisesti kesäaikaan kotisatama-alueella sijaitseville veneilleen ja sieltä veneilyn jälkeen autolla pois. Rakennuspaikalle on suunniteltu yhteensä 80 venepaikan laitureita, joten on selvää, että ajoneuvoliikenne autoilla ja trailereilla alueella lisääntyisi poikkeuksellisen paljon nykyiseen liikenteeseen verrattuna. Lähialueen liikennettä tulisi rasittamaan myös suunnitellun toiminnan säännöllisesti vaatimat suuret jätteenkuljetus- ja lokakaivon tyhjennysautot sekä muu satama-alueen huoltoliikenne, mikä on omiaan aiheuttamaan vaaraa myös alueen asukkaille ja muille tien käyttäjille. Lisäksi luvanhakijoiden on tässä vaiheessa mahdollonta arvioida, kuinka moni veneistä kuljetetaan talveksi satama-alueelta muualle tietä pitkin. Kyse on MRL 171 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaisesti siitä, että rakentaminen aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia - tässä tapauksessa lähialueilla merkittävää ajoliikenteen kasvua ja huomattavasti kasvavaa melua.

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan uudet varasto- ja huoltorakennukset on tarkoitus rakentaa noin 250 metrin etäisyydelle lähimmistä loma-kiinteistöistä. On hyvin erikoista ja väärin, ettei hallinto-oikeus ole päätöksen perusteluissa lainkaan arvioinut sitä, että suunniteltu pidempi satalaituri on tarkoitus rakentaa alle 50 metrin päähän naapurikiinteistöllä (445-509-5-0 eli "██████ kiinteistö") sijaistevasta vapaa-ajan rakennuksesta. Hallinto-oikeus ei myöskään näytä ottaneen arvioinnissaan huomioon sitä, että kaikki veneliikenne sekä veneiden nostot ja laskut sekä veneilijöiden tavaroiden lastaus tapahtuvat ██████ kiinteistön vieressä kuulo- sekä näköetäisyydellä.

Kaiken kaikkiaan hallinto-oikeus on arvioinut asiaa kokonaisuutena väärin. Vaikka laiturirakennelmia arvioidaan erillisessä vesilain mukaisessa lupamenettelyssä ja lupahakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle johtavan yksityistien kehittämistarvetta yksityistielain mukaisessa menettelyssä, tulee luvanhakijoiden esittämät massiiviset laiturit ja hankealueelle johtava riittämätön tieyhteys ottaa huomioon poikkeamisen kokonaisharkinnassa.

4 Oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuutta koskevan 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.

Lainkohdassa mainittuun kohtuuttomuuteen vedoten valittajat toteavat, että Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunta taikka Turun hallinto-oikeus ei ole kyennyt esittämään läheskään riittävässä määrin juridisesti relevantteja perusteita sille, miksi haetun mukaiselle rakentamiselle on erityinen syy myöntää poikkeus.

Korvausvastuuta arvioitaessa on huomattava myös se, että rakennus- ja ympäristölautakunta on tehnyt asiassa lainvastaisen ratkaisun, minkä li-

säksi rakennus- ja ympäristölautakunnan 17.8.2022 päätöstä ei oltu perusteltu hallintolain edellyttämällä tavalla, mikä on lisännyt tarpeettomasti valittajien oikeudenkäyntikulujen määrää, kun Turun hallinto-oikeus on päätöksellään 28.9.2023 palauttanut asian uudelleen lautakunnan käsiteltäväksi.

Valittajat katsovat, että vallitsevassa tilanteessa olisi siten kohtuutonta velvoittaa valittajat kantamaan oikeudenkäyntikulunsa kokonaan tai edes osaksi yksin.

Turussa 22. tammikuuta 2025

[Redacted signature block]

Laati

[Redacted signature]

Kristiina Hämäläinen
asianajaja, Turku

Liitteet

1. Turun hallinto-oikeuden päätös H2325/2024, annettu 23.12.2024, valitusosoituksineen (pätös saatu tiedoksi sähköpostilla 23.12.2024)
2. Satamaselvitys 7.5.2028
3. Paraisten kaupungin rakennusjärjestys