



# 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]

**Vastajat** [REDACTED] osaomistajana [REDACTED] osaomistajana  
[REDACTED] osaomistajana  
[REDACTED] omistajana  
[REDACTED] osaomistajana  
[REDACTED] omistajana [REDACTED]  
[REDACTED] osaomistajana  
[REDACTED] osaomistajana  
[REDACTED] omistajana  
[REDACTED] osaomistajana  
[REDACTED] omistajana  
[REDACTED] osaomistajana

## Vastajien asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Kristiina Hämäläinen  
Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO Oy  
Yliopistonkatu 15 B, 20100 Turku  
puh. 010 320 8430  
kristiina.hamalainen@lrhto.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 Kårkullan kuntayhtymän omistuksessa, jolloin aluetta on käytetty Kårkullan 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 säädettyt 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 säädettyt 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 lom 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.

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 ilmakuvausta 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 (”[REDACTED] kiinteistö”) etuja. Suunniteltu pidempi satamalaituri sijaitsee vain noin muutaman metrin päässä tästä [REDACTED] kiinteistön maarajasta. Kyseiseen suunniteltuun laituriin kiinnittyvät veneet tulisivat sijoittumaan siten, että veneet olisivat laiturissa kiinni olleessaan osittain suoraan [REDACTED] kiinteistön rannan edessä. Veneiden sijainti ja kulku laituriin peittäisi siten [REDACTED] rannasta olevan vapaan näkymän merelle.

[REDACTED] kesämökkikiinteistö muuttuisi valittajien suunnitelman hankkeen myötä käytännössä käyttökelvottomaksi ja lähes arvottomaksi. [REDACTED] kiinteistön kesämökki sijaitsee noin 27 metrin päässä valittajien kiinteistön rajasta. Jo pelkkä melu- ja pölyhaitta [REDACTED] 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

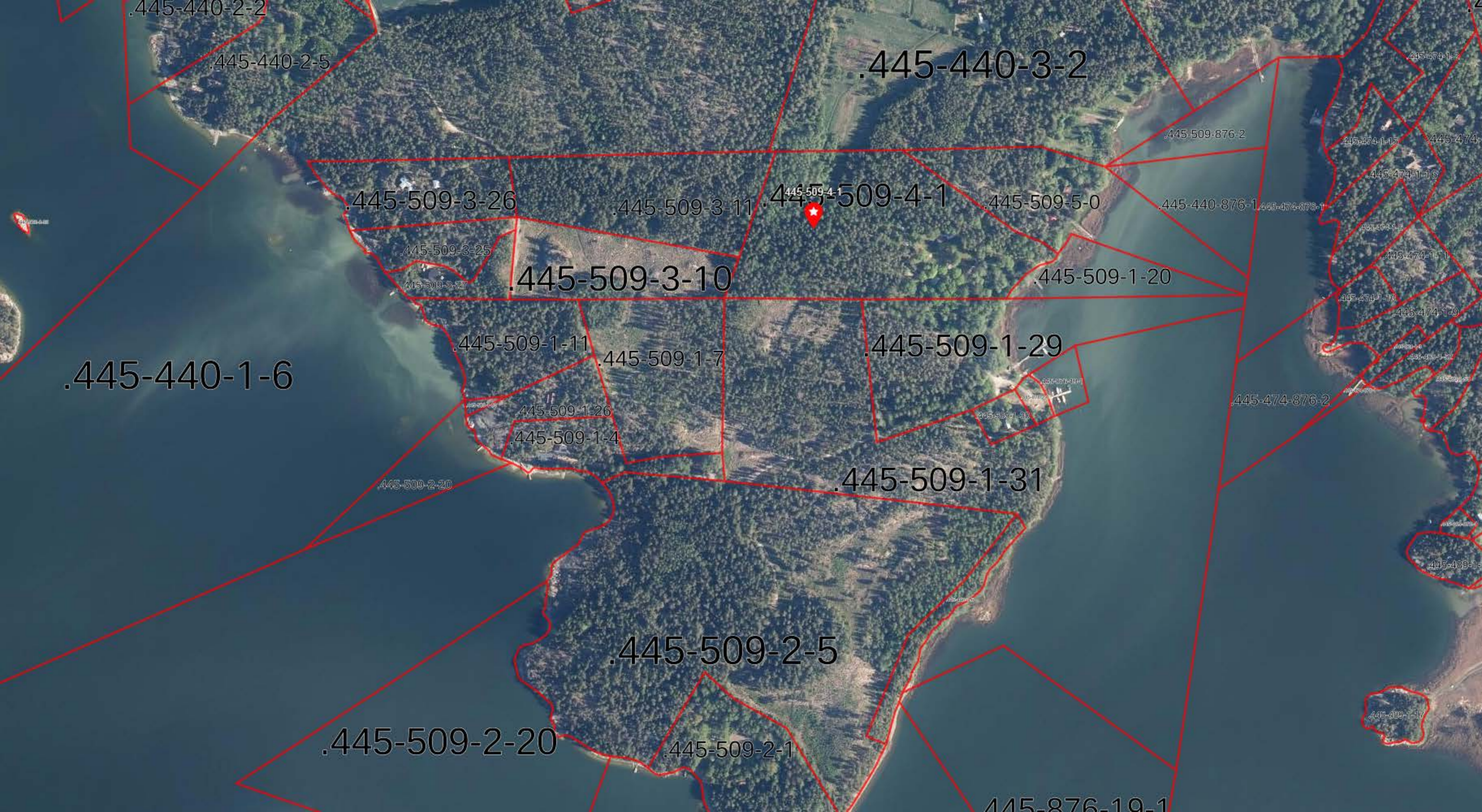
1. Alueen ilmakuva
2. Vertailukuva valittajien kiinteistöjen ja BT-Satamapalvelut Oy:n kiinteistön välillä

Turussa 16. tammikuuta 2023

Laati

[REDACTED]

Kristiina Hämäläinen  
asianajaja, Turku



.445-440-2-2

.445-440-2-5

.445-440-3-2

.445-474-1-2

.445-509-876-2

.445-474-1-15

.445-474-1-16

.445-509-3-26

.445-509-3-11

.445-509-4-1

.445-509-5-0

.445-440-876-1

.445-474-876-1

.445-474-1-16

.445-509-3-25

.445-509-3-10

.445-509-1-20

.445-474-1-15

.445-474-1-11

.445-509-3-27

.445-509-1-11

.445-509-1-7

.445-509-1-29

.445-474-1-10

.445-474-1-9

.445-440-1-6

.445-509-1-26

.445-509-1-4

.445-474-876-2

.445-509-2-20

.445-509-1-31

.445-509-2-5

.445-488-1-1

.445-509-2-20

.445-509-2-1

.445-876-19-1

.445-440-1-17

Sama m. Hakarua

