



Päiväys
3.7.2024

Diaarinumero
869/03.04.04.04.20/2022
886/03.04.04.04.20/2022

JULKINEN KUULUTUS

Vaasan hallinto-oikeuden päätös vesilain mukaisessa valitusasiassa

Kuulutuksen julkaisupäivä Vaasan hallinto-oikeuden verkkosivuilla

3.7.2024

Päätöksen tiedoksisaantipäivä

Hallintolain 62 a §:n 3 momentin mukaan päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkaisemisajankohdasta.

Päätöksen tiedoksisaantipäivä on 10.7.2024.

Asia

Vaasan hallinto-oikeuden päätös 3.7.2024 nro 912/2024, valitus vesitalousasiassa, laiturin rakentaminen Satavan saareen, Turku

Luvan hakija

Hanna Kolehmainen

Kuulutuksen ja päätösasiakirjan nähtävilläpito

Tämä kuulutus ja päätösasiakirja pidetään nähtävillä **3.7.2024 - 9.8.2024** Vaasan hallinto-oikeuden verkkosivuilla osoitteessa:
<https://oikeus.fi/hallinto-oikeudet/vaasanhallinto-oikeus/fi/index/hallinto-oikeudenkuulutukset/paatoskuulutukset.html>

Muutoksenhakuohjeet

Ohjeet valituksen tekemiseen löytyvät kuulutetun päätöksen muutoksenhakua koskevasta osasta sekä siihen liitetystä valitusosoituksesta. Valitusaika päättyy 9.8.2024



03.07.2024

Dnrot

869/03.04.04.04.20/2022

886/03.04.04.04.20/2022

Asia Valitukset vesitalousasiassa

Valittajat

1. [REDACTED]
2. [REDACTED] ja [REDACTED]

Luvan hakija Hanna Kolehmainen

Päätös, josta valitetaan

Etelä-Suomen aluehallintovirasto 8.6.2022 nro 175/2022

Aluehallintovirasto on myöntänyt Hanna Kolehmaiselle luvan laiturin rakentamiseen omistamansa kiinteistön Sirola 853-506-1-159 ranta-alueelle kiinteistöjen Kotiniemi 853-506-1-160 ja Villa Ljungberga 853-506-1-282 vesialueille Satavan saassa Turun kaupungissa hakemuksen 21.7.2021 ja sen täydennysten mukaisesti kuitenkin lupamääräyksessä 1 ilmi käyvällä tavalla rajattuna.

Aluehallintovirasto on myöntänyt hakijalle pysyvän käyttöoikeuden hanketta varten tarvittavaan noin 12 m²:n suuruiseen osaan kiinteistön Kotiniemi 853-506-1-160 vesialueesta ja noin 12 m²:n osaan kiinteistön Villa Ljungberga 853-506-1-282 vesialueesta Turun kaupungissa.

Pysyvän käyttöoikeuden myöntämisestä aiheutuvasta edunmenetyksestä on määrätty maksettavaksi korvaus lupamääräyksessä 7. Naapurikiinteistöjen virkistyskäytölle aiheutuvasta haitasta on määrätty maksettavaksi korvaus lupamääräyksessä 8. Hankkeesta ei ennalta arvioiden aiheudu muuta vesilain mukaan korvattavaa edunmenetystä.

Luvan saajan on noudatettava vesilain säännöksiä ja aluehallintoviraston päätöksessä annettuja lupamääräyksiä.

Päätöksessä on seuraavat lupamääräykset:

1. Laiturin on oltava hakemuksen liitteenä toimitetun 4.9.2021 päivätyn käyttöoikeusaluepiirustuksen (RAK 3/3, mittakaava 1:250) mukainen

kuitenkin siten muutettuna, että laiturin pituus piirustuksessa esitetystä rantautumiskohdasta saa olla enintään 11 m. Laiturin leveys saa olla enintään 2 m.

Laiturissa saa pitää yhtä venettä laiturin pitkällä sivulla. Laiturissa pidettävän veneen koko saa olla enintään 5,5 m x 2,2 m. Muutoin laituriin saa kiinnittää veneen vain tilapäisesti lastausta tai veneeseen kulkua varten.

2. Laituria on käytettävä siten, että sen käytöstä aiheutuu vesialueella ja naapurikiinteistöillä mahdollisimman vähän häiriötä.

3. Luvan saajan on pidettävä laiturin rakenteet tarkoitustaan vastaavassa kunnossa.

4. Työvaiheet on tehtävä mahdollisimman yhtäjaksoisesti. Lintujen pesintää häiritseviä töitä ei saa tehdä 15.4.–30.6. välisenä aikana.

Jos työt tehdään vesialueen ollessa jäässä, on kohdat, joissa työn vuoksi jäätä on rikottu tai jään kantavuus on huonontunut, merkittävä asianmukaisesti.

5. Rakentamisessa on käytettävä sellaisia työmenetelmiä ja kalustoa, että veden samentuminen sekä maisema- ja meluhäiriöt jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

6. Töiden päätyttyä syntyneet roskat on poistettava ja rakennuspaikka saatettava muutoinkin asianmukaiseen ja maisemallisesti hyväksyttävään kuntoon.

7. Luvan saajan on maksettava korvauksena pysyvistä käyttöoikeudesta hanketta varten tarvittavasta noin 12 m²:n suuruudesta alueesta kiinteistön [REDACTED] omistajalle 36 euroa ja hanketta varten tarvittavasta noin 12 m²:n suuruudesta alueesta kiinteistön [REDACTED] omistajalle 36 euroa.

8. Luvan saajan on maksettava kiinteistön [REDACTED] omistajalle korvauksena kiinteistön virkistyskäytölle aiheutuvasta haitasta 300 euroa ja kiinteistön [REDACTED] omistajalle 500 euroa.

9. Lupamääräysten 7 ja 8 mukaiset korvaukset on maksettava ennen töiden aloittamista ja viimeistään vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Eräpäivästä lähtien korvauksille on maksettava vuotuista viivästyskorkoa. Viivästyskoron määrä on kulloinkin voimassa oleva korkolain 12 §:n mukainen viitekorko lisätynä seitsemällä prosenttiyksiköllä.

10. Hanke on aloitettava ja toteutettava kolmen vuoden kuluessa siitä lukien, kun tämä päätös on tullut lainvoimaiseksi. Muuten lupa ja myönnetty käyttöoikeus raukeavat.

11. Töiden aloittamisesta on etukäteen ilmoitettava kirjallisesti Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Turun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle ja tarkoituksenmukaisella tavalla

kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] omistajille.

Aluehallintovirasto on perustellut päätöstään seuraavasti:

— —

Sirolan kiinteistöllä ei ole rantanäkymää, koska kiinteistön kaksi metriä leveä rantaviiva sijaitsee [REDACTED] ja [REDACTED] kiinteistöjen rajojen välissä kulkevan kaksi metriä leveän ja noin 85 m:n pituisen polun päässä. Sirolan kiinteistöön ei kuulu omaa vesialuetta. Kiinteistön erittäin kapea rantaviiva ei olosuhteiltaan vastaa tavanomaista kiinteistön rantaa eikä siinä ole esitettyjen tietojen mukaan pidetty laituria sen jälkeen, kun vesioikeus määräsi päätöksellään 26.9.1994 muussa kuin yksityisessä käytössä olleen laiturin purettavaksi. Vesilaissa ei kuitenkaan ole annettu säännöstä siitä, kuinka pitkän rantaviivan tulee olla, jotta rannanhaltija voi tehdä sille vesilain mukaisen rakennelman vesilakia ja sen perusteella annettuja määräyksiä noudattaen.

Sirolan kiinteistön rannan käyttö uimiseen, kalastukseen ja veneilyyn on nykytilanteessa hankalaa, mikä on yhtäältä seurausta rantaviivan kapeudesta, rannan muodosta, kasvillisuudesta ja vedenkorkeuden vaihtelusta mutta toisaalta myös viereisten kiinteistöjen rantojen muutoksista rantarakentamisen seurauksena. Hanke parantaisi huomattavasti Sirolan kiinteistön virkistyskäyttömahdollisuuksia sekä nostaisi kiinteistön arvoa. Suunnitelman mukaisesti toteutettuna siitä aiheutuisi laiturin sijainnin ja veneiden säilytyksen sekä niiden käytön myötä naapurikiinteistöjen virkistyskäytölle haittaa. Pitkä laiturin siihen kiinnitettyine huviveneineen aiheuttaisi naapurikiinteistöille myös maisemahaittaa muuttaessaan niiden merinäkömää.

Hankkeen tarkoitus voidaan kuitenkin toteuttaa naapurikiinteistöjen virkistyskäyttöä ja merinäkömää vähemmän haitaten siten, että lupamääräyksessä 1 laiturin pituutta rajataan ja venepaikka määritetään kylkiinnityksellä laiturin pitkälle sivulle. Lisäksi laiturissa saa säilyttää vain yhtä määritellyn suuruista venettä. Veneen kokoa on tarpeen rajata tavanomaista tarkemmin kapean rannan ja tarvittavan käyttöoikeusalan takia ja sen takia, että naapureille aiheutuvan haitan voi arvioida lisääntyvän veneen koon kasvaessa. Veneen kokoa ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista määrittää lupapäätöksessä aivan tarkasti veneiden pituuksien ja leveyksien vaihdellessa valmistajasta ja venetyypistä riippuen. Lupamääräyksessä 1 on tarkoitettu, että laiturissa saa säilyttää esimerkiksi tyyppillistä pientä avomoottorivenettä. Tällaisten veneiden pituus on tavallisesti 4,2 m–5,5 m ja leveys 1,7 m–2,2 m.

Edellä sanotun mukaisesti rajattuna laiturin, veneen säilyttäminen ja kulku veneellä sekä laiturin muu tavanomainen käyttö eivät rajoita [REDACTED] ja [REDACTED] kiinteistöjä käyttämästä omaa rantaansa tai laitureitaan. Tällöin näiden kiinteistön omistajien kuvaamat muutkin haitat, kuten vesimaiseman muuttuminen, laiturin käytöstä aiheutuva yleisen viihtyvyyden

tai yksityisyyden heikkeneminen, jäävät myös suhteellisen pieniksi etenkin, kun otetaan huomioon hankkeen sijainti tiiviisti rakennetulla ranta-alueella.

Laituria ei voida rakentaa ilman sille ja venepaikoille myönnettävää käyttöoikeutta, koska vesialueiden omistajat eivät ole antaneet suostumustaan laiturin ja sen käytön edellyttämän vesialueen käyttöön. Kyseiset vesialueet kuuluvat naapurikiinteistöihin, joten käyttöoikeus voidaan myöntää ainoastaan vesilain 2 luvun 12 §:n perusteella niin sanottuna vähäisenä käyttöoikeutena. Myönnetyn luvan mukainen laituri on kooltaan enintään 11 m x 2 m. Sen pinta-ala kiinteistön Kotiniemi 853-506-1-160 vesialueella on enintään 12 m². Kiinteistön Villa Ljungberga 853-506-1-282 vesialueella venepaikkaa varten tarvittava alue vesialueesta on noin 12 m². Kiinteistötietojärjestelmän mukaan kiinteistöön [REDACTED] kuuluvan vesialueen pinta-ala on 0,5174 ha ja kiinteistöön [REDACTED] kuuluvan vesialueen pinta-ala on 0,5300 ha. Myönnetty käyttöoikeusalueet ovat vähäiset eikä niistä voi katsoa aiheutuvan huomattavaa haittaa vesialueen omistajien mahdollisuudelle käyttää aluetta hyväkseen. Kohtuulliseksi katsottavan korvauksen suuruus on 3 euroa/m².

Hankkeesta päätöksen mukaisesti rajattunakin aiheutuu kiinteistöjen [REDACTED] sekä [REDACTED] virkistyskäytölle jonkin verran lisähaittaa, jota ei voida lupamääräyksissä määrättävillä toimenpiteillä kokonaan estää. Näin ollen virkistyskäytölle aiheutuva edunmenetys määrätään korvattavaksi lupamääräyksessä 8 esitetyn verran.

Vesilain 3 luvun 4 §:n 1 momentin 1) kohdan mukaan luvan myöntämisen edellytyksenä on, että hanke ei sanottavasti loukkaa yleistä tai yksityistä etua tai sen 2) kohdan mukaan, että hankkeesta yleisille tai yksityisille eduille saatava hyöty on huomattava verrattuna siitä yleisille tai yksityisille eduille koituviin menetyksiin. Hanke edellyttää käyttöoikeuden myöntämistä, jolloin oikeuskäytännön mukaan luvan myöntämisen edellytyksiä tarkasteltaessa on tehtävä intressivertailu 2) kohdan mukaisesti.

Hanke ei vaikuta Kokemäenjoen–Saaristomeren–Selkämeren vesienhoitoalueen vesienhoitosuunnitelman vuosille 2022–2027 tavoitteiden toteutumiseen.

Aluehallintovirasto on katsonut, että edellä kerrotuilla perusteilla lupapäätöksessä rajatulla tavalla toteutettuna laiturin rakentamisesta tai veneen pitämisestä laiturin sivulla saatava hyöty hakijalle on huomattava verrattuna siitä naapurikiinteistöjen yksityisille eduille koituviin menetyksiin. Vesilain 3 luvun 4 §:n 1 momentin mukaiset luvan myöntämisen edellytykset ovat siten olemassa.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

1. [REDACTED] on katsottava vaatineen, että aluehallintoviraston päätös kumotaan ja hakemus hylätään.

Perusteluja

Haitan arviointi on jäänyt erittäin vähäiseksi. Hankekiinteistöä ja sen rantaviivaa ei voi samaistaa Kivelänperän lahdessa sijaitseviin muihin merenrantakiinteistöihin, joissa rantaviivat ovat paljon pidempiä. Naapurikiinteistöihin kuuluvat omat isot vesialueet. Luvan hakija ei omista eikä hallitse vesialuetta. Hankekiinteistön kahden metrin pituinen rantaviiva on alun perin tarkoitettu venepukkipaikaksi. Valittaja on viitannut vesioikeuden 26.9.1994 antamaan päätökseen 61/1994/4.

Hankkeesta aiheutuva haitta on arvioitu liian vähäiseksi ja edunmenetyksestä määrätty korvaus on liian pieni. Hanke aiheuttaa valittajan ympärivuotisessa käytössä olevalle kiinteistölle ja sen käytölle merkittävän edunmenetyksen, johon valittaja ei ole antanut suostumustaan. Hanke loukkaa yksityistä etua.

Kyse ei voi olla vähäisestä käyttöoikeudesta, kun laituri on yhtä leveä kuin hankekiinteistön rantaviiva ja hankealue on naapureiden vesialueilla. Myös veneiden säilytys tapahtuisi naapureiden vesialueilla.

Hankkeesta aiheutuvat menetykset ovat huomattavia. Valittajan kiinteistön arvo laskee. Rannan yksityisyys vähenee ja maisema muuttuu. Ruovikko kasvaa täyteen mittaansa vasta juhannukseen mennessä ja antaa tuolloin näkösuojaa ainoastaan, kun katsoo rannassa hankekiinteistön suuntaan. Ruovikko ei anna näkösuojaa, kun rannalle katsoo valittajan talon ikkunoista. Laiturin pituuden ja leveyden vuoksi laituri siihen kiinnittyvine veneineen on merinäköymän edessä.

2. [REDACTED] ja [REDACTED] ovat ensisijaisesti vaatineet, että aluehallintoviraston päätös kumotaan ja hakemus hylätään.

Toissijaisesti valittajat ovat vaatineet, että aluehallintoviraston päätöstä muutetaan siten, että laituria lyhennetään niin, että sen kaakkoispää on kahden metrin etäisyydellä valittajien laiturin itäkulmasta.

Valittajat ovat pyytäneet, että hallinto-oikeus järjestää asiassa katselmuksen tai tekee paikalla tarkastuksen.

Valittajat ovat vaatineet, että lupamääräyksissä 7 ja 8 maksettavaksi määrättyjen korvausten sijaan heille maksetaan kiinteistölle [REDACTED] aiheutuvasta vahingosta, haitasta ja muusta edunmenetyksestä 150 000 euron korvaus laillisine korkoineen aluehallintoviraston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta alkaen.

Perusteluja

Naapurikiinteistöjen omistajille aiheutuu hankkeesta vahinkoa ja huomattavaa haittaa. Laituri silta-arkkuineen muuttaa huomattavasti vesistöä. Käyttöoikeudet kohdistuvat erityiseen käyttöön otettuun vesialueeseen. Maalla rakennelman välittömässä läheisyydessä on naapurikiinteistöjen säännöllistä

tarkkailua ja huoltoa vaativat vesirajalaitteet. Naapurikiinteistöjen omistajat käyttävät kiinteistöjä vakituisina asuntoinaan. Valittajien luona vierailevat lapset lähtevät uimaan kiinteistöllä olevalta veneenlaskuiskalta, joka tulisi suunnitellun laiturin liikenteen vaaravyöhykkeeksi.

Valittajat ovat perustelleet katselmuksen järjestämistä tai tarkastuksen tekemistä koskevaa pyyntöään hankekiinteistön rantaviivan lyhydestä ja rannan luonteesta johtuvalla asian poikkeuksellisuudella. Polkuoikeuden muuttaminen kiinteistön alan muotoon, kuten 1950-luvun toimituksessa on tehty, tulisi nykyään tuskin kysymykseen. Kaksi metriä pitkä rantaviiva ei mahdollista aitoa rannan omistusta.

Satavan saarelta on kiinteä manneryhteys ja se on julkisen liikenteen piirissä, joten sillä seikalla, että hankekiinteistö on saareissa, ei sinällään ole painoarvoa.

Aluehallintovirasto on päätöksessään todennut, että hankekiinteistöön ei kuulu lainkaan omaa vesialuetta. Valittajien mukaan hankekiinteistöön kuuluu kaksi metriä leveä ja kolme metriä pitkä rajapisteisiin 5b ja 7b ulottuva vesialue polun edustalla. Luvan hakija saa tehdä venetelan tai laiturin omalle maa- ja vesialueelleen mainittuihin alempiin rajapisteisiin asti.

Intressivertailussa suurempi haitta aiheutuu kahden ison naapurikiinteistön arvokkaiden ja toimivien sekä valmiiksi rakennettujen rantojen käytön, niillä oleskelun ja kiinteistöillä asumisen häiriintymisestä, muutettaessa hankekiinteistön venevalkamatyypiseen käyttöön tarkoitettu ranta. Siitä, että laituri on kiinni naapurikiinteistöjen rantarakenteissa, voi aiheutua jopa tärinää ja työtäisyhaittoja sekä äänen johtavuutta. Ainakin valittajien omien rakenteiden huolto ja kunnon tarkkailu estyvät. Luvan hakijan saama hyöty on moninkertaisesti pois valittajilta ja heidän kiinteistönsä arvosta.

Pysyvän käyttöoikeuden myöntäminen luvan hakijalle valittajien rantakiinteistöön kuuluvaan vesialueeseen on valittajien ja heidän vakituisessa asuinkäytössään olevan kiinteistön kannalta suuri menetys. Hankekiinteistön pienimuotoiseksi tarkoitettu ja riittävän hyvin toimiva sekä sellaisenaan paranneltavakin venevalkamaoikeus halutaan nostaa arvossaan venesatamaksi ja siten tuntuvasti korottaa valittajien luvan hakijalle myymän hankekiinteistön arvoa. Hankekiinteistön kauppahinta on maksettu kahden metrin venevalkaman mukaan.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Hallinto-oikeus on tiedottanut valituksista julkisella kuulutuksella. Tieto kuulutuksesta on julkaistu Turun kaupungissa.

Etelä-Suomen aluehallintovirastolta on pyydetty lausunto valituksista. Asianosaiselle, jota asia erityisesti koskee, sekä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle,

Turun kaupungille, Turun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle ja luvan hakijalle on varattu tilaisuus vastineen antamiseen valituksesta.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on antanut lausunnon, jossa se on esittänyt, että luvan myöntämisen edellytykset ovat olemassa. Käyttöoikeus laiturin ja siinä pidettävän veneen vaatimaan alueeseen on voitu perustaa vesilain 2 luvun 12 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä käyttöoikeutena toisen alueeseen. Etuvertailussa luvan myöntämisen edellytykseen on vaikuttanut muun ohella luvan hakijan rannan käyttömahdollisuuksien ja käyttöarvon nousu sekä luvan mukaisen laiturin perustamisesta ja sen yksityisestä käytöstä aiheutuvan haitan määrä. Vähäisen käyttöoikeuden perustamisedellytykset täyttyvät, kun otetaan huomioon hankkeen ja sen vaatiman käyttöoikeuden koko sekä se, että vesialuetta ei pienekköä asennettavaa laituria lukuun ottamatta muuteta.

Korvattaviin edunmenetyksiin sisältyy muun muassa vesialueen tai sen rannan käytön vaikeutuminen. Valituksenalaisen päätöksen kaltaisissa tilanteissa käyttöoikeudesta määrättävän korvauksen suuruus arvioidaan tapauskohtaisesti olosuhteet huomioon ottaen. Vakiintuneen käytännön mukaan korvauksen määrä on pääsääntöisesti asetunut 1 ja 3 euron välille hankkeen toteuttamisen kannalta välttämätöntä neliömetrin alaa kohden.

Päätöksessä on annettu tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä hankkeesta ja sen toteuttamisesta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Vesialueiden ja naapurikiinteistöjen rantojen omistajille aiheutuvaa haittaa on vähennetty määräyksellä toteuttaa laituri ja siinä pidettävien veneiden määrä sekä koko hakemuksessa esitettyä rajatumpana. Tällä on myös huolehdittu siitä, ettei hanke sijoitu naapurikiinteistöjen eteen vesilaissa tarkoitettulla tavalla erityiseen käyttöön otetulla alueella.

Olosuhteet huomioon ottaen laiturin käytöstä aiheutuu kuitenkin haittaa naapurikiinteistöjen virkistyskäytölle siitä huolimatta, että luvan myöntämisen edellytysten on katsottu täyttyvän ja sen estämättä, että hanketta on rajattu lupamääräyksin. Virkistyskäyttöhaitan kaltaisista aineettomista edunmenetyksistä määrättävän korvauksen määrän arviointiin on olemassa erilaisia tapoja. Tässä tapauksessa virkistyskäytöksi on laskettu uiminen, saunominen, veneily, vapaa-ajan kalastus sekä muu oleilu tai viihtyvyys rannalla. Virkistyskäytön vaikeutumisesta määrättävän korvauksen määrä on arvioitu siten, että on otettu huomioon alueen kiinteistöjen hintatilastot ja arvioitu veteen perustuvan virkistyskäyttöarvon osuus kiinteistöjen arvosta. Lopuksi on arvioitu hankkeen vaikutuksen suuruus tähän osuuteen. Kun otetaan huomioon alueen olosuhteet ja laiturin koko sekä sen tuleva käyttö, niin viimeksi mainittu eli hankkeen vaikutuksen suuruus veteen perustuvaan virkistyskäyttöarvon osuuteen kiinteistön arvosta on arvioitu pieneksi. Vakiintuneen käytännön mukaisesti korvaussummaa on myös verrattu vastaaviin aikaisempiin päätöksiin, ja summa on määrätty tasalukuna.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue on ilmoittanut, ettei se anna vastinetta.

Turun kaupunki ja Turun kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen eivät ole antaneet vastineita.

Hanna Kolehmainen on antanut vastineen, jossa hän on esittänyt muun ohella, että hankekiinteistö on ostettu [REDACTED] ja [REDACTED]. Keskeinen kiinteistön ostamiseen ja hintaan vaikuttanut peruste on ollut mahdollisuus rakentaa kiinteistölle laituri. Vastineen liitteenä on muun muassa ostajan ja kiinteistönvälittäjän välisiä sähköpostiviestejä.

Valituksenalaisen vesitalouslupapäätöksen mukainenkin laituri parantaa olennaisesti tilannetta hankekiinteistöllä, mutta pidempi laiturirakennelma olisi myös naapurikiinteistön [REDACTED] kannalta parempi. Naapurikiinteistön omistaja vastustaa hanketta, vaikka kyseiselle naapurikiinteistölle on rakennettu muutama vuosi sitten suurempi, muutoin samanlainen laituri.

[REDACTED] on antanut vastaselityksen, jossa hän on esittänyt muun ohella, että mikäli hanke toteutetaan valituksenalaisen päätöksen mukaisesti, valittajan kiinteistöltä [REDACTED] joudutaan poistamaan kaislikkoa. Päästäkseen aluehallintoviraston päätöksessä veneelle osoitettuun paikkaan on myös käytettävä suurempaa vesialuetta. Päätöksen mukainen noin 12 m² venepaikka edellyttää rannan mataluuden vuoksi ruoppausta. Käyttöoikeusalueen ollessa noin 12 m² sen koko on ilmaistu tulkinnanvaraisesti ja epämääräisesti.

Myönnetyt korvaukset ovat erittäin vähäiset. Venettä säilytettäisiin valittajan kiinteistön edessä. Hankkeesta aiheutuu valittajalle suurta rahallista edunmenetystä. Kiinteistöä ostaessaan valittaja on hankkinut itselleen talviasuttavan merenrantakiinteistön omalla vesialueella ja esteettömällä merinäkölalalla. Valittaja on katsonut, että ilman hänen suostumustaan hänen kiinteistönsä kuuluvaa vesialuetta tai käyttöoikeutta siihen ei voida luovuttaa. Kiinteistö on hankittu ilman rasitteita.

Valittajan kiinteistöllä on ollut laituri samalla paikalla vuodesta 1945, ja sitä on korjattu vuonna 2017. Kyse ei siis ole uudesta rakennelmasta. Luvan hakijan kiinteistö ei ole merenrantakiinteistö. Sillä oleva kesämökki sijaitsee naapurikiinteistön [REDACTED] takana.

[REDACTED] ja [REDACTED] ovat antaneet vastaselityksen, jossa he ovat esittäneet muun ohella, etteivät he ole hankekiinteistön Kolehmaisille myydessään antaneet suostumusta laiturin rakentamiseen kauppakirjassa eivätkä sähköpostitse tai muussa kiinteistönvälittäjän kanssa käydyssä yhteydenpidossa.

[REDACTED] ovat toimittaneet vastaselitykseen täydennystä 24.11.2023, 29.11.2023 ja 19.12.2023.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

1. Hallinto-oikeus hylkää katselmuksen järjestämistä tai tarkastuksen tekemistä koskevan [REDACTED] vaatimuksen.
2. Hallinto-oikeus kumoo aluehallintoviraston päätöksen ja hylkää hakemuksen.

Perustelut

1. Katselmus tai tarkastus

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 48 §:n 1 momentin mukaan hallintotuomioistuimien voi järjestää asian selvittämiseksi katselmuksen.

Saman lain 49 §:n 1 momentin mukaan hallintotuomioistuimien voi katselmuksen sijasta tehdä paikalla tarkastuksen tosiseikan todentamiseksi.

Kun otetaan huomioon asiakirjoista saatava selvitys ja [REDACTED] esittämät perustelut katselmuksen järjestämiselle ja tarkastuksen tekemiselle, hallinto-oikeus katsoo, että katselmus tai tarkastus eivät ole asian selvittämiseksi tarpeen.

2. Pääasia

Sovellettavat säännökset

Vesilain 3 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan lupa vesitaloushankkeelle myönnetään, jos hankkeesta yleisille tai yksityisille eduille saatava hyöty on huomattava verrattuna siitä yleisille tai yksityisille eduille koituviin menetyksiin.

Vesilain 3 luvun 7 §:n 1 momentin mukaan luvan myöntämisen edellytyksiä harkittaessa vesitaloushankkeesta saatavana yksityisenä hyötynä otetaan huomioon maa- tai vesialueen tai muun omaisuuden tuottavuuden tai käytettävyyden parantumisesta aiheutuva omaisuuden käyttöarvon lisääntyminen sekä hankkeen toteuttamisesta välittömästi saatava muu etu.

Pykälän 2 momentin mukaan hankkeesta aiheutuvana yksityisenä menetyksenä otetaan huomioon: 1) hakijalle myönnettävät käyttö- tai lunastusoikeudet; 2) kustannukset sellaisista vahingoista ja käyttöoikeuksista, joista hakija on hankkeen toteuttamiseksi erikseen sopinut asianosaisen kanssa, ja vastaavassa tarkoituksessa hakijalle vapaaehtoisesti luovutettujen alueiden hankkimiskustannukset; sekä 3) muut hankkeeseen osallistumattomalle taholle aiheutuvat menetykset.

Asiassa saatu selvitys

Luvan hakija on hakemuksen täydennyksenä toimitetun, 4.9.2021 päivätyn piirustuksen (1:250) mukaisesti hakenut vesitalouslupaa kokonaisuudessaan 17 metriä pitkän ja 1,5–2 metriä leveän laiturin rakentamiseen. Laituria on tarkoitus käyttää yksityiseen virkistyskäyttöön, kuten uimiseen ja veneilyyn. Hakemuksen mukaan kyse on kiviarkkulaiturista, jossa on hakemuksen liitteenä toimitetun, 2.2.2021 päivätyn piirustuksen (1:20) perusteella kaksi arkkurakennetta, joista toinen on 5 metrin ja toinen 1,5 metrin pituinen. Hakemuksen täydennyksen mukaan laituri tuetaan merenpohjaan joko paaluin tai kiviarkuin siten, että vesi pääsee virtaamaan laiturin alta. Laiturin kiinnitysrakenteet eivät ulotu laiturin ulkopuolelle. Laiturin korkeusasema määräytyy naapurikiinteistön [REDACTED] rantarakennelman mukaan siten, että laituri on enimmillään betonirakenteen yläreunan korkeudella.

Aluehallintovirasto on myöntänyt vesitalousluvan haettua lyhyemmälle laiturille. Valituksenalaisen päätöksen mukainen laituri on noin 11 metriä pitkä ja noin 2 metriä leveä. Laiturin pitkällä sivulla saa pitää yhtä venettä, jonka pituus on enintään 5,5 metriä ja leveys enintään 2,2 metriä. Laituriin saa kiinnittää veneen muutoin vain tilapäisesti lastausta tai veneeseen kulkua varten.

Tällä hetkellä vapaa-ajan käytössä oleva hankekiinteistö 853-506-1-159 sijaitsee Turun kaupungissa Satavan saarella, josta on tieyhteys mantereelle. Hankealueella on voimassa 14.12.2020 hyväksytty oikeusvaikutteinen Satava-Kakskerta osayleiskaava, jossa hankekiinteistö sijaitsee kyläalueella (AT-1) ja kiinteistön edustalla on vesialuetta osoittava merkintä (W).

Hankekiinteistöllä on rantaviivaa vain kaksi metriä. Rantaan johtaa valittajien omistamien rantakiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välissä kulkeva, hankekiinteistöön kuuluva, karttatarkastelun perusteella noin 90 metriä pitkä ja kaksi metriä leveä polku. Polun edustalle suunniteltu laituri sijaitsee pääosin naapurikiinteistöihin kuuluvilla vesialueilla siten, että valituksenalaisen päätöksen mukainen laiturirakennelma on naapurikiinteistön 853-506-1-160 vesialueella ja laiturin sivussa pidettävä vene on naapurikiinteistön 853-506-1-282 vesialueella.

Naapurikiinteistön [REDACTED] ranta-alue sijaitsee hankealueen lounaispuolella. Naapurikiinteistön leveys rantaviivan kohdalla on karttatarkastelun perusteella noin 25 metriä. Kiinteistöllä on rannansuuntainen rantarakennelma. Rantarakennelmassa on veneluiska, jonka viereen luvan hakijan laituri on suunniteltu rakennettavaksi. Veneluiskan ja suunnitellun laiturin välissä on aita, joka erottaa naapurikiinteistön ranta-alueen sen koillispuolella olevasta hankekiinteistön rannasta ja sen edustan vesialueesta. Valituksenalaisen päätöksen mukainen laiturirakennelma päättyy suunnilleen samaan kohtaan naapurikiinteistön rantarakennelman kanssa.

Naapurikiinteistön [REDACTED] ranta-alue sijaitsee hankealueen koillispuolella. Naapurikiinteistön leveys rantaviivan kohdalla on karttatarkastelun perusteella noin 30 metriä. Etäisyys suunnitellusta laiturista

naapurikiinteistön pistolaituriin on karttatarkastelun perusteella noin 20 metriä. Valituksenalaisen päätöksen mukaisen laiturin sivulla pidettävän veneen kiinnityspaikka on välittömästi naapurikiinteistön rantaan rajoittuvan piha-alueen edustalla. Edustan vesialue on asiakirjoihin sisältyvien valokuvien perusteella ruovikoitunutta.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, joka on suorittanut 9.6.2021 hankealueella maastokäynnin, on aluehallintovirastolle antamassaan lausunnossa katsonut, että laiturin käyttäminen hakemuksen mukaisella tavalla voi edellyttää niittoa tai ruoppausta.

Oikeudellinen arviointi

Hallinto-oikeudessa on ratkaistavana kysymys siitä, onko laiturin rakentamiseen kiinteistön 853-506-1-159 edustalle voitu myöntää aluehallintoviraston päätöksen mukainen vesitalouslupa, kun otetaan erityisesti huomioon hankkeen vaikutukset naapurikiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] virkistyskäyttöön ja maisemaan. Erityisesti hankkeen sijainnin vuoksi luvan myöntämisen edellytykset on harkittava tässä tapauksessa vesilain 3 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetyn intressivertailun perusteella, kuten aluehallintovirasto on tehnytkin.

Hankkeesta ei ole yleistä hyötyä eikä siitä koidu yleistä haittaa. Hankkeen hyötynä voidaan pitää siitä yksityiselle edulle saatavaa hyötyä laiturin parantaessa mahdollisuuksia käyttää hankekiinteistön ranta-alueeseen veneilyyn ja vesialueen mahdollistamaan muuhun virkistäytymiseen, kuten uimiseen.

Vesitalouslupapäätöksen mukaisen laiturin leveyden ollessa yhtä suuri kuin hankekiinteistön rantaviiva laituri rakennettaisiin kiinni naapurikiinteistöjen rajoihin ja rantarakenteisiin. Naapurikiinteistöt ovat melko kapeita, rantaan rajoittuvia kiinteistöjä. Hallinto-oikeus katsoo, että valituksenalaisen päätöksen mukainen laituri ja sen käyttäminen valittajien omistamien naapurikiinteistöjen ranta-alueiden välittömässä läheisyydessä naapurikiinteistöihin kuuluvilla vesialueilla aiheuttaa haittaa naapurikiinteistöjen virkistyskäytölle. Laiturilta on suora näköyhteys erityisesti hankealueen koillispuolella olevan kiinteistön [REDACTED] ranta-alueelle. Laituriin kohdistuvasta vesiliikenteestä koitua haitta kohdistuu erityisesti naapurikiinteistöön [REDACTED], jonka rannan edustalla ja vesialueella laituriin kiinnittyminen ja siitä lähtö sekä veneen pito tapahtuisi. Asiassa saadun selvityksen perusteella laiturin käyttäminen edellyttäisi naapurikiinteistön [REDACTED] edustalla olevan ruovikon niittämistä ja mahdollisesti ruoppaamista. Hallinto-oikeus katsoo, että laituri vaikeuttaa erityisesti naapurikiinteistön [REDACTED] ranta-alueen käyttämistä.

Laiturirakennelma näkyy naapurikiinteistölle [REDACTED] sen sijoituessa välittömästi naapurikiinteistön maa- ja vesialueella olevan kiinteistönrajan viereen. Rakennelman vaikutusta kiinteistön [REDACTED] näkymään vähentää sen sijainti naapurikiinteistön [REDACTED] rantarakennelman aidan vieressä. Laiturin kyljessä pidettävä naapurikiinteistön [REDACTED]

edustalle sijoittuva vene on sen sijaan suoraan kyseisen naapurikiinteistön merinäköalassa. Hallinto-oikeus katsoo, että laiturirakennelmasta veneineen aiheutuu kiinteistölle [REDACTED] maisemahaittaa. Laituri ei näy naapurikiinteistön [REDACTED] ranta-alueelle, koska se sijaitsee mainitun rantarakennelman aidan takana ja päättyy suunnilleen samaan kohtaan rantarakennelman kanssa. Hallinto-oikeus katsoo, että naapurikiinteistölle [REDACTED] laiturista aiheutuva maisemahaitta on vähäistä.

Myöntäessään hankkeelle vesitalousluvan aluehallintovirasto on lyhentänyt laituria noin kolmasosalla vesitalouslupahakemuksen piirustuksissa esitetystä. Asiakirjoihin sisältyvät piirustukset eivät siten vastaa hanketta sellaisena kuin sille on myönnetty lupa. Hallinto-oikeus toteaa, että vesitaloushankkeen rakenne- ja asemapiirustusten tulisi lähtökohtaisesti vastata toteutettavaa hanketta ja olla riittävän yksityiskohtaisia hankkeen vaikutusten arvioimiseksi ja hankkeen valvomiseksi.

Hallinto-oikeus toteaa, että harkittaessa vesilain mukaisia luvan myöntämisen edellytyksiä asiassa esiin tuoduilla yksityisoikeudellisilla hankekiinteistön kauppaan liittyvillä seikoilla ei ole merkitystä.

Hankekiinteistön rantaviivan lyhyiden vuoksi sen ranta-alueita ei voida hyödyntää samalla tavalla kuin naapurikiinteistöjen, joilla on pidemmät rantaviivat. Kun otetaan huomioon hankekiinteistön ranta-alueen kapeus ja laiturin sijainti naapurikiinteistöjen oleskelualueiden välittömässä läheisyydessä sekä erityisesti laiturista ja sen käytöstä naapurikiinteistöille aiheutuva virkistyskäyttöhaitta, hallinto-oikeus katsoo, että valituksenalaisen päätöksen mukaisesta laiturirakennelmasta saatavaa yksityistä virkistyskäyttöhyötyä ei voida pitää vesilain 3 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetulla tavalla huomattavana verrattuna hankkeesta aiheutuviin yksityisiin etuihin kohdistuviin haittoihin. Edellä esitetyn perusteella luvan myöntämisen edellytykset eivät täyty. Näin ollen hallinto-oikeus kumoaa aluehallintoviraston päätöksen ja hylkää lupahakemuksen.

Julkinen kuulutus

Päätös on annettu julkisella kuulutuksella.

Päätöksestä ilmoittaminen

Turun kaupunginhallituksen on viipymättä julkaistava tieto tätä päätöstä koskevasta kuulutuksesta kuntalain 108 §:n mukaisesti. Tiedon kuulutuksen julkaisemisesta tulee olla nähtävillä vähintään sen ajan, jonka kuluessa päätökseen voi hakea muutosta valittamalla.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaannista eli viimeistään **9.8.2024**.

Valitusosoitus on liitteenä HallJK (01.20).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet lainoppinut hallinto-oikeustuomari Janika Gummerus ja asessori Natalia Buddén sekä tekniikan alan hallinto-oikeustuomari Susanna Lähetkangas.

Esittelijä Satu Nieminen

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Päätös maksutta

[REDACTED]

[REDACTED] ja [REDACTED]
Osoite: AA [REDACTED]

Jäljennös maksutta

Hanna Kolehmainen

Turun kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen

Turun kaupunginhallitus

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus /
Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueEtelä-Suomen aluehallintovirasto /
Ympäristölupavastuualue

Suomen ympäristökeskus

Tuomioistuimen yhteystiedotVaasan hallinto-oikeus
Korsholmanpuistikko 43, 4 krs (PL 204), 65101 Vaasa
Sähköposti: vaasa.hao@oikeus.fi
Puh.: 029 56 42780Hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelu:
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla
<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/vaasanhallinto-oikeus/fi/>

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Hallinto-oikeuden päätös on annettu julkisella kuulutuksella. Päätös on julkaistu hallinto-oikeuden verkkosivuilla päivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituksen sisältö

- Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava
- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
 - päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
 - peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
 - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
 - vaatimusten perustelut
 - mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Valitus liitteineen voidaan toimittaa sähköisen asiointipalvelun kautta. Asiointipalvelun kautta toimitettua valitusta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite:	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
Sähköposti:	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
Käyntiosoite:	Fabianinkatu 15, 00130 Helsinki
Puhelin:	029 56 40200
Faksi:	029 56 40382
Aukioloaika:	arkipäivisin klo 8.00–16.15

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>