

Turun kaupunki  
Kaupunkiympäristötoimiala  
Rakennusvalvonta  
Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku  
[rakennusvalvonta@turku.fi](mailto:rakennusvalvonta@turku.fi)

#### **TURUN KAUPUNGIN RAKENNUSVALVONNALLE**

**ASIA** Vastaus ELY -keskuksen lausuntoihin VARELY/367/2023/ Mutteri ja VA-RELY/367/2023/Talonmies ja museon lausuntoihin, jotka koskevat kiinteistöä Turku, 853-506-1-232 Airisniemi, Mutteri ja kiinteistöä Turku, 853-407-1-494 Airisniemi, Talonmies koskevia poikkeamislupahakemuksia.

#### **VASTAUKSEN ANTAJA**

Monopoli Oy

#### **VASTAUKSEN ANTAJAN ASIAMIET**

Asianajotoimisto Astrea Oy  
Asianajaja Hannu Hakala  
Kauppiaskatu 5, 20100 TURKU  
Puh. 02 237 0200, fax. 02 251 3913  
[hannu.hakala@astrea.fi](mailto:hannu.hakala@astrea.fi)

## PYYNTÖ KATSELMUKSEN JÄRJESTÄMISEKSI

Oheistamme tähän vastaukseen kuvia molemmilta rakennuspaikoilta (**liitteet 1 ja 2**). Niistä saa kohtuullisen hyvän käsityksen rakennuspaikkojen olosuhteista. Tästä huolimatta alueen katselmointi paikan päällä siihen liittyvine keskusteluineen antaa varmasti paremman kuvan tilanteesta. Katselmuksen avulla varmistettaisiin, ettei poikkeamisluvan käsittely perustu esimerkiksi ELY -keskuksen ja museon lausunnoista ilmeneviin virheellisiin ja perusteettomiin käsityksiin. Tästä syystä pyydämme, että ennen kuin asiaa käsitellään enemmän ja muodostetaan mielipiteitä, alueella järjestetään katselmus hakijan ja asiaa käsittelevien henkilöiden kesken.

### 1 ALUKSI

Vastaamme alla ELY -keskuksen ja Museon lausuntoihin, mutta sitä ennen käsittelemme hieman kohteiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevalle kiinteistölle myönnettyä poikkeamispäätöstä, jonka voidaan katsoa olevan vaikutuksellinen myös arvioitaessa nyt ko. hakemuksia.

Viittaamme lisäksi kaupungille 17.11.2022 toimitettuihin perusteluihin ja 24.4.2023 toimitettuihin lisäperusteluihin.

### 2 VASTAUKSEN KESKEISET SEIKAT

- (i) Poikkeamishakemusten mukaiset rakennuspaikat sijaitsevat Satavan – Kakskeran osayleiskaavan mukaisesti loma-asumiseen osoitetulla alueella. Niiden tarkka sijainti on suunnittelussa tarkentunut jonkin verran RA-1 alueiden ulkopuolelle, mutta kyse on tavanomaisesta yleiskaavan jälkeisestä tarkentumisesta;
- (ii) Rakentaminen tapahtuu osayleiskaavan rakennusoikeuksien puitteissa;
- (iii) Rakennuspaikat sijoittuvat lähes rakennusjärjestyksen edellyttämälle etäisyydelle rantaviivasta. Vähäinen poikkeaminen johtuu siitä, että rakennuspaikoiksi on pyritty valitsemaan tasaiset alueet, jotta maaston muokkausta vältettäisiin ja jotta rakennus saataisiin istumaan maisemaan mahdollisimman hyvin;
- (iv) Esitetty Talonmies rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä, jolla on kolme toteutettua rakennuspaikkaa. Nyt on kyse purettavan rakennuksen korvaamisesta uudella rakennuksella. Kun rakennus siirtyy toiseen paikkaan, purettava rakennus poistuu suojellun rakennuksen pihapiiristä ja parantaa sen asemaa alueella. Hakemuksen mukaisen rakentamisen jälkeen ko. kiinteistöllä olisi edelleen 3 rakennuspaikkaa, eikä uutta rakennuspaikkaa muodostu.;

- (v) Mutteri rakennuspaikan kiinteistöllä on emätilaselvityksen mukaan 1,9 rakennuspaikkaa ja sillä sijaitsee yksi suojeltu rakennus, Mutterimaja;
- (vi) Poikkeamisen myöntämiselle on erityisiä syitä, koska kyse on ensinnäkin olemassa olevan rakennuksen korvaamisesta ilman, että muodostuu nykyistä enempää rakennuspaikkoja ja toiseksi rakennuspaikan sijoittamisesta kiinteistölle, jolla on emätilaselvityksen mukaan vapaa rakennuspaikka. Tämän on vahvistanut mm. hallinto-oikeus 26.5.2023 antamassaan päätöksessä, joka koski Raumanpääntien päässä yleiskaavan M-1 alueella sijaitsevan kiinteistön 1-151 poikkeamispäätöstä. M-1 kieltää rakennuspaikkojen muodostamisen ranta-alueelle.
- (vii) Erityinen syy on myöskin se, että poikkeamiselle toteutetaan Satavan Kakskeran osayleiskaavan mukaista lomarakentamista alueella, jolle sitä kaavassa osoitetaan. Poikkeamishakemuksen laatimiseksi hakija on arvioinut parhaat rakennuspaikat, joissa voidaan huolehtia ympäristöön sopeutuvuudesta ja joissa maaston muokkaustoimet pyritään minimoimaan. Näin ollen on perusteltua poiketa osayleiskaavan aluevarausten rajoista hakemuksen mukaisesti. Poikkeamat ovat vähäisiä ja tavanomaisia eivätkä ne loukkaa luontoarvoja.;
- (viii) Rakennukset voidaan sijoittaa siten, että ne sopeutuvat maisemaan ja näkyvät Airistolle vain vähän, jos lainkaan. Ne eivät vaaranna Airiston – Pukinsalmen maisema-alueen arvoja ja MRL 73 § vaatimukset täyttyvät;
- (ix) Raumanpääntien varrelle on myönnetty lukuisia poikkeamispäätöksiä loma-asunnoille ja ympärivuotisille asunnoille muutamien viime vuosien aikana. Nähdäksemme varmaan 50 % Raumanpääntien samalla Airiston – Pukinsalmen valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella sijaitsevista kiinteistöistä on saanut poikkeamisen. Nämä rakennuspaikat ja rakennukset näkyvät monen kohteen osalta esteettömästi merelle. Katso **liite 4**;
- (x) Turun kaupunki on myöntänyt nyt käsillä olevan hakemuksen kohteina olevien kiinteistöjen välittömässä läheisyydessä olevalle Raumanpääntien päässä sijaitsevalle kiinteistölle 1-151 poikkeamisluvan, vaikka se sijaitsee osayleiskaavan mukaiselle M-1 alueella, jolle osayleiskaavan mukaan ei saa muodostaa rantarakennuspaikkoja (ks. sijainti **liitteestä 4**). Hallinto-oikeus on katsonut päätöksen olevan lain mukainen. Tämä osoittaa, että myös Hakijalle, jonka on mahdollista sopeuttaa rakennukset paremmin maisemaan, jonka kohteet sijaitsevat loma-asutukseen osoitetulla alueella ja jolla on emätilaselvityksen perusteella riittävä määrä rakennuspaikkoja, tulee myöntää sen hakemat poikkeamat; ja
- (xi) Haetut poikkeamat vastaavat sitä rakentamista, jota kaavillaan vireillä olevassa ranta-asemakaavassa. Koska kaavaa laatii käytännössä sama taho, kaava

voidaan laatia siten, että se vastaa poikkeamislupahakemuksia. Poikkeaminen ei voi haitata myöskään MRL mukaisen laillisen kaavaratkaisun aikaansaamista eikä poikkeamisista siten ole haittaa vireillä olevalla kaavoitukselle.

### 3 POIKKEAMISLUPA KIINTEISTÖLLE 853-506-1-151 JA MUUT POIKKEAMISLUVAT

Kiinteistölle 853-506-1-151 on myönnetty poikkeamislupa yhden kaksiasuntoisen paritalon, saunan ja venevajan rakentamiseen. Hallinto-oikeus on ratkaissut päätöksestä tehdyn valituksen 26.5.2023 antamallaan päätöksellä ("HO Päätös"). HO Päätöksestä ilmevät olosuhteet ja päätöksen perusteet tulee ottaa huomioon arvioitaessa ELY -keskuksen ja museon lausuntoja ja niiden merkitystä käsillä olevan asian ratkaisemiseen sekä asiaa muutoin arvioitaessa.

#### 3.1 Turun kaupungin ja hallinto-oikeuden ratkaisuista kiinteistön 853-506-1-151 osalta

Kiinteistön 1-151 poikkeamisluvan mukainen rakennuspaikka sijoittuu Airiston – Pukinsalmen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen, jolla myös Hakijan omistaman kiinteistöt sijaitsevat.

Kiinteistön 853-506-1-302 omistaja valitti päätöksestä, mm. koska katsoi sen olevan Turun kaupungin hyväksymän, joskaan ei silloin lainvoimaisen Satavan -Kaksikerran osayleiskaavan M-1 määräyksellä tavoitellun kaavaratkaisun vastainen, koska kyseinen M-1 määräys kieltää rakennuspaikan muodostamisen ranta-alueelle. Valittaja katsoi, että käsillä on tilanne, jossa poikkeamisen mukainen rakentaminen vastoin yleiskaavan M-1 määräyksen nimenomaista kieltoa, ja siten vuosia valmistellun yleiskaavan kuvaama Turun kaupungin näkemystä alueen tulevasta käyttötarkoituksesta vaikeuttaa kaavoitusta ja kaavan toteuttamista MRL 171 § tarkoittamalla tavalla.

HO Päätöksen tekopäivänä 26.5.2023 osayleiskaava ei ollut vielä lainvoimainen. HO Päätöksen mukaan tästä huolimatta *"Kaavan ratkaisut voidaan kuitenkin tarvittaessa ottaa huomioon poikkeamislupaharkinnan tausta-aineistona."* Hallinto-oikeus on ollut tietoinen siitä, että kiinteistölle 1-151 myönnetty poikkeaminen kohdistui M-1 alueeseen, jolla Turun kaupunki oli nimenomaisesti tarkoittanut kieltää rantarakentamisen ja uuden rakennuspaikan muodostamisen. Tähän alueeseen ei kohdistunut valitusta, edes omistajan taholta. Kiinteistön 1-151 poikkeamislupaa koskeneen valituksen ratkaisivat hallinto-oikeudessa osittain samat henkilöt, kuin jotka ratkaisivat Satavan – Kaksikerran osayleiskaavaa koskeneet valitukset.

Hyväksytyt kaavan tavoitteiden ja tarkoituksen vastaisesta poikkeamishakemuksesta huolimatta hallinto-oikeus katsoi, että poikkeamisen myöntäminen M-1 alueelle on mahdollista ilman, että se aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle taikka alueen muulle järjestämiselle.

Edelleen hallinto-oikeus on katsonut, että poikkeamisluvan myöntämisen esteenä ei ole se, että rakennuspaikka sijaitsee Airiston – Pukinsalmen valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä alueella (ks. tästä johtuvista vaatimuksista hallinto-oikeuden päätöksen sivun 4 toiseksi viimeinen kappale). Hallinto-oikeuden mukaan poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteuttamista. Muutkaan HO Päätöksestä ilmenevät aluetta koskevat kaavat tai määräykset eivät estäneet poikkeaman myöntämistä.

Käsityksemme on, että kiinteistön 1-151 poikkeamislupahakemuksessa ei esitetty selvitystä siitä, miten hanke huomioi rakennuspaikan sijainnin edellä sanotuilla alueilla, eivätkä sen hakijat laatineet luontoselvitystä, vaan asiat on ratkaistu pääosin asemakuvan perusteella. Sen sijaan tämän asian yhteydessä toimitettu luontoselvitys osoittaa, ettei alueella ole luvan myöntämisen estäviä luontoarvoja.

HO Päätöksessä todetaan, että poikkeamisluvalla rantavyöhykkeelle hyväksytty uudisrakentaminen (sauna ja venevaja) sijoittuvat jo rakennetun rasitealueen tuntumaan, joten rakentamisen vaikutus maisemakuvaan ja vapaan rannan määrään on vähäinen. Tämän osalta toteamme, että ko. rasitealueella on pieni ruopattua alue ja laituri, kuten **liitteenä 3** olevasta ilmakuvasta ilmenee. Nähdäksemme venevaja ja sauna ja niihin liittyvät maanmuokkaustyöt muuttavat aluetta muutoin kuin vähäisesti. Rakennukset sijoittuvat niin rantaan, että ne näkyvät merelle. Mutta tokikin on Hakijan näkökulmasta positiivista, että tällainen muutos on hyväksyttävä. Turun kaupungin tavoin HO Päätöksessä katsotaan, että ko. tilalle emätilaperiaatteen mukaan kuuluva yksi rakennuspaikka oli sellaisenaan MRL tarkoittama erityinen syy poikkeamisen myöntämiselle.

Toteamme, että 1-151 ei ole edellytetty asian ratkaisemista ranta-asemakaavalla.

### **3.2 Muut poikkeamisluvat**

Koko Satava-Kakskerta alueen rakentaminen perustuu suunnittelutarveratkaisuihin tai poikkeamislupiin. Saarien poikkeamat myönnetään usein oleellisesti kevyemmin perustein, eikä myönnettyillä luvan myöntämisen kohteilla läheskään aina ole a) riittävää tontin kokoa eikä lähellekään sitä koko, kuin hakijan alueet ovat, b) etäisyys rannasta ei ole lähellekään sitä, mikä hakijalla c) ole kantatilaan perustuvaa rakennusoikeutta ei todennäköisesti ole d) eikä muutoinkaan esitetä yhtä kattavaa selvitystä kuin hakijalla. Vuositasolla poikkeamia myönnetään paljon.

Olemme ottaneet naapurissa olevan Raumanpääntien vertailukohteeksi siksi, että se on lähin vastaava alue ja se sijaitsee samalla maisemallisesti arvokkaalla alueella. Varmaankin 50 %:lle Raumanpään kiinteistöjä on myönnetty poikkeaminen tai suunnittelutarveratkaisu. Tämä osoittaa, että joka toiselle kiinteistölle on myönnetty poikkeaminen samalla valtakunnallisesti merkittävälle alueelle. Olemme avanneet poikkeamisia alla. Alla

on mainittu muutama Raumanpääntien ja Samppaantien varrelle myönnettyistä poikkeamisista. Näihin olemme viitanneet myös aiemmissa perusteluissa, mutta laitamme niistä osan vielä tähän. **Liitteenä 4** on ilmakekuva, johon poikkeamisluvan saaneita kiinteistöjä on merkitty. Kuten kuvasta näkee, osassa rakennuksen ja rantaviivan väli on kokonaan vapaa ja näkyvyys merelle esteetön.

- Raumanpääntie 2, loma-asunto purettu ja korvattu ympärivuotisella asuintalolla. Myönnetty noin 2012.

- Raumanpääntie 3, ympärivuotinen, muodostettu uusi rakennuspaikka, vaikka kantatilatarkastelussa ei ole rakennusoikeutta jäljellä. Tontti jaettu Raumanpääntie 7 kanssa. Kiinteistöllä oli vanha, linja-auton kuljettajien taukotupa, jolla ei ilmeisesti ollut lupaa tai se ei ainakaan muodostanut rakennuspaikkaa. Huolimatta tästä, kiinteistö annettiin lohkoa kahteen osaa ja antaa molemmille ympärivuotinen rakennuspaikka. Myönnetty 2019.

- Raumanpääntie 7, ympärivuotinen, muodostettu uusi rakennuspaikka, vaikka kantatilatarkastelussa ei ole rakennusoikeutta jäljellä. Tontti jaettu Raumanpääntie 3 kanssa. Kiinteistöllä oli vanha, linja-auton kuljettajien taukotupa, jolla ei ilmeisesti ollut lupaa tai se ei ainakaan muodostanut rakennuspaikkaa. Huolimatta tästä, kiinteistö annettiin lohkoa kahteen osaa ja antaa molemmille ympärivuotinen rakennuspaikka. Myönnetty 2019.

- Raumanpääntie 13, loma-asunto purettu ja korvattu ympärivuotisella asuintalolla. Myönnetty 2021.

- Raumanpääntie 33, loma-asunto purettu ja korvattu ympärivuotisella asuintalolla. Myönnetty noin 2008-2009.

- Raumanpääntie 73, loma-asunto tai asuintalo purettu ja korvattu ympärivuotisella asuintalolla. Myönnetty 2019.

### **3.3 Kiinteistölle 1-151 myönnetyn poikkeamispäätöksen ja muiden päätösten merkityksestä käsillä olevassa asiassa**

Hakijan poikkeamislupahakemusten mukaiset rakennuspaikat sijoittuvat lainvoimaisen Satavan – Kaksikerran osayleiskaavan mukaiselle loma-asumiseen käytettäväksi tarkoitettulle alueelle, joka on näin ollen vahvistettu siihen soveltuvaksi.

Hakijan ko. kiinteistöillä on, siten kuin jäljempänä selostetaan, emätilaselvityksen mukaisesti rakennuspaikat, jotka ovat HO Päätöksestä ilmenevän oikeusohjeen mukaisesti erityinen syy poikkeamisen myöntämiselle.

Hakemusten mukaiset rakennuspaikat sijoittuvat olennaisesti osayleiskaavan aluerajausten mukaisille RA-alueille sekä niin kauas rantaviivasta ja niin korkealle puuston taakse, että rakennukset on mahdollista suunnitella em. maisema-alueeseen sopiviksi ja sitä kunioittavasti.

Kun otetaan huomioon se, a) millä edellytyksillä ja perusteilla kiinteistölle 1-151 on myönnetty poikkeamislupa kaksiasuntoiselle paritalolle ja rantaan sijoitettavalle venevajalle ja saunarakennukselle, jotka yhdessä muodostavat ranta-alueelle kokonaan uuden rakennuspaikan osayleiskaavan M-1 määräyksen kiellon vastaisesti, samoin kuin se, b) mitä HO Päätöksessä on lausuttu poikkeamisen edellytysten täyttymisestä ja poikkeamisen vaikutuksista sekä c) erityisistä syistä sekä jäljempänä esitetty, on mielestämme selvää, että myös hakijalle tulee myöntää haetut poikkeamiset.

Muut mainitut poikkeamispäätökset osoittavat, että samalla valtakunnallisesti tärkeällä maisema-alueella on sallittu rakentaa ympärivuotisia asuntoja, joilla on selvä yhteys rannan käyttöön ja joista useimmat näkyvät varsin hyvin merelle. Joidenkin rakennusten ja rannan väliltä puusto on poistettu kokonaan. Käsitksemme mukaan erityisiä syitä ei ole edellytetty eikä näihin liittyen ole tehty luontoselvityksiä.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttää voimakkaasti sitä, että myös Hakijalle myönnetään haetut poikkeamisluvat.

#### **4 VASTAUS ELY KESKUKSEN LAUSUNTOIHIN**

Siltä osin, kuin ELY keskuksen lausunto koskee kulttuuriympäristöä ja maisemaa sekä luonnonsuojelua, se on samansisältöinen molempien rakennuspaikojen osalta ja siksi seuraavassa näihin aihealueisiin liittyvät vastaukset koskevat molempia rakennuspaikkoja. Mitoitusta ja rakennuspaikkaa koskevat lausunnot ovat erisisältöiset ja niihin vastataan erikseen.

##### **4.1 Kulttuuriympäristö- ja maisema**

ELY -keskus lähinnä toteaa, että kohde sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Airiston – Pukinsalmen valtakunnallisesti arvokas merimaisema) ja että alueella sijaitsee paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi arvoitettu huvilarakennus. ELY-keskus ei ota enemmälti kantaa siihen, mikä sanottujen seikkojen merkitys poikkeamishakemusten osalta on.

Mainitun maisema-alueen merkityksen kannalta olennaista on se, että Satavan - Kakkerran osayleiskaavassa Hakijan omistamat alueet on osoitettu mm. loma-asumiseen RA-1 merkinnällä. Kyseisen alueen soveltuvuus loma-asumiseen samoin kuin loma-asumisen soveltuvuus tälle osalle maisema-aluetta on siis ratkaistu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa. Sijainti maisema-alueella ei näin ollen voi olla itsenäinen este poikkeamislupien

myöntämistä. Myös HO Päätös tukee sitä, ettei maisema-aluetta itsessään ole pidettävä sellaisena seikkana, joka estäisi poikkeamispäätösten myöntämistä nyt kyseessä olevassa tilanteessa.

Rakennuspaikkojen sijainnin selkeyttämiseksi oheistamme **valokuvaliitteet 1 ja 2**. Liitteiden kansilehtenä on rakennuspaikan asemapiirros, johon on merkitty eri suuntiin katsovien valokuvien numerointi ja suunnat. Valokuvien näkymiä arvioitaessa on huomattava, että kuvat on otettu joulukuussa 2023, jolloin alue on paljaampaa, kun lehtipuut ovat lehdettömiä. Toisaalta kuvat osoittavat, että siitä huolimatta rakennuspaikat ovat suojaisia eikä niille ole hyvää näkymää juuri mistään.

Poikkeamishakemuksen mukainen rakentaminen täyttää MRL 73 § vaatimukset. Rakennusten korkeusasemat ja muu soveltuminen ympäristöön ja maisemaan sekä rakennusten lopullinen sijoittelu rakennuspaikoille ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, eikä poikkeamislupavaiheessa ole tarpeellista, saati mahdollista arvioida yksityiskohtaisesti maisemaan soveltuvuutta.

Airiston – Pukinsalmen valtakunnallisesti arvokas maisema-alue kattaa laajan alueen, jonka rantaan ulottuvia ja muita kiinteistöjä Turun kaupunki on osoittanut Satavan - Kaksikerran osayleiskaavassa moninasiin asumisen tarkoituksiin. Ennen osayleiskaavan lainvoimaistumista Turun kaupunki on myöntänyt maisema-alueelle lukuisia poikkeamispäätöksiä, joilla on sallittu rakentaa vapaa-ajan tai ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Osa näistä rakennuspaikoista näkyy merialueelle varmuudella paremmin, kuin mitä nyt ko. poikkeamishakemusten mukaiset rakennukset tulisivat näkymään.

Oheistamme vertailun vuoksi **liitteeksi 5** ilmakuvan samaan valtakunnallisesti tärkeään maisema-alueeseen kuuluvan Aasluodon Pitkäniemen alueelta. Alue sijaitsee Rymättylässä ja siten toisella puolella Airistoa. Kallioisella ja harvapuustoisella niemenkärjellä näkyy useita rakennuksia. Kuva antaa suuntaa siitä, miten maisema-alueen merkitystä ja suojan tarvetta on arvioitu. Oletamme ELY keskuksen lausuneen alueen rakentamiseen liittyen.

Toteamme, että poikkeamishakemusten mukaiset rakennuspaikat muodostavat itsenäiset ja huvilan alueesta erilliset kokonaisuudet, eikä niillä ole vaikutusta huvilarakennuksen rakennuspaikan olosuhteisiin. Päinvastoin 1970 luvulla rakennetun rakennuksen purkaminen huvilan pihapiiristä vain parantaa huvilan arvoa.

## 4.2 Luonnonsuojelu

Luontoselvitys ei nähdäksemme ole tyypillinen poikkeamishakemuksen liite eikä sellaista ole käsityksemme mukaan edellytetty alueen muilta poikkeamisluvan hakijoilta, kuten esimerkiksi kiinteistön 1-151 omistajalta, vaikka kiinteistö sijaitsee samalla valtakunnallisesti tärkeällä maisema-alueella.



Hakijan toimittaman luontoselvityksen mukaiselta tutkimusalueelta on selvitetty Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyytit (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain (Vesilaki 587/2011) suojelemat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot ja lisäksi uhanalaiset luontotyytit on inventoitu. Selvityksen mukaan Maastotyöt on toteutettu Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeen (Pääkkönen 2000) mukaisesti.

Selvityksen yhteenvedon mukaan tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyttejä eikä Vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Selvityksen mukaan tutkimusalueella ei ole myöskään uhanalaisia luontotyyttejä.

Selvityksen yhteydessä osayleiskaavaan sijoittuvan metsälain 10 § perustuvan luonnonalueen rajoituksen tarkoittaman kallioalueen sijaintia on tarkennettu ja se sijoittuu lähemmäs rantaviivaa, kuin osayleiskaavan luontoselvityksissä. Talonmies – rakennuspaikka sijoittuu kokonaisuudessaan metsälakialueen ulkopuolelle ja Mutteri –rakennuspaikasta vain pieni osa sijoittuu metsälakialueelle. Metsälain 10 § mukaisen alueen vahvistaa lopulta metsäkeskus.

Metsälaki ja sen 10 § sääntelee metsätalouden toteutusta ja suunnittelua ja siten se sääntelee, millaisia metsänhoidollisia toimenpiteitä metsälain 10 § 2 momentin 7) kohdan mukaisilla alueilla voidaan tehdä. Metsäkeskus on antanut tällaisten alueiden käyttöön liittyvän yleisen suosituksen.

Metsälain 3 § mukaan metsälaki ei estä metsätalousmaan ottamista muuhun käyttöön eli Metsälain 10 § estämättä alue voidaan ottaa esimerkiksi rakentamiskäyttöön. Katsoimme siten, ettei osayleiskaava-alueelle sijoittuva LUO merkintä, joka perustuu metsälain 10 §, voi estää loma-asuntorakentamista edes LUO -alueella.

Käytännössä hakemusalueilla ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka olisivat esteenä rakentamiselle.

Yllä sanottua ei pidä käsittää väärin. Hakija ymmärtää, että alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Hakijan tarkoituksena suunnittelun keinoin pyrkiä sopeuttamaan rakentaminen siten, että se näkyisi merelle mahdollisimman vähän ja parhaassa tapauksessa jäisi kokonaan erottumatta. Hakijalla ei ole intressiä pyrkiä maisemaan vaikuttavaan rakentamiseen, vaan päinvastoin kunnioittaa alueen maisemallisia piirteitä. **Liitteiden 1 ja 2** kuvat osoittavat, että rakennukset voidaan sovittaa kummallekin rakennuspaikalle siten, että niiden sijainti valtakunnallisesti tärkeällä maisema-alueella voidaan huomioida ja toteuttaa ympäristöön sopivasti.

### 4.3 Mitoitus ja rakennuspaikka

Nosto Consulting Oy:n tekemä emätilaselvitys koskee tiloja 506-1-232 AIRISNIEMI, 506-1-301 Kalliola, 506-1-308 Karhunpesä, 506-1-302 Kotkanpesä ja 407-1-494 Airisniemi.

Näistä muut, paitsi Kalliola ovat joko Monopoli Oy:n tai Arttu Virtasen omistuksessa, jotka tahot kuuluvat samaan etupiiriin. Emätilaselvityksen mukaan tiloilla 506-1-232 AIRISNIEMI, 506-1-308 Karhunpesä, 506-1-302 Kotkanpesä ja 407-1-494 Airisniemi on mitoituksen perusteella yhteensä 5,9 rantarakennuspaikkaa. Tilan Kalliola alueella on 2,1 ja kaksi rakennuspaikkaa. Näin ollen kokonaisuudessaan alueen 8 rakennuspaikkaa riittää kaikkien olevien kiinteistöjen rakentamiseen siten, että 1-494 alueella on 3 rakennuspaikkaa, Kalliolan alueella 2 ja lopuilla 1. Rakennuspaikkoja on toteutettu yhteensä viisi ja lisäksi kiinteistöllä 232 on mutterirakennus. Kiinteistöllä 1-494 on 3 toteutettua rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä 1-232 on yksi vapaa rakennuspaikka.

Emätilaselvityksen lopputulemaa arvioitaessa on hyvä muistaa, että Satavan-Kaksikerran rannat on rakennettu erittäin tiiviisti. Emätilaselvitys on laadittu erityistä varovaisuusperiaatetta noudattaen. Siksi edellä mainitun emätilaselvityksen mitoitusperuste lienee alimitoitettu ja käytetyn mitoitusperusteen sijasta olisi perusteltua käyttää suurempaa mitoitusta. Tämä vastaisi paremmin jo toteutuneen rakentamisen tiheyttä Satava-Kaksikerran alueella ja varmistaisi paremmin maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Ottaen huomioon mitoitusmukaiset rakennuspaikat ja rakennuslupien nojalla toteutetut rakennuspaikat, poikkeamishakemusten mukainen rakentaminen ei merkitse uusien rakennuspaikkojen syntymistä. Lisäksi siltä osin, kuin poikkeamishakemuksessa on kyse olemassa olevan rakennuksen purkamisesta ja sen korvaamisesta uudella, mitoitusta ei tarvitse edes tarkastella.

Kiinteistöä 1-151 koskevan HO Päätöksen mukaan ”*Oikeuskäytännössä vakiintuneen tulkinnan mukaan maanomistajien tasapuolista kohtelua tarkastellaan niin sanotun emäkiinteistöperiaatteen sekä emäkiinteistön mitoitusrantaviivan avulla. Tätä erityisesti kaavoituksessa vakiintunutta käytäntöä voidaan soveltaa myös poikkeamislupahakinnassa, koska poikkeamislupin ei voida sallia enempää rakentamista kuin mitä kaavalla voitaisiin osoittaa.*”

Näin ollen maanomistajien tasapuolisuus vaatii, että kaikki tässä kohdassa viitatus emätilaselvityksen mukaiset kohdealueen toteutuneet rakennuspaikat ja vapaat rakennuspaikat voidaan toteuttaa poikkeamisluvan nojalla Virtasen ja Monopoli Oy:n omistamilla alueilla.

#### **4.3.1 Osayleiskaavan aluevarausten rajoista**

Osayleiskaava on hallinto-oikeuden 13.4.2023 antaman, osayleiskaavasta tehtyihin valituksiin annetussa päätöksessä todetuin tavoin aluevarausyleiskaava, jonka aluevarausten rajaukset eivät ole sijaintitarkkoja. Näin myöskään Hakijan kiinteistöille sijoittuvan luo -merkinnän rajausta ei ole sijaintitarkka, vaan merkintä otetaan huomioon ja sen vaikutus ja todellinen ulottuvuus arvioidaan vasta tarkemmassa suunnittelussa tai lupaharkinnassa. Hakemusten mukaisten rakennuspaikkojen sijoittaminen osittain RA-1 alueen ulkopuolelle M-1 alueelle, on normaalia suunnittelun ja lupaharkinnan aikana tapahtuvaa tarkentumista. Hakijan teettämässä luontoselvityksessä luo -alueen perusteena oleva metsälain 10 § 7) kohdan mukainen monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö on rajautunut em. tavoin tarkemmin ja sijaitsee käytännössä kokonaan suunniteltujen rakennuspaikkojen ulkopuolella. Luo -alueen osalta on siten tapahtunut osayleiskaavan sallimaa ja oikeastaan edellyttämää tarkentumista.

Se seikka, etteivät rakennuspaikat em. tarkentumisen johdosta sijoitu kokonaisuudessaan Osayleiskaavan mukaisille RA alueille, ei ole este poikkeamisen myöntämiselle. Tässä kohdin on erityisesti huomioitava se, että kiinteistö 1-151 on kokonaan osayleiskaavan mukaista, rantarakentamisen kieltävää M-1 aluetta, eikä sekään ole estänyt luvan myöntämistä.

#### **4.3.2 Erityisistä syistä**

Sen lisäksi, mitä olemme aiemmin lausuneet, toteamme, että poikkeamisen myöntämiselle on erityisiä syitä, koska kyse on ensinnäkin olemassa olevan rakennuksen korvaamisesta ilman, että muodostuu nykyistä enempää rakennuspaikkoja ja toiseksi rakennuspaikan sijoittamisesta kiinteistölle, jolla on emätilaselvityksen mukaan vapaa rakennuspaikka. Tämän on vahvistanut mm. hallinto-oikeus 26.5.2023 antamassaan päätöksessä, joka koski Raumanpääntien päässä yleiskaavan M-1 alueella sijaitsevan kiinteistön 1-151 poikkeamispäätöstä.

Erityinen syy on myöskin se, että poikkeamiselle toteutetaan Satavan Kaksikerran osayleiskaavan mukaista lomarakentamista alueella, jolle sitä kaavassa osoitetaan. Poikkeamishakemuksen laatimiseksi hakija on arvioinut parhaat rakennuspaikat, joissa voidaan huolehtia ympäristöön sopeutuvuudesta ja joissa maaston muokkaustoimet pyritään minimoimaan. Näin ollen on perusteltua poiketa osayleiskaavan aluevarausten rajoista hakemuksen mukaisesti. Poikkeamat ovat vähäisiä ja tavanomaisia eivätkä ne loukkaa luontoarvoja.

#### **4.3.3 Rakennuspaikka Talonmies**

ELY -keskuksen lausunto on virheellinen todetessaan, että hakemuksen mukaisen poikkeamisen salliminen kiinteistölle 407-1-494 merkitsisi uuden rakennuspaikan syntymistä,

ja ettei emätilaselvityksen mukaan tämän edellyttämää vapaata rakennuspaikkaa olisi olemassa. Tältä osin viittaamme edellä selostettuun.

Kiinteistön 1-494 alueella on toteutunut kolme rakennuspaikkaa. Nykyisen talonmiehen rakennuksen purkaminen ja korvaavan rakennuksen sijoittaminen poikkeamishakemuksen osoittamalle rakennusalueelle ei johda tosiasiallisesti uuden rakennuspaikan muodostumiseen. Korvaavan rakentamisen tilanteessa ei edellytetä mitoituksen tarkastelua ja hakijalla tulee olla jatkossakin oikeus sijoittaa ko. kiinteistön alueelle 3 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen siirto ei merkitse uuden rakennuspaikan syntyä, vaikka paikan soveltuvuus pitäisikin arvioida osana prosessia.

ELY -keskus katsoo, että haettu poikkeaminen aiheuttaa haittaa vireillä olevalle ranta-asemakaavoitukselle. Edelleen ELY -keskus toteaa, että asianmukaisessa maankäytön suunnittelussa voidaan huomioida paremmin maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä alueen kulttuuriympäristön ja maiseman arvot.

Kyseisen rantakaava-alueen maanomistajina ovat Arttu Virtanen, Monopoli Oy ja Hannu Arponen. Alue muodostaa laajahkon kokonaisuuden, johon ei käytännössä ole mahdollista eikä tarkoituksenmukaista liittää muita kiinteistöjä. Ympäristössä olevat rakennuspaikat on jo joko rakennettu poikkeamispäätösten perusteella tai odottavat niihin perustuvan rakentamisen alkamista.

Nyt käsillä oleva poikkeamislupahakemus tukee vireillä olevaa ranta-asemakaavaehdotusta, eikä niiden välillä tule olemaan eroja tai ristiriitoja. Poikkeamishakemuksen mukainen poikkeaminen ei voi haitata ranta-asemakaavoitusta siten, että MRL sisältövaatimukset täyttävän ranta-asemakaavan laatiminen alueelle estyisi. MRL 171 § esteitä ei ole. Ranta-asemakaavoitus jatkuu nyt ko. hakemuksista riippumatta ja siinä voidaan ottaa huomioon poikkeamispäätösten sisältö. Poikkeamishakemuksen mukaiset ratkaisut ottavat huomioon MRL 73 § vaatimukset. ELY -keskuksen lausunnolle ei siten tule antaa merkitystä.

Se, ettei nyt haettuja poikkeamisia myönnettäisi, merkitsi enemmänkin sitä, että hakija asetettaisiin eriarvoiseen asemaan vaikkapa kiinteistölle 1-151 juuri myönnettyyn poikkeamislupatapaukseen verrattuna. Mikä poikkeaminen evättäisiin sillä perusteella, että rakentaminen tulisi ratkaista kaavalla, Hakija olisi aivan erilaisessa asemassa kuin muut lähialueen kiinteistöjen omistajat, koske heiltä ei ole edellytetty kaavoitusta. Hakijaa ei voida tältä osin asettaa erilaiseen asemaan, koska ranta-alueilla asiat on kuitenkin tarkoitettua ratkaistavaksi suunnittelutarveratkaisulla tai poikkeamispäätöksellä. Kaavan laatiminen kestää huomattavan pitkään verrattuna poikkeamiseen verrattuna tästäkin syystä hakija joutuisi eriarvoiseen asemaan. Korostamme, ettei Talonmies rakennuspaikan rakentamisella ei ole negatiivista vaikutusta huvilan rakennuspaikkaan eikä sen ympäristöön, alueen arvokkuuteen taikka kulttuurihistoriallisiin seikkoihin. Nykyisen talonmiehen rakennuksen purkaminen huvilan pihapiiristä ja siirtäminen selvästi

suojaisempaan paikkaan parantaa huvilan kulttuuriympäristöä nostamalla huvilan keskeisempään rooliin korostaen huvilan arvoa ja kulttuurihistoriallista merkitystä.

Uusi rakennuspaikka on suojaisampi, kuin talonmiehen rakennuksen nykyinen rakennuspaikka, joka näkyy tällä hetkellä kohtuullisen estettä merelle suojaavan puuston puuttuessa.

#### **4.3.4 Rakennuspaikka Mutteri**

Hakijan toimittaman emätilaselvityksen mukaan kiinteistöllä 1-232 on yksi toteutettu rakennuspaikka. Saman emätilaselvityksen mukaan ko. kiinteistöllä on mitoituksen mukaan 1,9 rakennuspaikkaa. Mahdollisesti Mutteria ei voitane pitää rakennuksena, joka merkitsisi sitä, että kiinteistö olisi katsottava rakennetuksi rakennuspaikaksi, jolloin sillä on sanottu vapaa rakennusoikeus. Jos kiinteistö katsottaisiin rakennetuksi, tulisi tässä yhteydessä katsoa, ettei mutteri suojeltuna talous- tai muuna vastaavana rakennuksena, jota ei voi purkaa, kuluta rakennuspaikkaa ja että kiinteistölle voidaan rakentaa uusi rakennus, vaikka mutteria ei voidakaan purkaa.

Viittaamme siihen, mitä olemme lausuneet kohdassa 4.3.1 ja toteamme, että myös Mutteri rakennuspaikan osalta kyse on aluevarausten rajojen tarkentamisesta, eikä siitä, että poikettaisiin osayleiskaavan tavoitteista ja tarkoituksesta.

Viittaamme lisäksi edellisessä kohdassa 4.3.3 ranta-asemakaavasta ja sen merkityksestä lausuttuun.

### **4.4 Vastaus Museon lausuntoihin**

#### **4.4.1 Rakennuspaikka Talonmies**

Turun museokeskus ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ovat antaneet lausunnon (yhdessä ”Museo”), jossa Museo kiinnittää ELY -keskuksen tavoin huomiota rakennuspaikan sijaintiin valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja Airisniemen huvilan lähipiirissä.

Museo katsoo, että asuinrakennus tulisi sijoittuman huvilaa korkeammalle ja tulisi siten näkymään huomattavasti enemmän Airistolle. Mielestämme Museon käsitys asiasta on virheellinen. Korkeampi sijainti ei merkitse itsessään parempaa näkyvyyttä Airistolle. Airistolta on esteetön näkyvyys jo olemassa olevaan huvilaan. Sen sijaan hakemuksen mukainen Talonmies rakennuspaikka ei näy Airistolle läheskään yhtä hyvin (ks. liite 1).

Hakemukseen liitetyn asemapiirroksen tekstiosasta käy ilmi, rakennukset tulee rakentaa ja sovittaa huolellisesti maisemaan ja ympäristöönsä. Rakentamaton osa tulee säilyttää luonnonvaraisena ja merkittävä puusto on säilytettävä. Nämä yksityiskohdat tarkentuvat luonnollisesti suunnittelussa ja rakennuslupaprosessin aikana. Tähän nähden Museon

toteamus siitä, että rakennukset tulisivat näkymään merkittävästi Airiston valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, on perusteeton ja perustelematon näkemys. Rakennuspaikan sijainniksi on valittu mahdollisimman tasainen alue maastonmuokkausten minimoimiseksi.

Museo ja ELY -keskus katsovat, että ”uudisrakennuksen sijoitus katkaisee yhteyden vanhan päärakennuksen ja huvimajan väliltä, mikä ei ole kulttuuriympäristön kannalta luontevin ratkaisu.” Museon ja ELY keskuksen käsitys asiasta on virheellinen. Mutteri ja huvila edustavat eri aikakautta ja ovat eri suunnittelijoiden suunnitteleamia rakennuksia. Mutterin ja huvilan välillä ei ole erityistä yhteyttä, saati linnuntietä olevaa näköyhteyttä. Mutterille kuljetaan tälläkin hetkellä noin 180 m pitkää polkua, joka kulkee suunnitellun Talonmies rakennuspaikan itäpuolelta eli sen takaa suhteessa rantaan. Mitä tulee Huvilan ja mutterin käytölliseen yhteyteen, siihen Talonmies rakennuspaikalla ei ole vaikutusta.

Toisaalta huvila- ja mutterirakennukset ovat eri kiinteistöillä, jotka voitaisiin myydä eri omistajille.

Museon lausumalle ei tule antaa merkitystä.

#### **4.4.2 Rakennuspaikka Mutteri**

Museo toteaa virheellisesti, että ko. rakennuspaikka muodostetaan Airisniemi nimisestä kiinteistöstä 1-494, jolla sijaitsee Airisniemen huvila. Käsitys on virheellinen. Mutteri sijaitsee kiinteistöllä 1-232.

Museon toteamuksen ”Huvimaja on ollut kiinteä osa Airiston merimaisemaa” osalta toteamme, että Mutteri tulee säilymään jatkossakin tässä roolissa.

Museo tulkitsee alueen korkeuskäyriä virheellisesti ja esittää, että *”Uuden asuinrakennuksen rakennusala on huvimajasta koilliseen korkeuskäyrille 13–18, saunarakennus on lähempänä rantaa korkeuskäyrillä 4–5. Huvimaja sijaitsee korkeuskäyrällä 19. Asuinrakennus sijoittuisi hyvin ylös ja se näkyisi siten kauas merelle.”* Edelleen *”Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että tontin rakennukset tulevat näkymään merkittävästi ja mahdollisesti häiritsevästi Airiston valtakunnallisesti arvokkaassa merimaisemassa, mikä ei ole hyvä kehityssuunta. Näkymässä keskeistä tulee jatkossakin olla yksinäinen huvimaja korkealla kalliolla.”*

Museon kannanotot ovat virheellisiä.

Tämä asia voidaan havaita **liitteenä 2** olevista kuvista ja paikan päällä. Mutteri rakennuspaikalle rakennettava asuinrakennus ei tulisi näkymään merelle museon esittämällä tavalla, vaan se jäisi selvästi mutteria kauemmas ja taaemmas. Tarkoituksena on, että Mutteri säilyttää jatkossakin asemansa merelle näkyvänä maamerkinä muiden rakennusten


sulautuessa ympäristöönsä. Mielestämme ei ole asianmukaista esittää tällaisia arvailuun perustuvia väitteitä viranomaisen lausunnossa.

ELY -keskuksen ja Museon lausunnoissa ei ole esitetty seikkoja, jotka estäisivät poikkeamislupien myöntämisen haetun mukaisesti.

Edellä sanotuilla ja Hakijan jo aiemmin 17.11.2022 ja 24.4.2023 esittämällä perusteilla poikkeamiset tulee myöntää haetun mukaisesti.

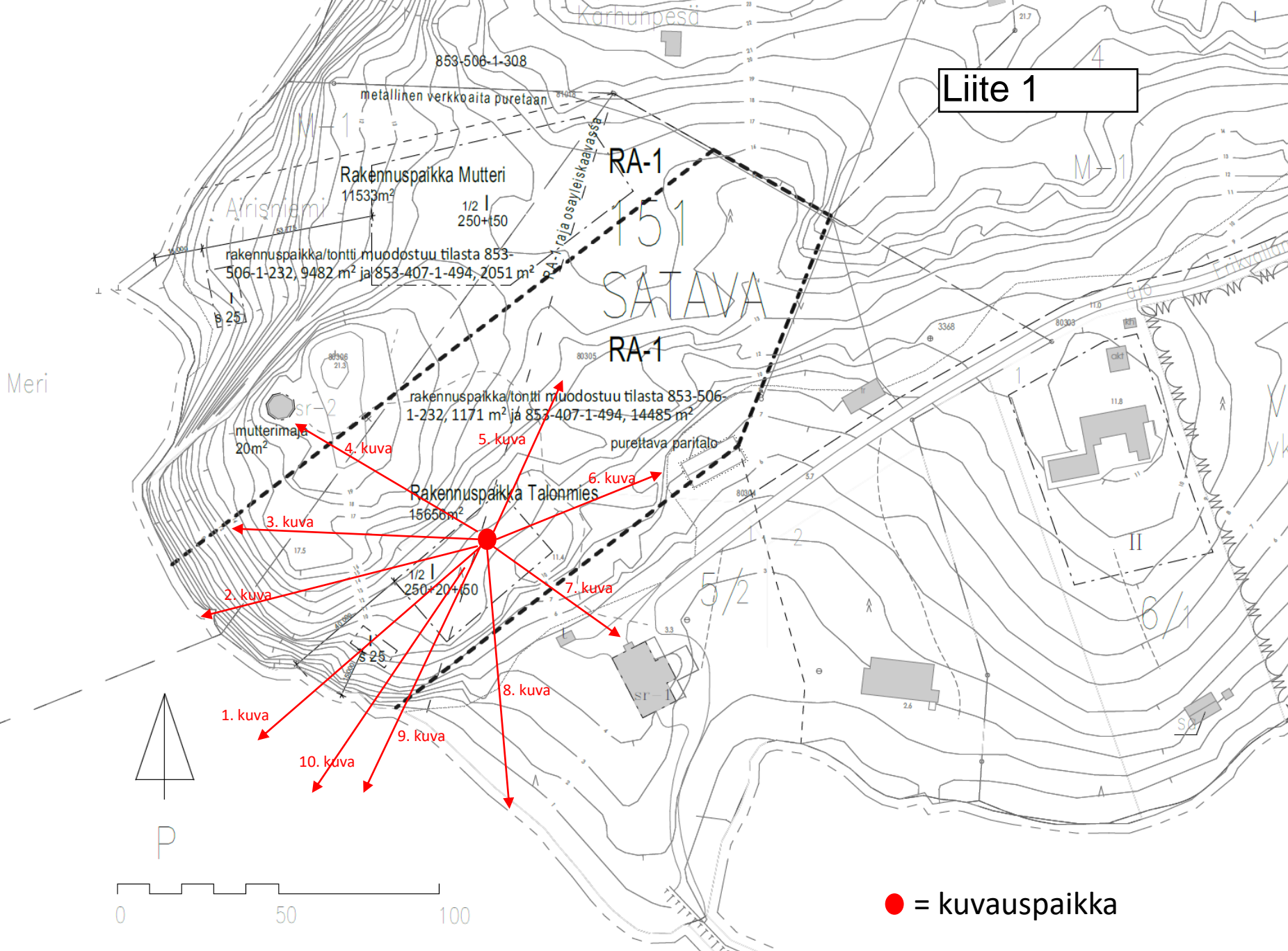
Turussa, 5.2.2024

Laati:



Hannu Hakala  
asianajaja, varatuomari, Kaarina

Liite 1



● = kuvauspaikka



1. kuva



2. kuva



3. kuva



4. kuva



5. kuva



6. kuva



7. kuva



8. kuva





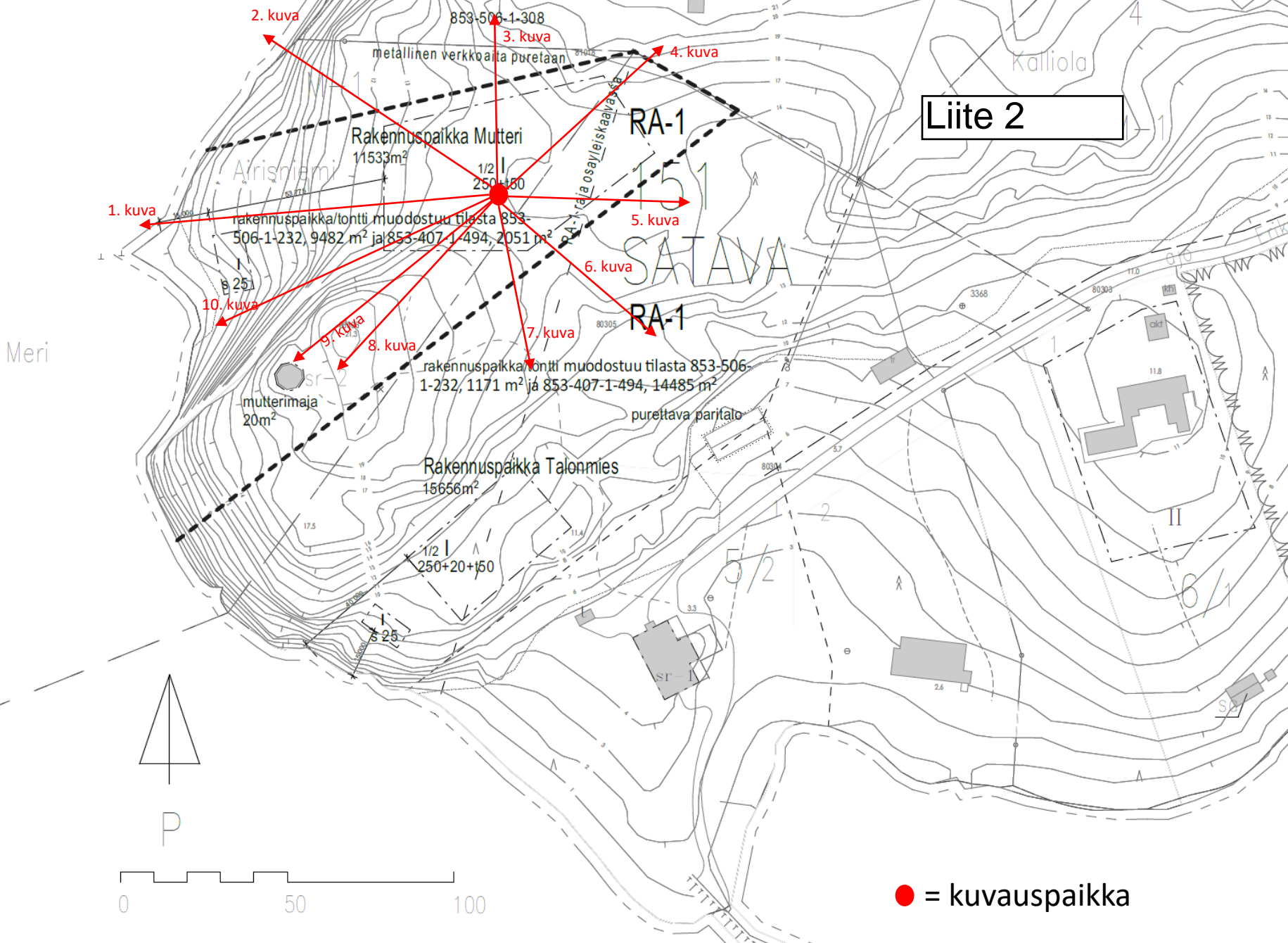
9. kuva



10. kuva



# Liite 2



● = kuvauspaikka

1. kuva



2. kuva



3. kuva



4. kuva



5. kuva





6. kuva



7. kuva



8. kuva



9. kuva



10. kuva



Liite 3

Rauman

Raumanpääntie



Google

# Poikkeamiset ilmakuvassa

Liite 4

1) Raumanpääntie 2 (RA-1 alue), poikkari 2012

2) Raumanpääntie 3 (RA-1 alue), poikkari 2019

3) Raumanpaantie 7 (RA-1 alue), poikkari 2019

4) Raumanpääntie 13 (RA-1 alue), poikkari 2021


5) Raumanpääntie 33 (RA-1 alue), poikkari 2008-2009

6) Raumanpääntie 73 (RA-1 alue), poikkari 2019


7) Raumanpääntie (M-1 alue Kolehmainen), poikkari 2022-2023

8) Erivallantie 49 (M-1 alue), poikkari, poikkari noin 2014-2015

 = Raumanpääntie

 = Erivallantie

 = Ympärivuotinen asuintalo

 = Hakijan alue



## Esimerkkinä muita 2000-luvulla myönnettyjä poikkeamia loma ja/tai ympärivuotiseen asumiseen samalla alueella

1) Kuolemannokantie 31

2) Kuolemannokantie 11

3) Samppaantie 519

4) Samppaantie 515

5) Samppaantie 498

 = Ympärivuotinen asuintalo





# Esimerkkinä muita 2000-luvulla myönnettyjä poikkeamia loma ja/tai ympärivuotiseen asumiseen samalla alueella

1) Koirakarintie 23

2) Kuolemannokantie 21



= Ympärivuotinen asuintalo

Kartalla näkyvissä

Kiinteistöjako

Ilmakuva



Liite 5

Pitkäniementie

Etelälahti

Pitkäniementie