

Naantalin kaupungin ja tontin 529-019-0026-0010 välinen sopimus venevalkamarasitteen muuttamisesta laiturirasitteeksi

Tekninen lautakunta 13.08.2025 § 73

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupungin omistamaan yleiseen alueeseen 529-019-9903-1001 kohdistuu venevalkamarasite 529-1995-K000017, johon oikeutettuna on tontti 529-019-0026-0010. Rasitealueelle on sijoitettu tontin käytössä oleva huvivenelaituri. Venevalkamarasite ei itsessään oikeuta laiturin tekoon, vaan siitä on sovittu suullisella sopimuksella 1980-luvun loppupuolella alueen silloisen omistajan ja tontin 529-019-0026-0010 silloisen omistajan kesken. Alue on tullut Naantalin kaupungin omistukseen vuonna 1990 kaupungin käyttäessä etuosto-oikeuttaan.

Venevalkamarasite on perustettu alun perin vuonna 1972 lohkomistoimituksessa ja se on siirretty nykyiselle paikalleen yleisen alueen pohjoisrajaan kiinni vuonna 1995 tehdyssä rasitetoimituksessa. Siirrosta sovittiin kaupungin ja tontin 529-019-0026-0010 silloisen omistajan välisessä sopimuksessa, jonka perusteella kaupunki myös rakennutti laiturille kulkuun käytettävät rappuset Lydeninkujalta. Laiturin ja rappusten kunnossapidon on sovittu kuuluvan laituria käyttävälle taholle.

Tontin 529-019-0026-0010 nykyinen omistaja on ollut yhteyksissä kaupunkiin, sillä sekä laiturin että portaat ovat kunnostuksen tarpeessa. Laiturin ja sitä kautta portaiden kunnostukseen ei kuitenkaan ole tontin omistajan mukaan perusteltua ryhtyä, mikäli laiturin sijoitusoikeus perustuu vain suulliseen sopimukseen. Tämän vuoksi tontin omistaja on esittänyt kaupungille, että olemassa oleva venevalkamarasite muutettaisiin laiturirasitteeksi.

Laiturin sijoittamisesta

Nykyisin paikassa sijaitseva laiturin on peräisin vuodelta 1995. Se on rakennettu samaan aikaan kuin sinne johtavat portaat kaupungin toimesta. Laiturin ei siis voida katsoa olevan luvaton, ilman kaupungin tietoa rakennettu, vaikka varsinaisesti venevalkamarasite ei annakaan oikeutta sijoittaa laituria rantaan. Laituri on ollut paikallaan noin 30 vuotta. Kaupunki ei ole tänä aikana vaatinut sen poistamista, joten voidaan katsoa, että sen sijoittamiseen on muodostunut kaupungin hyväksyntä.

Tätä hyväksyntää ei ole kuitenkaan koskaan virallistettu. Tämän vuoksi laiturin pitoon liittyy epävarmuutta, jonka laituria käyttävä taho haluaa nyt poistaa muuttamalla venevalkamarasite laiturirasitteeksi.

Kaupungin näkökulmasta laiturin pitämisen virallistamiseen voidaan suostua, koska se ei muuta kymmeniä vuosia vallinnutta todellista olosuhdetta laiturin suhteen.

Laiturirasitteen perustaminen

Kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 156 §:n mukaan rasite saadaan perustaa, jos rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat taikka kunta ja kiinteistönomistaja, milloin rasite voidaan perustaa kuntaa varten, siitä

sopivat ja rasite on kiinteistölle tai kunnalle tarpeellinen eikä siitä aiheudu rasetutulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa. Liitteenä on luonnos Naantalin kaupungin (rasitettu kiinteistö) ja tontin 529-019-0026-0010 omistajan (oikeutettu kiinteistö) välisestä sopimuksesta laiturirasitteen perustamisesta venevalkamarasitteen paikalle. Koska tämä muutos kohdistuu vain kiinteistön 529-019-9903-1001 alueella sijaitsevaan rasitteeseen, ei sopimukseen tarvita ulkopuolisten tahojen hyväksyntää.

Laiturin sijoittamisen oikeuttaminen

Asiassa on kuitenkin huomioitava se, että varsinainen laiturin on sijoitettu ja tullaan sijoittamaan varsinaisen rasitealueen ulkopuolelle yhteiselle vesialueelle 529-426-0876-0001. Tämän oikeuttamiseen ei voida ryhtyä pelkästään kaupungin ja tontinomistajan välisellä sopimuksella. Laiturin sijoittaminen yhteiselle vesialueelle voidaan oikeuttaa joko vesialueen osakkuuteen perustuen tai vesilain (758/2011) perusteella. Laiturin sijoittaminen vesilain perusteella vaatii joko rannan omistamisen tai pysyvän käyttöoikeuden, jolloin Aluehallintovirasto voi myöntää oikeuden laiturin sijoittamiseen. Sopimukseen on kirjattu vesilain mukaisen oikeuden tarpeellisuus. Tämän oikeuden hakemisesta vastaa rasiteoikeuden saaja.

Sopimusluonnos rasitteen perustamisesta on liitteenä.

Liite 1, tekninen lautakunta 13.8.2025

Oheismateriaali: Sijaintikartta olemassa olevasta venevalkamarasitteesta

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö § 26

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että: Naantalin kaupungin ja tontin 529-019-0026-0010 välillä tehdään liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukainen sopimus rasitteen perustamisesta, jolla olemassa oleva yleistä aluetta 529-019-0026-0010 pysyvänä käyttöoikeutena rasittava venevalkamarasite 529-1995-K000017 muutetaan laiturirasitteeksi.

Kokouskäsittely

Keskustelun päätteeksi tekninen lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös

Tekninen lautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Tekninen lautakunta 25.02.2026 § 17
798/10.03.00.08/2025

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Teknisen lautakunnan 13.8.2025 § 73 tekemän palautuspäätöksen jälkeen maankäyttöosasto on jatkanut asian selvittämistä tontin omistajan sekä Lupa- ja Valvontaviraston (ent. Aluehallintovirasto) kanssa.

LVV:n 29.1.2026 lähettämän lupaneuvonnan mukaan laiturin rakentaminen on tässä vaiheessa sopimusosapuolten; kaupungin ja tontinomistajan välinen sopimusasia, eikä LVV tässä vaiheessa katso vesilain mukaista lupamenettelyä tarpeelliseksi. LVV:n mukaan lupatarve arvioidaan valvontaviranomaisen toimesta siinä vaiheessa, jos sopimukseen perustuvan laiturin sijoittamisesta valitetaan.

Liitteenä on tämän perusteella muokattu sopimusluonnos rasiteoikeuden muuttamisesta. Sopimusluonnoksesta on poistettu velvoite vesilain mukaisen luvan hakemiseen. Sopimukseen on lisätty maininta sijoitettavan laiturin maksimimitoista (leveys korkeintaan kolme, pituus korkeintaan 20 metriä). Nämä mitat vastaavat sen laiturin mittoja, joka on sijoitettu Luikkionrannan saunan edustalle noin 50 metriä etelään nyt puheena olevasta rasitealueesta.

Sopimusmuutos on luonteeltaan yhä nykytilanteen toteava. Sillä muutetaan olemassa olevaa pysyvää rasitetta vastaamaan tilannetta ja suullista sopimusta, joka rannassa on vallinnut vuosikymmeniä. Sopimuksella ei perusteta mitään sellaista oikeutta tai anneta lupaa millekään sellaiselle rakentamiselle, josta kaupunki ei olisi jo nyt tietoinen.

Liitteenä on sopimusluonnos rasitteen muuttamiseksi, 6.2.2026.

Liite 1, tekninen lautakunta 25.2.2026

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta olemassa olevasta venevalkamarasitteesta

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö § 26

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että: Naantalın kaupungin ja tontin 529-019-0026-0010 välillä tehdään liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukainen sopimus rasitteen muuttamisesta, jolla olemassa oleva yleistä aluetta 529-019-0026-0010 pysyvänä käyttöoikeutena rasittava venevalkamarasite 529-1995-K000017 muutetaan laiturirasitteeksi.

Kokouskäsittely

Henry Palomäki esitti Heikki Lindgrenin kannattamana seuraavaa:

Sopimusluonnoksen kohta "Mikäli rannan ruoppaaminen on tarpeen laiturin asentamiseksi, rannan kunnon ylläpitämiseksi tai laiturin hyödyntämiseksi, rasiteoikeuden saajalla on oikeus rannan ruoppaamiseen. Rasiteoikeuden saaja vastaa ruoppaamisesta aiheutuneista kustannuksista" muutetaan muotoon "Mikäli rannan ruoppaaminen on tarpeen laiturin asentamiseksi, rannan kunnon ylläpitämiseksi tai laiturin hyödyntämiseksi, rasiteoikeuden saajalla on oikeus rannan ruoppaamiseen huomioiden viereisten vesialueiden virkistyskäyttö, kalojen kutu sekä vesilintujen pesintä. Ruoppaus voidaan toteuttaa 1.10.-31.3. välisellä ajalla."

Päätös

Tekninen lautakunta päätti, että: Naantalın kaupungin ja tontin 529-019-0026-0010 välillä tehdään liitteenä olevan

sopimusluonnoksen mukainen sopimus rasiitteen muuttamisesta, jolla olemassa oleva yleistä aluetta 529-019-0026-0010 pysyvänä käyttöoikeutena rasiittava venevalkamarasite 529-1995-K000017 muutetaan laiturirasitteeksi.

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti tarkentaa sopimuksen tekstiä seuraavalla tavalla: "Mikäli rannan ruoppaaminen on tarpeen laiturin asentamiseksi, rannan kunnan ylläpitämiseksi tai laiturin hyödyntämiseksi, rasiteoikeuden saajalla on oikeus rannan ruoppamiseen huomioiden viereisten vesialueiden virkistyskäyttö, kalojen kutu sekä vesilintujen pesintä. Ruoppaus voidaan toteuttaa 1.10.-31.3. välisellä ajalla."