

Rakennustyön keskeytys 445-429-1-7, Kupiholmantie 87, VA 2025-28

Lupalautakunta 11.11.2025 § 43
906/10.03.00/2025

Valmistelija

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kiinteistö
445-429-1-7
Osoite: Kupiholmantie 87, 21600 Parainen

Omistajat:



Rakennusvalvonta sai tiedon elokuussa mahdollisesta luvattomasta rakennushankkeesta kiinteistöllä 445-429-1-7. Sen johdosta soitettiin kiinteistön omistajalle 25.8.2025 kl 13.30, ja hän kertoi suullisesti, että kyseessä on peruskorjaushanke. Omistajaa kehoitettiin hakemaan rakentamislupa, joka tuli vireille 9.9.2025.

Viranhaltijan keskeytyspäättös

Rakennusvalvonta on 7.10.2025 suorittanut kiinteistöllä tarkastuksen, jossa havaittiin seuraavaa:

Rakennustyöt olivat käynnissä neljän työntekijän voimin. Kiinteistöllä oleville rakennuksille ei ole olemassa voimassa olevaa rakentamislupaa.

Piharakennus näytti ulkoapäin siltä, että oli kokonaan rakennettu uudelleen tai tehty mittava peruskorjaus ja mahdollisesti laajennettu.

Päärakennus näytti ulkoapäin siltä, että se oli rakennettu kokonaan uusi toinen kerros. Lisäksi rakennusta oli laajennettu merelle päin kahteen kerrokseen.

Omistaja kertoi puhelimesta, että rakennuksessa oli käynnissä peruskorjaus.

Puhelu kl 12.17. Omistaja antoi suostumuksen lähettää tiedot ja päätös sähköpostilla [REDACTED]

Rakennustyöt keskeytettiin suullisesti ja kerrottiin työntekijöille englanniksi ja omistajalle puhelimitse. Työntekijät lopettivat töiden tekemisen. Omistaja kertoi, että hänen asioiden hoitaja on [REDACTED] ja häneen voidaan olla kohteen asioissa yhteydessä.

Ilman lupaa tehdyistä ja aloitetuista rakennustöistä johtuen, kaikki rakennustyöt kiinteistöllä 445-429-1-7 on lopetettava välittömästi.

Keskeytyspäätöksestä peritään rakennusvalvontataksan 19.5 kohdan mukainen maksu 300 €.

Keskeytyspäättös lähetettiin tiedoksi kiinteistön omistajille sekä varattiin heille 14.10.2025 lähetetyllä sähköpostilla tilaisuus antaa asiasta kirjallinen vastine 14 päivän kuluessa. Samalla ilmoitettiin, että viranhaltijan keskeytyspäättös viedään lupalautakunnan käsiteltäväksi 11.11.2025

Viranhaltijan keskeytyspäättös sekä selityspyyntö ovat oheismateriaalina.

Kiinteistön omistajien kuuleminen ja vastine

Kiinteistön osaomistajan [REDACTED] asiamies [REDACTED] on antanut asian johdosta vastineen, jossa esitetään seuraavaa:

"Alkuperäinen päärakennus on noin 50 neliön kalastajatorppa ja on rakennettu arviolta 1900 luvun vaihteessa luultavasti 1800 luvun puolella, tarkkaa tietoa ei ole. Tuo on ollut kalastajatilän päärakennus alunperin, siitä 1951 kuvasta näkee, että se on ollut ympärivuotisessa käytössä.

Nykyinen huvila "Villa Ekebo" on rakennettu 1933-1938 välissä riippuen eri tietolähteistä, siihen ei ole koskaan haettu rakennuslupaa eikä ole suojeltu rakennus, vaikka sen on piirtänyt Erik Bryggman (yhdenkuvan). Liitteessä pari kuvaa siitä yhdestä piirustuksesta, joka on olemassa. Kun katsoo tarkemmin kuvaa, on havaittavissa useita eriävyyksiä kuvan ja vanhan talon kanssa, jo alunperin, se ei ole ollut 100% samanlainen kuin Erik Bryggmanin suunnitelmissa.

Huvilaa/nykyistä päärakennusta ei ole laajennettu kerroksella ylöspäin, koska siellä oli kaksi huonetta jo silloin kuin asunto on ostettu. Seiniä on nyt korotettu 1,4 metriä alkuperäisestä (katso liitteen kuvaa sivulla 27 "yläkerran vinttitila ja kesähuone"). Syy oli se, että saadaan huoneisiin normaali noin 2,5 m sisäkorkeus ja huonetila jatkumaan seiniin asti normaali korkuisena. Merelle päin on laajennettu 4 m:ä alkuperäisen terassin 3,5 m:n lisäksi, eli yhteensä terassia on 7,5 m. Uuden terassin alle on tehty 2 mh+vh+khh+kph ja ylhäällä tila on kokonaan avonainen, niin kuin terassi oli aikaisemminkin. Alkuperäinen hirsirunko on edelleen olemassa seinien sisällä ensimmäisen kerroksen osalta, jossa oli vain hirsiiä. Suurimmaksi osaksi hirret olivat uudelleen käytettyjä jo, kun talo on tehty, sen näkee hirsissä olevista koloista ja reijistä.

Toinen kerros/katto oli rakennettu sahatavarasta, jotka olivat ns. uudelleen käytettyjä jo silloin 1930 luvulla kun huvila on alun perin tehty, ei ollut hirsiiä ollenkaan. Katso kuvat sivu 30. peltikatteen alla tummia kohtia(hometta) oli vähän joka puolella. Katto oli vuotanut jo pitkään.

Purkutyöt aloitettiin huhtikuun 2025 alussa, purkutyöt kestivät toukokuun lopulle asti. Vanha hirsirunko säilytettiin niiltä osin kuin oli mahdollista. Osa rakenteista piti uusia niiden huonon kunnon vuoksi tai ne oli muuten alimitoitettuja esim. lattia palkit on vanhat+ tuettu molemmin puolin lisä vahvistuslankuilla.

Kaikki mitä on tehty, on ajateltu nykypäivän vaatimuksia mm. lujuuden ja eristysten ja lämmityksen ja jätevesien osalta.

Piharakennusta ei ole rakennettu uudelleen. Rakennukseen on vaihdettu ulkolaudoitus, koska alkuperäinen verhoilu oli niin pahasti lahonnut. Siinä oli alkuperäinen laudoitus alla ja sen päälle on suoraan kiinnitetty lauta/rima laudoitus 1970 luvulla. Kuntotarkastusraportissa oli maininta, ettei ollut jätetty ilmarakoja riittävästi ja se on varmaan yksi syy, miksi ne olivat huonossa kunnossa. Näin oli tehty molemmissa taloissa, vanha laudoitus alla ja ei ollut ilmarakoa vanhan 1930 luvun ja uuden 1970 luvun laudoituksen välissä. Neliöitä rakennuksessa on saman verran kuin on ollutkin. Ikkunat on vaihdettu rikkiäisten ikkunoiden tilalle ja verannan muovi pleksit oli halki ja huonossa kunnossa, niin siihen teetettiin alkuperäisiin ikkuna reikiin sopivat ikkunat tilalle, mutta tila on edelleen ns. kylmätila. Ei ole eristetty eikä lämmitetty tila, niin kuin se on ollut jo yli 50 vuotta edellisestä peruskorjauksesta."

Kiinteistön osaomistajan asiamiehen antama vastine liitteineen on oheismateriaalina.

Kiinteistön toiselle osaomistajalle on varattu tilaisuus antaa vastine. Vastinetta ei ole annettu.

Asiaa koskeva lainsäädäntö

Rakentamislain 42 §:n 3 momentin mukaan rakentamislupa tarvitaan mm. seuraaviin toimenpiteisiin:

”Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisuuden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.

Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
- 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.”

Rakentamislaki 79 §

”Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomais tehtävistä kunnalle maksun. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, voidaan periä suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.

Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään. Edellä 1 momentin nojalla määrätty luvan tarkastus- ja valvontamaksut ovat suoraan ulosottokelpoisia. Niiden perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).”

Alueidenkäyttölaki 72 §

”Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. (21.4.2023/752)

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.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;

- 3)merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 4)olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä
- 5)olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista...”

Rakentamislaki 146 §

”Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla ja rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus keskeyttää työ.

Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.”

Rakentamislaki 152 §

”Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta

- 1) aloittaa lupaa edellyttävän rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen ilman 42, 53 tai 55 §:ssä tarkoitettua lupaa,

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikkoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikkoksena, rakennusrikkomuksesta sakkoon.”

Rakentamislaki 153 §

”Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä ilmoitus 151 ja 152 §:ssä tarkoitettu teosta tai laiminlyönnistä poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus voidaan kuitenkin jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rikosasiassa asianomistaja, jos yleistä etua on loukattu.”

Sovellettavat säännökset

Koska asia on tullut vireille vuoden 2025 aikana, asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislain säännöksiä.

Toimivalta

Lupalautakunta toimii Paraisten kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena, jolla on toimivalta ratkaista asia.

Tarkastuksen ja valokuvien perusteella voidaan todeta, että päärakennusta on laajennettu kerroksella ylöspäin ja kahdella kerroksella merellepäin. Luvattomat laajennukset on kerrosalataan esitetyn suunnitelman mukaan päärakennuksessa 251 m² ja sivurakennuksessa kuistin verran (suunnitelmia ei esitetty). Lisäksi laajennus ei täytä rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimuksia keskieden mukaisesta rantaviivasta. Kyseessä on mittava laajennushanke, joka ei ole mahdollista ilman kaavaa Alueidenkäyttölain 72 §:n perusteella.

Oheismateriaali

Katselmus / keskeytyspäätös 7.10.2025

Selityspyyntö / kuuleminen 14.10.2025

Kiinteistön osaomistajan asiamiehen vastine

Kuntotarkastusraportti 26.6.2019

Esittelijä

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Lupalautakunta päättää, että viranhaltijan 7.10.2025 tekemä keskeytyspäätös pysytetään voimassa siihen saakka, kunnes rakennuskohteen rakentamiselle on mahdollisesti myönnetty rakentamislupa, joka on saanut lainvoiman tai hakijalle on myönnetty rakentamislain 78 §:n mukaisesti lupa vakuutta vastaan suorittaa rakennustyöt kokonaan tai osittain ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Mikäli rakennushankkeelle ei haeta tai myönnetä rakentamislupaa, kiinteistön omistajat voidaan eri päätöksellä velvoittaa purkamaan luvatta rakennetut muutokset ja palauttamaan rakennukset ennalleen.

Lupalautakunta päättää ilmoittaa luvattomasta rakentamisesta poliisille esitutkintaa varten, koska tekoa ei voida olosuhteet huomioon ottaen pitää vähäisenä ja yleisen edun on katsottava vaativat syytteen nostamista.

Perustelut

Suoritetussa tarkastuksessa havaitut sekä kiinteistönomistajan vastineessa ilmoittamat muutos- ja korjaustyöt ovat sellaisia, jotka edellyttävät rakentamislain 42 §:n 3 momentin mukaan rakentamislupaa, jota ei ole myönnetty. Laajennukset ovat mittavia, päärakennuksessa esitetyn mukaan 251 m² ja sivurakennuksessa kuistin verran ja sijaitsevat kaavoittamattomalla ranta-alueella, johon päärakennuksen laajamittainen laajentaminen on rakennuskiellossa Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesti ja lisäksi poikkeavat rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimuksesta keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Lainkohdat

Rakentamislaki 42 § 3 mom., 79 §, 146 §, 152 § ja 153 §

Alueidenkäyttölaki 72 §

Paraisten kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen taksa 19.5 §

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

_____, Lounais-Suomen poliisilaitos
