

**Oikaisuvaatimus rakentamislupapäätöksestä 445-2025-417 03.02.2026 § 34 / Rantasauna-  
talousrakennusyhdistelmä 445-640-3-33**

Lupalautakunta 09.06.2026 § 43  
260/10.03.00/2026

**Valmistelija**

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen puh. 050 596 2642  
etunimi.sukunimi(at)pargas.fi

Tarkastusinsinööri on 03.02.2026 § 34 myöntänyt rakentamisluvan rantasauna- ja talousrakennus yhdistelmän rakentamiseksi kiinteistölle 445-640-3-33 Korppoon Rumar Heimarmossa.

Lohm delägarlag [REDACTED] sekä [REDACTED] ynnä muut ovat tehneet määräajassa lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joissa vaaditaan päätöksen kumoamista sekä esitetään jäljempänä tarkemmin mainittuja vaatimuksia.

**Selostus asiasta**

Rakennuspaikka sijaitsee Korppoon (Rumar) Heimarmo nimisellä saarella Karoliina -nimisellä kiinteistöllä 445-640-3-33, jonka pinta-ala on 2,500 hehtaaria. Alueella on voimassa Korppoon eteläisen saariston osayleiskaava.

Rakennuspaikka on osayleiskaavan mukaan loma-asuntojen aluetta (RA1), jonka mukaan alueelle saadaan muodostaa enintään merkinnän yhteydessä olevan luvun osoittama määrä rakennuspaikkoja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa loma-asuntoja rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennukset, laitteet ja rakennelmat tulee sijoittaa ja rantakasvillisuus säilyttää niin, ettei alueen maisemakuva olennaisesti muutu.

Rakennuspaikan pinta-ala on 2,500 ha. Kiinteistöllä ei ole rakennuksia.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan kiinteistön rakennusoikeus on seuraava:

”Sisäsaaristossa rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on enintään 335 m<sup>2</sup>.

Kun kyseessä on 5 000 m<sup>2</sup>:ä pienempi rakennuspaikka, on rakennusoikeus korkeintaan 8 % rakennuspaikan pinta alasta, mutta korkeintaan 335 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksihuoneistaisen vapaa ajanasunnon, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan ja yhden savusaunan sekä kolme muuta talousrakennusta. Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 200 m<sup>2</sup>, saunarakennus 30 m<sup>2</sup> ja vierasmaja 25 m<sup>2</sup>. Lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80 m<sup>2</sup>.

Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15 m<sup>2</sup>.”

Suunnitellun rakennuksen kerrosala on 42 m<sup>2</sup>, kerrosala 250 mm 42 m<sup>2</sup>, kokonaispinta-ala 42 m<sup>2</sup>, katetun terassin ala 19 m<sup>2</sup>.

**Poikkeukset**

Lupapäätös sisältää seuraavat poikkeukset:

- etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta on 21 m (vaatimus 30 m)
- rakennuksen koko on 42 m<sup>2</sup>, josta saunan osuus on 30 m<sup>2</sup> ja varaston osuus on 12 m<sup>2</sup> (sallittu 30 m<sup>2</sup>)
- ulkoportaiden etenemä 300mm ja nousu 150mm (vaatimus e=390 mm, n=130 mm, ellei lämmitystä, lämmitetyillä portailla e=300 mm, n=160 mm)

### **Poikkeuksia on perusteltu seuraavasti**

Tekninen tila tarvitaan aurinkopaneelijärjestelmälle samaan rakennukseen paneelien kanssa ja saunan käytön kannalta saunan välittömään yhteyteen tarvitaan varasto huoltotarvikkeille sekä varasto saunan polttopuille. Kun talousrakennusosa sijoitetaan saunan yhteyteen, saadaan vähennettyä alueelle rakennettavien rakennusten määrää ja isompi osa alueesta jää luonnonmetsäksi. Saunarakennus ilman talousrakennusosaa olisi mahdollista sijoittaa 15 m etäisyydelle rannasta ja talousrakennus tämän viereen 4 m etäisyydelle, mutta talousrakennusosan yhdistäminen saunarakennukseen nostaa yhteenlasketun kerrosalan yli 30 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikka on valittu rakentamisen maastomuotojen kannalta suotuisaan ja rannan suunnasta katsottuna suojaisaan kohtaan, saunan ja rannan väliin jää luonnonpuustoa (saaristomäntyjä). Rantasaunan sijoittaminen yli 40 m etäisyydelle rannasta ja uimalaiturista ei käytännössä ole toiminnallisesti järkevää eli käytännössä ei mahdollista. Talousrakennusosa sijoittuu meren suunnasta saunaosan taakse eikä näin lisää saunan näkyvyyttä meren suuntaan, erillisen talousrakennuksen sijoittaminen saunan viereen todennäköisesti lisäisi rakennusten erottumista meren suunnasta.

Rakennus on vain kesäkäytössä, rakennuspaikalle ei ole mahdollista kulkea talvella, portaiden lämmitys ei siksi tarpeen talvella, toisaalta kesäolosuhteissa lämmitys on tarpeeton eli portaiden käyttö vastaa lämmitettyjen portaiden käyttöä. Loivemmat portaat kasvattaisivat turhaan rakennusala.

### **Oikaisuvaatimuksista**

#### **Lohm delägarlagin oikaisuvaatimus**

Lohm delägarlag, joka hallitsee rakennuspaikan välittämässä läheisyydessä sijaitsevaa vesialuetta, vaatii, että

- rakennuslupapäätös kumotaan, tai toissijaisesti että se saatetaan uuteen käsittelyyn ja
- kiinteistön rakentamiselle asetetaan välittömästi täysi toimenpidekielto eikä aloittamislupaa myönnetä, kunnes asia on selvitetty kaikissa asteissa, ja
- tämän lisäksi todetaan, että hanketta ei voida toteuttaa myönnetyn rakennusluvan mukaisena rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen osalta ilman kaavamuutosta ja olennaisesti perusteellisempaa vaikutusten arviointia.

Vaatimuksia perustellaan seuraavasti:

1. Rakentamislain 59 § ei täyty - Kaavasta poiketaan 40 % rakennusoikeuden osalta, kun hyväksyttävä raja on vakiintuneesti alle 10 %. Myös rantaviivalle tulnaisiin liian lähelle ilman riittävää perustetta.
2. Poikkeamisen edellytykset puuttuvat (57 §) - Tosiasiallinen käyttö on kaupallista kerhotoimintaa, ei tavanomaista loma-asumista, jolloin ympäristövaikutukset ovat kaavassa ennakoitua huomattavasti suuremmat.
3. Käyttötarkoitus ei vastaa RA-kaavaa - Kiinteistölle suunniteltu vilkas virkistys- ja venesatamakäyttö ei sovi RA-merkinnän tarkoitukseen, joka on tarkoitettu yksittäisille vapaa-ajan asunnoille.
4. Natura- ja ympäristövaikutukset - Läheinen Natura 2000-alue (mm. Rönngrundet, n. 300 m) edellyttää asianmukaista Natura-arviointia, jota ei ole tehty. Lisäksi lisääntyvä veneliikenne tuo merkittävän kuormituksen erittäin herkälle vesistöalueelle.

5. Yhdenvertaisuus - Jos yhdelle kiinteistölle sallitaan näin suuri poikkeama, se pitäisi periaatteessa sallia kaikille RA-kiinteistöille, mikä romuttaisi koko alueen mitoituksen.
6. Kaavamuutos oikea menettely - Näin merkittävä poikkeus olisi käsiteltävä avoimen kaavamuutosprosessin kautta, ei yksittäisenä poikkeamispäätöksenä.
7. Toimenpidekielto - Kiinteistölle vaaditaan toimenpidekieltoa, koska on riski, että aluetta ryhdytään tosiasiallisesti käyttämään osayleiskaavan vastaisesti jo ennen kuin lupien ja mahdollisten poikkeamispäätösten lainmukaisuus on lopullisesti ratkaistu, tavalla, joka lisää alueen kuormitusta ja vaarantaa herkän saaristoluonnon tilaa.
8. Saariston tila - Oikaisuvaatimus ei kohdistu hakijaan henkilökohtaisesti, vaan pohjautuu huoleen saariston heikentyvästä tilasta: rehevöitymisestä, kalakantojen taantumisesta ja luonnon monimuotoisuuden vähenemisestä. Vaatimusten perusteiden yksityiskohtaisemmat perustelut ilmenevät oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuskirjelmästä.

Lohm delägarlag on toimittanut lisäksi 11.3.2026 päivätyn oikaisuvaatimuksen täydennyksen, jossa vedotaan Lupa- ja valvontaviraston lausuntoon 19.1.2026, joka koskee laiturin rakentamista ja jonka mukaan hankkeelle on haettava vesilain mukainen lupa. Täydennyksessä toistetaan samat vaatimukset kuin alkuperäisessä oikaisuvaatimuksessa. Oikaisuvaatimuksen täydennys ja LVV:n lausunto on oheismateriaalina.

#### **oikaisuvaatimus**

vaatii, että

- Merikarhut ry:n kiinteistölle 445-640-3-33 viranhaltijapäätöksellä myönnetty rakentamislupa kumotaan,
- rakentamislupaa ei myönnetä luvan liitteenä olevissa suunnitelmissa ja asiakirjoissa esiintyvien ristiriitaisuuksien ja epäselvyyksien takia,
- kyseiselle kiinteistölle, joka on yleiskaavassa merkitty RA1, kielletään venematkailuun tai venesatamatoimintaan liittyvä rakentaminen ja toiminta,
- kiinteistö asetetaan toimenpidekieltoon eikä rakennushankkeelle anneta aloituslupaa ennen kuin rakentamislupaa koskevat oikaisuvaatimukset ja valitukset on kokonaisuudessaan käsitelty,
- rakentamislupaa ei myönnetä käyttötarkoituksen osalta ilman kaavamuutosta ja siihen liittyviä vaikutusten arviointia.

Perusteluina esitetään mm. seuraavia seikkoja. Lisäksi vedotaan seikkoihin, jotka koskevat laiturihanketta, mistä nyt ei ole kysymys.

- rakennushanke on osayleiskaavan vastainen,
- luvassa myönnettyjä poikkeuksia ei voida pitää vähäisinä,
- jätevesien käsittely ei ole asianmukainen,
- luonto- ja ympäristöselvitykset ovat puutteelliset,
- vaikuttaa kielteisesti naapurikiinteistöjen arvoon ja käyttöön.

Vaatimusten perusteiden yksityiskohtaisemmat perustelut ilmenevät oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuskirjelmästä.

Lisäksi muutoksenhakija viittaa ym. tekemään oikaisuvaatimukseen, jossa hän on myös osallisena.

#### **ynnä muiden oikaisuvaatimus**

ym. vaativat oikaisuvaatimuksessaan, että viranhaltijan myöntämä rakentamislupa kumotaan ja, että rakentamislupahakemus hylätään. Lisäksi he vaativat, että rakentamisluvan täytäntöönpano kielletään ja, että rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin rakentamislupa on saanut lainvoiman.

Siinä tapauksessa, että rakentamislupa kaikesta huolimatta myönnetään, hakijat vaativat, että lupapäätöstä tarkennetaan ja, että siihen lisätään sellaiset ehdot, jotka varmistavat, ettei saunaa käytetä järjestäytyneeseen satama-, palvelu- tai matkailutoimintaan ja, ettei sauna mahdollista tällaista toimintaa alueen RA-merkinnän vastaisesti ja ilman tarvittavaa vesilain mukaista lupaa.

Vaatimuksia perusteellaan seuraavasti.

Rakentamislupapäätös on oikeudenvastainen ja se on kumottava seuraavin perustein:

1. Rakentamislupa on voimassa olevan osayleiskaavan vastainen.
2. Edellytykset kaavamääräyksistä poikkeamiselle eivät täyty.
3. Rakentamislupa ei sisällä riittävää arviointia hankkeen vaikutuksista alueen dokumentoituihin luonto- ja ympäristöarvoihin.
4. Rakentamislupa perustuu puutteellisiin ja ristiriitaisiin tietoihin viemäri- ja saniteettiratkaisuista.
5. Rakentamisluvassa ei oteta huomioon hankkeen käyttötarkoituksen viereisille kiinteistöille aiheuttamia haittoja ja häiriöitä.

Vaatimusten perusteiden yksityiskohtaisemmat perustelut ilmenevät oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuskirjelmästä.

### **Merikarhut-Sjöbjörnarna ry:n vastine**

Merikarhut-Sjöbjörnarna ry on antanut oikaisuvaatimusten johdosta vastineet, joiden mukaan oikaisuvaatimukset tulee hylätä kaikilta osin ja rakentamislupapäätös pysyttää voimassa.

Myöskään toimenpidekieltoa ei tule asettaa, koska rakennustyö on tarkoitus toteuttaa vasta, kun rakentamislupapäätös on saanut lainvoiman.

Lisäksi luvanhakija pyytää kiinnittämään huomiota siihen onko kaikilla muutoksenhakijoilla oikeutta hakea muutosta päätökseen, koska he eivät ole rakennuspaikan naapureita.

Luvanhakija katsoo, että oikaisuvaatimuksissa esitetyt perustelut kohdistuvat toimintaan, jolle nyt ei haeta lupaa. Lupahakemus ei koske laiturihanketta eikä saaritutkikohtaa, vaan kyse on kaavan mukaisesta loma-asumista palvelevan sauna-talouksrakennuksen rakentamisesta, joka ei edellytä vesilain mukaista lupaa.

Oikaisuvaatimuksissa esitettyjen vaatimusten perustelujen osalta luvanhakija katsoo, että

- rakennusoikeuden ylitystä on pidettävä vähäisenä,
- sijoituspaikka on valittu maaston olosuhteiden mukaan ja puusto suojaa näkymää merelle päin,
- sauna-talouksrakennuksen rakentaminen vastaa tyypillistä loma-asumista, joka on RA-kaavamerkinnän mukaista ja rakennuksen käyttötarkoitus on loma-asuntokäyttöä palveleva toiminto,
- alue ei ole Natura-aluetta ja kiinteistöllä on tehty ympäristöselvitys sekä luontotyyppi- ja kasvillisuuskarttoitus, joiden mukaan rakentamiselle ei ole estettä,
- jätevedet sekä käymäläjätteet käsitellään asianmukaisesti,
- naapurien yhdenvertaisuus ei vaarannu eikä hanke myöskään aiheuta naapureille kohtuutonta haittaa.

Luvanhakijan esittämien perusteiden yksityiskohtaisemmat perustelut ilmenevät oheismateriaalina olevista vastineista.

### **Rakennusvalvonnan ja lupapalvelupäällikön kanta oikaisuvaatimuksissa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin**

Muutoksenhakijoilla on katsottava olevan oikeus hakea muutosta lupapäätökseen.

Rakennusvalvonta toteaa, että luvanhakija on alun perin hakenut lupaa saunarakennuksen lisäksi myös kiinteistön edustan vesialueelle sijoitettavalle laiturille sekä siihen liittyville venepoijuille. Hakemusten perusteluina esitettiin, että rakennushanke tulisi palvelemaan yhdistyksen jäsenten virkistystarpeita. Lupahakemusten käsittelyn aikana on ELY-keskuksen lausunnon johdosta ilmennyt, että laituria ja venepoijuja koskeva hanke edellyttää vesilain mukaista lupaa. Tämän johdosta luvanhakija on luopunut tässä vaiheessa laituria ja venepoijuja koskevasta lupahakemuksesta ja päättänyt hakea lupaa vain saunarakennukselle sekä siihen liittyville toiminnoille.

Rakennusvalvonta on arvioinut, että saunarakennuksen rakentaminen osayleiskaavan mukaiselle RA-alueelle on yleiskaavan mukaista toimintaa. Lupapäätöksessä mainittuja poikkeuksia voidaan myös pitää vähäisinä päätöksessä tarkemmin mainituin perustein. Tästä syystä lupahakemus on voitu hyväksyä.

Saunarakennuksen rakentamista voidaan pitää osayleiskaavan mukaisena riippumatta siitä, saako laitureita koskeva suunnitelma vesilain mukaista lupaa vai ei.

Lisäksi rakennusvalvonta katsoo, että rakentamislain mukainen lupa ja vesilain mukainen lupa eivät ole riippuvaisuussuhteissa siten, ettei rakentamislupaa voitaisi myöntää ennen kuin vesilain mukainen lupa on ratkaistu. Mikäli katsotaan, että pelkän saunarakennuksen rakentaminen saattaisi edellyttää vesilain mukaista lupaa, kuten Lupa- ja valvontaviraston sähköpostiviestissä 13.3.2026 (Risto Ojalampi) on arvioitu, jää luvan tarve vesilain mukaisen valvontaviranomaisen arvioitavaksi, mutta ei ole esteenä rakentamisluvan myöntämiselle.

Oikaisuvaatimusten perusteluissa vedotaan seikkoihin, jotka liittyvät alkuperäiseen rakennushankkeeseen, jossa oli kysymys saunarakennuksen lisäksi laiturin ja siihen liittyvien venepoijujen rakentamisesta. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan esitetyillä perusteilla ei ole merkitystä arvioitaessa saunatalousrakennuksen kaavanmukaisuutta, koska laiturin lupahakemuksesta on luovuttu.

Sillä seikalla, että luvanhakijan aikomuksena on tulevaisuudessa ehkä toteuttaa kiinteistölle alun perin suunniteltu rakennushanke, ei voi olla merkitystä arvioitaessa tällä rakentamislupapäätöksellä toteutettavan saunatalousrakennuksen, joka on aivan tyypillinen RA-kaavamääräyksen mukainen hanke, luvan myöntämisedellytyksiä.

Vaadittua Natura-arviointia rakennusvalvonta pitää tämän rakennushankkeen osalta tarpeettomana, koska saunan rakentamisella ei voi olla vaikutuksia Natura-alueelle.

Toimenpidekiellon määrääminen ei ole tarpeen, koska rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että rakentamislupa on saanut lainvoiman. Hankkeelle ei myöskään ole myönnetty rakentamislain 78 §:n mukaista lupaa aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Rakennusvalvonta pitää lakiin perustumattomana sekä tarpeettomana vaatimusta liittää päätökseen lupaehtoa siitä, ettei saunaa voitaisi käyttää järjestäytyneeseen satama-, palvelu- tai matkailutoimintaan. Kiinteistön sekä saunarakennuksen osayleiskaavan ja rakennusluvan mukaista käyttöä voidaan arvioida jälkikäteen valvonta-asiana tällaisesta lupaehdosta riippumatta. Rakennushankkeessa on myös otettu huomioon kiinteistön luonto- ja ympäristöarvot sekä viemäri- ja saniteettiratkaisut riittävän huolellisesti. Saunarakennuksen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa tai häiriötä naapurikiinteistöille eikä myöskään alentavan naapurikiinteistöjen arvoa. Edellä esitetyin perustein rakennusvalvonta katsoo, että oikaisuvaatimukset on hylättävä ja myönnetty lupapäätös on pysyttävä voimassa.

#### **Toimivalta**

Paraisten hallintosäännön 32 §:n mukaan lupalautakunta toimii rakentamislaisissa tarkoitettuna oikaisuvaatimuksen käsittelystä vastaavana viranomaisena. Oheismateriaali

#### **Oheismateriaali**

Rakentamislupapäätös liitteineen (pääpiirustukset, jäteveden käsittelysuunnitelma ja kartta) 03.02.2026 § 34  
Lohm delägarlagin oikaisuvaatimus 3.3.2026 ja täydennys 11.03.2026 (Tietosuojattu)  
[REDACTED] oikaisuvaatimus 12.03.2026 (Tietosuojattu)  
[REDACTED] ym. oikaisuvaatimus liitteineen 13.03.2026 (Tietosuojattu)  
Luvanhakijan vastine päivitetty 3.6.2026 (Tietosuojattu)

#### **Esittelijä**

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen puh. 050 596 2642  
etunimi.sukunimi(at)pargas.fi

#### **Päätösehdotus**

Lupalautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pysyttää tarkastusinsinöörin myöntämän rakentamislupapäätöksen voimassa.

#### **Perustelut**

Rakentamislupahakemus täyttää rakentamislaisissa asetetut edellytykset luvan myöntämiselle eikä oikaisuvaatimuksissa ole esitetty muutakaan perustetta, joka olisi esteenä luvan myöntämiselle. Lautakunta hyväksyy tällä päätöksellä edellä esitetyt rakennusvalvonnan ja lupapalvelupäällikön perustelut.

#### **Lainkohdat**

Viranhaltijapäätöksessä mainitut lainkohdat sekä rakentamislaki 178 ja 179 §  
Paraisten hallintosääntö 32 §

Päätöksestä kuulutetaan rakentamislain 70 §:n mukaisesti.

Päätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeudelle. Muutoksenhakuohje on päätöksen liitteenä.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

#### **Jakelu**

Hakija  
Lohm delägarlagin

[REDACTED] ym.

---