

**Lausunnon antaminen Turun hallinto-oikeudelle / Valitus rakentamislupapäätöksestä 445-2025-417,
03.02.2026 § 34 / Rantasauna talousrakennusyhdistelmä 445-640-3-33**

Lupalautakunta 27.10.2026
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] ynnä muut ovat tehneet määräajassa lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joissa oli vaadittu päätöksen kumoamista.

Lupalautakunta on päättänyt 9.6.2026 § 43 hylätä oikaisuvaatimukset ja pysyttää tarkastusinsinöörin lupapäätöksen voimassa.

Lohm delägarlag, Rumar fiskelag,
[REDACTED]

[REDACTED] ovat valittaneet lautakunnan päätöksestä Turun hallinto-oikeudelle, joka on pyytänyt lautakuntaa valitusten johdosta

1) antamaan lausunnon, jossa viranomainen

- ilmoittaa, mihin päätöksen tehneen viranhaltijan toimivalta päätöksen tekemiseen on perustunut
- antaa selostuksen asiasta
- vastaa valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
- lausuu esitetystä selvityksestä

2) toimittamaan asiakirjoihin

- lupahakemuksen liitteineen
- virallisesti oikeaksi todistetun otteen alueella voimassa olevasta kaavasta vahvistamis- / hyväksymismerkintöineen
- kaavamääräykset
- ajan tasalla olevan rakennuslupa- ja poikkeuslupatilannekartan alueelta
- kartan, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajien omistamat tai hallitsevat kiinteistöt
- rakennusjärjestyksen
- päätöksentekohetkellä voimassa olleen hallintosäännön
- muut asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat

3) luetteloimaan toimittamansa asiakirjat. Luettelossa on arkistointivastuun määrittelemiseksi selkeästi kerrottava, mitkä asiakirjoista ovat olleet viranomaisen käytössä, kun se on tehnyt valituksenalaisen päätöksen. Näistä on erotettava asiakirjat, jotka viranomainen on laatinut tai hankkinut yksinomaan tätä oikeudenkäyntiä varten.

Lausunnon antamiseksi on pyydetty lisääikaa 06.11.2026 saakka.

Ehdotus hallinto-oikeudelle annettavaksi lausunnoksi

Lupalautakunta liittää oheen pyydettyt asiakirjat ja ilmoittaa valituksen johdosta lausuntonaan kunnioittaen seuraavaa.

Valituksesta

Valittajat pyytävät kunnioittavasti, että hallinto-oikeus

1.kumoaa Paraisten kaupungin lupalautakunnan päätöksen 9.6.2026 § 43 sekä siihen perustuvan tarkastusinsinöörin rakentamislupapäätöksen 3.2.2026 § 34 asiassa 445-2025-417;

2.hylkää Merikarhujen rakentamislupahakemuksen, koska rakentamisluvan myöntämisen oikeudelliset edellytykset eivät täyty;

3.toissijaisesti palauttaa asian Paraisten kaupungille uudelleen käsiteltäväksi siten, että hankkeen kaavanmukaisuus, rakentamislain (751/2023 muutoksineen, jäljempänä rakentamislaki) mukaiset poikkeamisen edellytykset, vesilain mukainen luvantarve sekä hankkeen vesistö-, luonto-, Natura- ja naapurivaikutukset arvioidaan kokonaisuutena ennen asian ratkaisemista;

4.kieltää valituksenalaisen päätöksen täytäntöönpanon, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu;

5.toissijaisesti antaa muun täytäntöönpanoa koskevan määräyksen, jonka mukaan rakentamisluvan kohteena olevaa rakennusta ei saa rakentaa valmiiksi eikä ottaa käyttöön Merikarhujen järjestäytyntä retkisatama- tai veneilytukohtatoimintaa varten ennen kuin vesilain mukainen lupa-asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Vaatimuksia perustellaan seuraavilla seikoilla:

- Hanke on ristiriidassa RA1-kaavan käyttötarkoituksen kanssa
- Hankkeen kokonaisuutta ja vesilain mukaista luvantarvetta ei ole arvioitu asianmukaisesti
- Hankkeen vaikutuksia ei ole arvioitu kokonaisuutena
- Päätös vaarantaa osayleiskaavan ohjausvaikutuksen sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun

Oheismateriaalina olevassa valituskirjelmässä perustellaan tarkemmin edellä mainittuja vaatimuksia ja niiden perusteluita

Lautakunnan kanta valitukseen

Toimivalta

Tarkastusinsinöörin toimivalta ratkaista rakentamislupahakemus perustuu Paraisten kaupungin hallintosääntöön (§ 70) samoin kuin lautakunnan toimivalta käsitellä viranhaltijan päätöksestä tehty oikaisuvaatimus (§ 32).

Selostus:

Rakennushanke on saunarakennuksen ja talousrakennuksen yhdistelmä (42 m²), jonka lisäksi rakennuspaikalle sijoitetaan asemapiirroksessa osoitettuja vähäisiä käymälä- ja varastorakennelmia ja uimalaituri.

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 m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, on rakennusoikeus korkeintaan 8 % rakennuspaikan pinta alasta, mutta korkeintaan 335 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksihuoneistoisen vapaa ajanasunnon, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan ja yhden savusaunan sekä kolme muuta talousrakennusta. Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 200 m², saunarakennus 30 m² ja vierasmaja 25 m². Lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80 m². Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15 m².” Suunnitellun rakennuksen kerrosala on 42 m², kerrosala 250 mm 42 m², kokonaispinta-ala 42 m² , katetun terassin ala 19 m².

Rakennuspaikan naapurit on kuultu ennen luvan myöntämistä rakentamislain säännösten mukaisesti.

Valitusoikeudesta

██████ ei ole tehnyt viranhaltijan päätöksestä oikaisuvaatimusta eikä lautakunnan käsityksen mukaan ole myöskään rakennuspaikan naapuri, mistä syystä valitus tulee hänen osaltaan jättää tutkimatta.

Kaavanmukaisuus

Rakennushankkeen sijoittamisen edellytyksistä säädetään rakentamislain 45 §:ssä.

Edellytyksenä on mm., että rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Koska kyseessä on loma-asuntoa palveleva talousrakennus, hankkeen on katsottava olevan yleiskaavan mukainen.

Talousrakennusta on mahdollista käyttää normaalin loma-asunnon talousrakennuksena. Lautakunnan käsityksen mukaan lupaharkinnassa ei voida ottaa huomioon mahdollista tulevaa kaavan vastaista alueen tai rakennusten käyttöä. Mikäli tällaista ilmenee, asiaan voidaan puuttua myöhemmin erillisenä valvonta-asiana.

Poikkeusten vähäisyys

Lupapäätöksessä on samalla myönnetty vähäiset poikkeukset yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksistä sekä rakentamismääräyksistä. Poikkeukset ja niiden perustelut on esitetty tarkemmin lupapäätöksessä

Lautakunta pitää lupapäätöksessä hyväksyttyjä poikkeuksia vähäisinä, jotka on voitu hyväksyä rakentamislain 59 §:n perusteella.

Vesilain mukaisesta luvasta

Mikäli loma-asunnon rakentamisen edellyttää vesilain mukaista lupaa, asian ratkaisee Lupa- ja valvontavirasto (LVV). Rakentamislupa ja vesilain mukainen lupa ovat erillisiä lupia, jotka eivät ole edellytysuhteessa toisiinsa. Rakentamislupa voidaan myöntää ennen kuin vesilain mukainen lupa on ratkaistu. LVV toimii myös valtion yleisenä valvontaviranomaisena vesilain mukaisissa asioissa.

Rakentamislupapäätöksessä eikä sen jälkeenkään ole myönnetty lupaa aloittaa rakennustöitä ennen kuin lupapäätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista lupapäätöksen on oltava lainvoimainen ja mikäli vesilain mukaista lupaa edellytetään, myös se tulee olla myönnetty.

Rakentamislupapäätöksen täytäntöönpanokielto on siten tarpeeton.

Hankkeen vaikutusten arviointi

Ennen luvan myöntämistä rakennuspaikalla on ulkopuolisen asiantuntijan toimesta suoritettu luontotyyppien ja kasvillisuuden kartoitus, jossa esitetyt suositukset mm. rakennusten ja käymälöiden sijoittelusta on pyritty ottamaan huomioon suunnitelmassa.

Myös jäteveden käsittelystä on esitetty erillinen hyväksyttävä suunnitelma.

Hankkeella ei ole katsottu tässä muodossaan olevan sellaisia merkittäviä vaikutuksia naapurien asemaan, naapurikiinteistöjen hallinnoimiin vesialueisiin, vesiliikenteeseen taikka alueen luonto- ja ympäristöarvoihin, jotka olisivat esteenä luvan myöntämiselle.

Lautakunnan käsityksen mukaan lupahakemuksen käsittelyssä on rakennushankkeen vaikutukset arvioitu riittävän tarkasti.

Yhdenvertainen kohtelu

Lupapäätöksen ei voida katsoa loukkaavan maanomistajien yhdenvertaisuutta, koska muillekin yleiskaavan RA -alueille voidaan myöntää vastaavanlainen loma-asunnon talousrakennus.

Lopuksi

Lautakunnan näkemyksen mukaan lupahakemus täyttää rakentamisluvan myöntämisen edellytykset. Lupa on myönnetty hakemuksen mukaiselle rakennukselle, joka on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Päätöksen sisältämiä poikkeuksia on myös pidettävä vähäisinä ja hyvin perusteltuina.

Lupaa ei olla myönnetty toiminnalle vaan yleiskaavan mukaiselle rakennukselle. Mikäli kiinteistöä tai sillä olevaa rakennusta tullaan jatkossa käyttämään yleiskaavan vastaiseen käyttötarkoitukseen, voidaan siihen tarvittaessa puuttua valvonta-asiana.

Tästä syystä valitukset tulee hylätä aiheettomina ja lupapäätös pysyttää voimassa.

Lisätietojen antaja

Lisätietoja antaa tarvittaessa lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen puh. 050 596 2642, etunimi.sukunimi(at)pargas.fi

Liite

Tarkastusinsinöörin päätös 3.2.2026 § 34
Lupalautakunnan päätös 9.6.2026 § 43
Turun hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 17.8.2026
Valituskirjelmä liitteineen 22.7.2026 (Tietosuojattu)

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Lupalautakunta päättää antaa Turun hallinto-oikeudelle edellä olevan ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Jakelu

Turun hallinto-oikeus
