

Paraisten kaupunki

Tarkastusinsinööri Risto Reima

Päätöspäivämäärä 03.02.2026 § 34

Asianumero

Rakentamislupahakemus 445-2025-417

Rakennuspaikka

445-640-3-33

Rumar Heimarmo

21710 KORPPOO

Yleiskaava

Asian vireilletulo/täydennetty

20.10.2025/

Toimenpide

Rakennetaan rantasauna- ja talousrakennus yhdistelmä 42 m²

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Rakennussuunnittelija	Markkula Paula	
Pääsuunnittelija	Markkula Paula	

Päätös

Hyväksytty

Lupa hyväksytään edellä mainituilla perusteilla hakemuksen mukaisesti seuraavilla ehdoilla:

Perustelut

Hakemus koskee sauna- ja varastorakennuksen rakentamista Korppoon eteläisen saariston osayleiskaava- alueella

Kiinteistön tunnus 445-640-3-33

Rakennuspaikan kaavamääräys on RA

Rakennuspaikan pinta-ala on > 10 000 m²

Rakennusoikeus on 255 + 80 m²

Suunnitellun rakennuksen kerrosala on 42 m², kerrosala 250 mm 42 m², kokonaispinta-ala 42 m², katetun terassin ala 19 m².

Kaavatilanne:

Voimassa olevan Korppoon eteläisen saariston oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan kiinteistö on osittain loma-asuntoaluetta (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MU), jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja.

RA- kaavamääräyksen 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 oleellisesti muutu.

Hakijan esittämät perustelut vähäisille poikkeamisille:

"Poikkeukset ja poikkeusten perustelut

1) Poikkeus rakennusjärjestyksestä:

Rakennusjärjestys: "kokonaisalaltaan korkeintaan 30 m²:n suuruinen rakennuskohde tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Kokonaisalaltaan

korkeintaan 100 m²:n suuruinen rakennuskohde tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. "

Poikkeus: kaavan tarkoittama talousrakennus (tkn-var + puuvaja) rakennetaan rantasaunan yhteyteen saman katon alle eikä erillisenä rakennuksena. Tästä seuraa poikkeus rakennusjärjestyksestä, koska saunan ja talousrakennusosan yhteenlaskettu kerrosala (42 m^2) ylittää 30 m^2 ja saunarakennuksen etäisyys lähimmästä rantaviivan kohdasta (keskivesi) on 21 m, jolloin etäisyys alittaa rakennusjärjestyksen mukaisen vähimmäisetäisyyden (30m) yhdeksällä metrillä.

Perustelu: 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^2 . 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. 2)

Poikkeus rakennusmääräyksistä: ulkoportaiden etenemä 300mm ja nousu 150mm. > Vaatimus $e=390$, $n=130$ ellei lämmitystä, lämmitetyillä portailla $e=300$, $n=160$ Perustelu: rakennus 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."

Rakentamislain 63 §:n mukaan kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Naapureita on kuultu ja naapureilla on huomauttamista rakentamishankkeesta. Huomautukset on liitetty rakentamislupahakemukseen.

Naapurit ovat esittäneet, että yhdistyksen esittämä rakennushanke ei ole kaavan mukaista.

Vesilain mukainen luvan tarve on olemassa.

Saunan rakentamisen vaikutus ympäristöön, koska saunan käyttöaste kesällä on paljon enemmän kuin tavallisen RA-yksikön loma-asunnon käyttöaste, mahdollisesti 400 venettä noin 1200 ihmistä kesäkauden aikana. Naapurit katsovat, että yhdistyksen toiminta on kaupallista, eikä vastaa kaavan RA- vaatimuksen sisältöä. Luontotyytit ovat uhattuina. Saunan rakentaminen tarkoittaa, että rantaa käytetään uimiseen. Eläimistö häiriintyy saunan ja rannan käyttämisestä. Naapureiden viittaus Natura 2000- alue. Naapureiden kiinteistöjen arvo laskee lupien myöntämisen jälkeen.

Naapureiden mielestä saunan lupaa ei tule myöntää.

Kaavan mukaisuus

Kiinteistön maa-alueelle sijoitettavat rakennukset ja rakennelmat sijoittuvat kokonaisuudessaan osayleiskaavan RA-alueelle ja ovat rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan osayleiskaavan määräyksen mukaisia, koska ne voidaan tulkita loma-asuntokäyttöä palveleviksi toiminnoiksi. Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä sen voida katsoa vaikeuttavan luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä vaikeuta virkistystarpeiden turvaamista.

Poikkeusta rakennusjärjestyksen määräyksestä, joka koskee rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta. Suunniteltu yhdistelmärakennus ylittää 30 m² ja että rakennusjärjestyksen edellyttämä etäisyys keskiveden mukaiseen rantaviivaan tulee olla vähintään 30 metriä ja haettu rakennuspaikka on noin 21 metriä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Hakemus täyttää kaavamääräykset ja tarkastusinsinööri on suorittanut alustavan paikkakatselmuksen ja suunniteltu rakennus sopii rakennuspaikalle ulkomuodoltaan ja värykseltään.

Luontotyyppien ja kasvillisuuden kartoituksen mukaan kasvillisuus saarella on välisaaristolle tyypillistä ja tavanomaista. Polkuverkosto tulee tehdä niin, että karukkokankaat jäävät kulkureittien ulkopuolelle. Heimarmon saari ei kuulu Natura 2000-alueeseen.

Lupa- ja valvontaviraston lausunto

Sauna ei edellytä lupa- ja valvontaviranomaisen vesilain mukaista lupaa.

Rakennusvalvonta käsittelee rakentamisluvan rakentamislain perusteella. Kun kyseessä on kaavan mukainen RA-rakennuspaikka, siihen tulee voida myöntää kaavan mukainen rakennus luvan hakijasta riippumatta. Kiinteistön omistajan tulee noudattaa lakeja ja niiden perusteella annettuja määräyksiä mm käymäläjätteen käsittelyssä. Mahdollisia rakennuspaikan käyttämisestä aiheutuvia haittoja ratkoo asian toimivaltainen viranomainen.

RakL 59 §:n säännösten mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakentamisluvan silloin, kun on kyse vähäisestä poikkeamisesta säännöksistä. Rakennuksen sijainti huomioon ottaen esitetyt perusteet, maisema ja että rakennus on vain kesäkäytössä, voidaan rakennuksen sijaintia ja rappusten etenemän ja nousun poikkeamia määräyksistä pitää rakentamislain mukaisina vähäisinä poikkeamisina säännöksistä.

Vaativuus

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot ja käsittelyt

Paavo Suominen 03.11.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Paavo Suominen, 03.11.2025

Sähköinen liite: Lainhuutotodistus - Lainhuutotodistus

Sähköinen liite: Muut ennakkoselvitykset - Merikarhut ry ympäristöohjelma

Sähköinen liite: Muu liite (ennakkoselvitykset) - Perustelu poikkeamisille

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus - Naapurien kuuleminen

Sähköinen liite: Asemapiirustus - ARK asemapiirros 10.10.2025, 21.10. muokattu laituria, 9.1.26 lisä

Sähköinen liite: Jäteveden käsittely, asemapiirustus - asemapiirros

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - ARK pohja leikkaus julkisivut, 10.10.25, lis. ovikork, kaidekork k

Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - Yhdistysrekisteriote

Sähköinen liite: Ympäristöselvitys (valokuvia) - Ympäristöselvitys

Sähköinen liite: Naapurien suostumukset ja huomautukset - Huomautuksia!

Sähköinen liite: Naapurien suostumukset ja huomautukset - Yttrande angående ansökan om bygglov

Sähköinen liite: Talousjätevesiselvitys - Suunnitelma jäteveden käsittelystä

Sähköinen liite: Hakijan vastine - Hakijan vastine ELYn lausuntoon, 26.1. korjattu lupanumerot otsik

Sähköinen liite: Muut ennakkoselvitykset - Luontotyyppien ja kasvillisuuden

Sähköinen liite: Jäteveden käsittely, leikkaus - Harmaavesijärjestelmä leikkaus

Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma - Kerrosalalaskelma

Sähköinen liite: Hakijan vastine - hakijan vastine naapurien kuulemisiin, 26.1. korjattu lupanumerot

Sähköinen liite: Ulkoväriyssuunnitelma - Ulkovärisuunnitelma

Sähköinen liite: Viranomaislausunto

Sähköinen liite: Karttapaketti - Karttapaketti rakentamislupaa varten

Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja 445-640-3-33

Sähköinen liite: Naapurien suostumukset ja huomautukset

Sähköinen liite: Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja - pöytäkirjaote

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan perustus- ja pohjaolosuhteista - selvitys rak paikan perust

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:

Rakennesuunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Rakennekatselmus

Loppukatselmus

Jätevesilaitteiston tarkastus

Muut määräykset:

Suojapuusto rannan ja rakennuksen välimaastossa on säilytettävä.

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistoon.

Jos jätevesien määrä tai laatu olennaisesti muuttuu, on ympäristönsuojeluviranomaisiin otettava yhteyttä

Jätevedenpuhdistamosta on oltava käyttö- ja huolto-ohje

Ennen käyttöönottoa on kopio sähköpöytäkirjasta toimitettava rakennustarkastusviranomaisille

Savupiipun rakenteista, läpivienneistä ja savupiippuun liitettävästä tulisijasta on laadittava savupiippujen rakenteista ja paloturvallisuudesta annetun Ym:n asetuksen mukainen suunnitelma - oltava rakvalv. vähintään 1vk ennen työvaiheen suorittamista.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa (Rakl 118 §, Rakl 122 §), joka löytyy epermit ohjelmasta sekä laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje (Rakl 139 §)

Rakennustyöhön ryhtyvän on huolehdittava että rakentaminen suoritetaan rakentamislain, annettujen säännösten, määräysten, myönnetyn luvan sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Rakenne- ja muut tekniset piirustukset tulee jättää ePermit- ohjelmaan viikko ennen kyseisen työvaiheen aloittamista.

Saunaan on asennettava kaide, käsijohde tai muu järjestely, jolla estetään kosketus kiukaaseen sekä lisäksi käsijohde tai kädensija lauteille nousua varten.

Päivitä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys hankkeen valmistuttua siten, että siinä esitetään tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määristä, toimituspaikoista ja käsittelystä.

Toimivallan peruste

Paraisten kaupungin hallintosäännön mukaisen toimivallan siirron mukaan.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 42 § Rakentamislupa

RakL 43 § Rakentamisluvan myöntäminen

RakL 59 § Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä

RakL 63 § Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta

RakL 72 § Sijaintikatselmus

RakL 78 § Aloitamisoikeus

RakL 79 § Lupa- ja valvontamaksu

RakL107 § Rakennuksen paikan merkitseminen

RakL 112 § Viranomaiskatselmukset

RakL 122 § Loppukatselmus

RakL 123 § Osittainen loppukatselmus

Risto Reima
email: risto.reima@pargas.fi

Kuulutuksen julkaisupäivä

04.02.2026

Nähtävilläolopaikka

Kuulutus päätöksineen on julkaistu kaupungin verkkosivuilla. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Kuulutus on nähtävillä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.parainen.fi.

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

2819.00 euroa

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tekijälle. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Kuulutuksen julkaisupäivä on 04.02.2026 (päätöstä seuraava päivä)**Päätös on lainvoimainen 16.03.2026 (päätöksestä seuraava päivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)**

Päätöksen tekijälle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Paraisten kaupunki, lupalautakunta, Rantatie 28, 21600 Parainen tai lähetettävä s- postitse: lupalautakunta@parainen.fi viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä. Kaupungintalon aukioloaika klo 9:00–15:00.

Osoite ja muut yhteystiedot oikaisuvaatimuksen toimittamiselle:

Paraisten kaupunki, lupalautakunta

Rantatie 28, 21600 Parainen

lupalautakunta@parainen.fi

Puhelinnumero kirjaamoon: 040 488 6080

Oikeudesta tehdä oikaisuvaatimus lupapäätökseen säädetään rakentamislaisissa (179–183 §.)**Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen toimittaminen:**

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä laillisilla perusteilla sitä vaaditaan.
- Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.
- Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus lähetetään ja sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle aina lähettäjän omalla vastuulla. Asiakirjan katsotaan saapuneen viranomaiseen sinä päivänä, jona asiakirja on annettu viranomaiselle. Postitse lähetetyn asiakirjan saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona lähetys on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetyksen saapumisesta postiyritykseen. Sähköisen viestin (sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin rakentamislaisissa sekä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Oikaisuvaatimus julkisoikeudellisesta maksusta

Lupamaksua ja valvontamaksua koskevassa muutoksenhaussa noudatetaan lupapäätöksen muutoksenhaun kanssa samaa menettelyä rakennusvalvontaviranomaisen taksan tulkintaan liittyen.

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Rakennusvalvontaviranomaisen taksaan perustuvan suoraan ulosottokelpoisen saatavan maksusta on mahdollista tehdä perustevalitus Turun hallinto-oikeudelle. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.