

Poikkeaminen, 734-751-3-105

Kaupunginhallitus 09.03.2026
5153/10.03.00.03/2025

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 044 778 5100

Hakemus ja hanke

Salon seurakunta on hakenut poikkeamislupaa rakentaa kaavoittamattomalla ranta-alueella 120 m²:n vapaa-ajan asunto, 30 m²:n rantasauna, 40 m²:n vierasmaja ja 10 m²:n talousrakennus kiinteistölle 734-751-3-105. Kiinteistö on rakentamaton huonokuntoista latoa lukuun ottamatta.

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että naapurikiinteistöillekin on rakennettu asuinrakennukset ja että nyt kyseessä olevalle kiinteistöllekin on vuonna 2014 myönnetty poikkeamislupa loma-asunnon rakentamiseksi.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistö sijaitsee Kiskon kirkonkylän lounaispuolella melko tiiviisti rakennetulla ranta-alueella. Kiinteistön pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria ja sillä on rantaviivaa noin 70 metriä. Kiinteistöllä sijaitsee huonokuntoinen lato. Kiinteistö on pääosin peltoa, mutta rannan tuntumassa on puustoa noin 4000 m²:n alueella.

Kiinteistö rajoittuu yleiseen tiehen (Uudenmaantie) ja kiinteistölle on myönnetty lupa uuden liittymän rakentamiseksi. Nykyinen tieoikeus on naapurikiinteistön pihan kautta. Kiinteistön välittömässä läheisyydessä sijaitsee käytöstä poistettu pohjavesialue. Vesihuolto kiinteistölle järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Seurakunta on vuonna 2013 myynyt kiinteistön ehdollisella kaupalla ja alueelle on haettu poikkeamislupaa vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitetulle 200 m²:n asuinrakennukselle ja 40 m²:n saunalle. Naapurit ovat vastustaneet rakennushanketta. Poikkeamislupa on hakemuksesta poiketen myönnetty 120 m²:n lomarakennukselle ja 30 m²:n saunalle. Luvan perusteella ei kuitenkaan ole haettu rakennuslupaa ja kauppa on purettu. Poikkeamisluvat ovat voimassa vain kaksi vuotta, joten nyt esitetyn hankkeen toteuttaminen edellyttää uutta poikkeamislupaa.

Kaavallinen tilanne

Kiinteistö ei sijaitse oikeusvaikutteisen yleis- tai asemakaavan alueella, joten rakentamista ohjaa maakuntakaava. Kiinteistö sijaitsee kuitenkin vuonna 1996 hyväksytyn oikeusvaikutuksettoman Toija-Kirkonkylä osayleiskaavan alueella, jossa se on merkitty erillispientalovaltaiseksi alueeksi (AO). Maakuntakaavassa kiinteistön läheisyydessä on at-merkintä, joka tarkoittaa seudullisesti merkittävää kyläaluetta, mutta merkinnän suurpiirteisyydestä johtuen on tulkinnanvaraista, ulottuuko merkintä kiinteistön alueelle. Lisäksi kiinteistö sijaitsee maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä laajahkolla alueella.

Uusien rakennuspaikkojen myöntämiseen sovellettava maakuntakaavan mitoitus alueella on 5-7 rakennuspaikkaa kilometrillä rantaviivaa.

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella 9.6.2025 voimaantulleen hallintosäännön perusteella.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kiinteistön naapureita (734-751-3-34, 734-751-3-35, 734-751-3-133, 734-751-3-31 ja 734-895-1-2123). Kiinteistöjen 734-751-3-34, 734-751-3-133 ja 734-751-3-31 omistajat vastustavat hanketta.

Kiinteistön 734-751-3-133 omistajan muistutus: "Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Miten on ajateltu järjestää puhtaan käyttöveden saanti tontilla ja mikä on sen vaikutus oman kaivoni veden tuloon? Kaivoni on n. 2 metriä kyseisen tontin rajalta. Miten on aiottu hoitaa jätevesiasiat niin, ettei se vaikuta pohjavesiin ja sitä kautta kaivooni virtaaviin vesisuoniin? Rakennusvaiheessa joudutaan tekemään räjäytystöitä kallioisen maapohjan takia. Kukaan ei voi tietää miten nämä räjäytykset ja tärinät vaikuttavat kaivoni veden laatuun ja veden virtaukseen kaivooni. Tähän asti vesi on ollut hyvänlaatuista ja riittänyt kovastakin kulutuksesta huolimatta ympäri vuoden. Kaikki alueen asutukset ovat lähinnä ympäri vuoden asuinkäytössä. Tuntuu aika erikoiselta, että ykskaks ilmestyykin kaiken tämän keskelle rantatontti."

Kiinteistöjen 734-751-3-31 ja 734-751-3-34 omistajan muistutus: "Suunnitelmassa olevat rakennukset turhan suuria neliömäärältään ja näin ollen muuttavat maisemaa liian paljon. Kaikki alueen asutukset ovat olleet aikoinaan ympäri vuoden asuinkäytössä. Tuntuu aika erikoiselta, että tähän ilmestyisi rantatontti."

Hakija on vastannut muistutuksiin: "Juomaveden hankintaa varten tehdään omalle tontille porakaivo. Kaivo rakennetaan sellaiselle paikalle, mikä täyttää kaikki viranomaisten asettamat määräykset ja asetukset. Jätevesijärjestelmä tullaan suunnittelemaan ja rakentamaan tavalla, mikä täyttää kaikki rantarakentamiselle asetetut vaatimukset ja määräykset. Suunnitelmat tullaan hyväksyttämään ennen töiden aloittamista rakennusvalvontaviranomaisella. Mahdollinen räjäytystyö tehdään ammattitaitoisen urakoitsijan toimesta ja työ suunnitellaan etukäteen sillä tavalla, ettei siitä aiheudu haittaa naapurikiinteistölle. Ennen räjäytystöiden aloittamista naapurikiinteistöt katselmoidaan ja arvioidaan mahdolliset työn riskit. Työn ajaksi naapurikiinteistöihin asennetaan tarvittaessa tärinämittausanturit tärinän seuraamista varten."

Rakentamislaki 57 § poikkeamisen edellytykset ja niiden arviointi

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rantarakentamisen tulisi lähtökohtaisesti perustua oikeusvaikutteiseen kaavaan, jossa on tutkittu rakentamisen edellytykset ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Maaomistajien yhdenvertaisen kohtelun perustana on perinteisesti käytetty kantatilatarkastelua. Hakijakiinteistön kantatila on 12.9.1930 lohkottu 259-410-3-27 Järvenranta. Tämä kantatila on 19.11.1969 lohkottu kahdeksi tilaksi, joiden nykyiset kiinteistötunnukset ovat 734-751-3-105 (hakijatila) ja 734-751-3-104. Kumpikin näistä kiinteistöistä on rakentamaton ja kiinteistö 734-751-3-104 on Kiskon rantayleiskaavassa kaavoitettu rakentamattomaksi alueeksi. Kiinteistön 734-751-3-104 rantaviiva on kuitenkin ilmeisesti laskettu mukaan Kiskon rantayleiskaavaa mitoittaessa.

Alue kuuluu maakuntakaavan mitoitusvyöhykkeeseen 2 eli kilometrillä rakennuskelpoista rantaviivaa saisi olla 5-7 rakennuspaikkaa. Maakuntakaavan mukaan uudella rantarakennuspaikalla tulee siis olla vähintään 140 metriä rantaviivaa. Hakijakiinteistöllä on 70 metriä rantaviivaa, joten maakuntakaavan mitoitusmääräys ei täyty. Vuonna 2014 myönnetyssä poikkeamispäätöksessä on kuitenkin lähdetty siitä, että koska kantatilalle ei ole historian kuluessa myönnetty yhtään

rantarakennuspaikkaa, kuuluu sille kuitenkin yksi rakennuspaikka. Pääöstä on lisäksi perusteltu maakuntakaavan kylä(at)-merkinnällä ja oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan AO-merkinnällä. Lainsäädännössä, kaavoituksessa tai muussa normistossa ei ole tapahtunut vuoden 2014 jälkeen sellaista muutosta, jonka vuoksi uutta lupaa ei samoin perustein voisi myöntää.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö on pääosin peltoa noin 4000 m²:n puustoista ranta-aluetta lukuun ottamatta. Kiinteistöllä ei ole tiedossa luonnonsuojelukohteita.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tässä poikkeamispäätöksessä lähdetään siitä, että koska kantatilalle ei ole historian kuluessa myönnetty yhtään rantarakennuspaikkaa, vaikka sillä on mitoitusrantaviivaa, kantatilalle kuuluu yksi rantarakennuspaikka. Pääöstä perustellaan lisäksi maakuntakaavan kylä(at)-merkinnällä ja oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan AO-merkinnällä. Kaupungilla ei ole tiedossa yhtään vastaavanlaista tapausta, joten päätös tulee jäämään yksittäiseksi eikä tämän poikkeamisluvan myöntäminen siten tule johtamaan merkittävään rakentamiseen muiden vastaavanlaisten poikkeamislupien myötä.

Naapureiden esittämät huolet ovat sellaisia, joihin on mahdollista vastata huolellisella suunnittelulla rakentamislupavaiheessa.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirros

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen rakentaa 120 m²:n vapaa-ajan asunto, 30 m²:n rantasauna, 40 m²:n vierasmaja ja 10 m²:n talousrakennus kiinteistölle 734-751-3-105.

Poikkeamisluvan ehtona on, että kiinteistölle rakennetaan asemapiirroksen mukaisesti Uudenmaantieltä uusi tieyhteys ennen rakentamisen aloittamista ja että tieoikeus naapurin pihan kautta lakkautetaan. Lisäksi poikkeamisluvan ehtona on, että kiinteistöllä nykyisellään sijaitseva lato puretaan.

Rakentamislupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä uudesta rakennuspaikasta ranta-alueella on 1400 € elinvoimajaoston 30.9.2025 § 41 hyväksymän hinnaston mukaisesti.

Päätös

Tiedoksianto

Asianosaiset
Muistutuksen tehneet
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Yleiskaavayksikkö