

Kiinteistön kaavanvastaisen käytön kieltäminen, tontti 734-9-5-15, Enola

Rakennus- ja ympäristölautakunta 07.10.2026 § 110
5301/10.03.00.07/2026

Valmistelija

Tarkastusrakennusmestari Saija Kaleva, saija.kaleva@salo.fi, p. 02 778 3205.

Asian tausta

Kiinteistö Oy Salon Takatalo omistaa tilan 734-9-5-15 Varssilankadun varrella Salon keskustassa. Rakennusvalvonnan tietoon tuli joulukuussa 2024, että kiinteistölle oli rakenteilla ilman lupaa sora-alue ja kiinteistöltä oli kaadettu puustoa. Rakentamislain 142 §:n mukaan rakennuksen haltija ei saa käyttää tonttia tai rakennuspaikkaa niin, että sen rakentamisluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat.

Kiinteistö sijaitsee Enola I -asemakaavan mukaisella asuinkerrostalojen korttelialueella AK-61. Kiinteistölle on osoitettu rakennusoikeutta 360 k-m² sekä 80 k-m² autonsäilytyspaikkaa varten. Kiinteistön reuna-alueet on asemakaavassa osoitettu istutettaviksi alueiksi.

Asemakaavan lisämääräysten mukaan vähintään 10 prosenttia tontin pinta-alasta tulee istuttaa. Istutettaville tontinosille tulee istuttaa puita vähintään yksi tontin pinta-alan jokaista 100 m²:tä kohti ja pensaita vähintään yksi jokaista 15 m²:tä kohti. Olemassa olevia puita ei saa ilman pakottavaa syytä kaataa. Lisäksi tontille on rakennettava leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m² jokaista asuinhuoneistoalan 100 m²:tä kohti.

Asian käsittely

Asian selvittämiseksi kiinteistöllä suoritettiin tarkastus 12.12.2024.

Tarkastuksen suoritti tarkastusrakennusmestari Saija Kaleva.

Tarkastuksesta oli sovittu kiinteistön omistajan edustajan kanssa, mutta hän oli estynyt saapumasta paikalle. Kiinteistön omistajan edustajan rakennusvalvonnalle antaman suullisen selvityksen mukaan kiinteistölle oli rakennettu pysäköintialuetta. Kiinteistö on rakentamaton. Tarkastuksessa todettiin, että kiinteistön puusto oli kaadettu kokonaisuudessaan ja sora-alue oli lähes valmis.

Salon kaupungin 1.2.2021 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen mukaan varastointi- tai pysäköintialueen rakentaminen asemakaava-alueella edellyttää toimenpidelupaa. Myös kiinteistön kaikkien puiden kaataminen edellyttää maisematyölupaa. Suoritetuille toimenpiteille ei ole haettu lupaa.

Toimenpidekehotus

Tarkastuksen jälkeen työt määrättiin keskeytettäväksi. Kiinteistön omistaja kertoi, että alueelta puuttui enää vain pieni määrä soraa jonka jälkeen parkkialue olisi valmis.

Kiinteistön omistajaa kehoitettiin hakemaan suoritetuille toimenpiteille lupa rakennusvalvontaviranomaiselta tai palauttamaan alue ennalleen. Samalla ilmoitettiin, että kehotuksen noudattamatta jättäminen voi johtaa asian saattamiseen rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi ja veloitteen tehostamiseen uhkasakolla.

Kiinteistön omistaja on kehotuksen jälkeen ilmoittanut useita kertoja ottavansa yhteyttä suunnittelijaan lupahakemusta varten tarvittavien asiakirjojen laatimiseksi. Lupahakemusta ei ole toimitettu rakennusvalvontaan eikä aluetta ole ennallistettu.

Kuuleminen ja pyyntö antaa kirjallinen lausuma

Kiinteistön omistajalle varattiin ennen asian ratkaisemista tilaisuus tulla kuulluksi 8.10.2025 lähetetyllä kirjeellä ja antaa kirjallinen lausuma 24.10.2025 mennessä. Lausumassa kiinteistön omistaja olisi voinut esittää mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Lausumaa ei toimitettu asetetussa määräajassa. Koska suoritettuja toimenpiteitä ei ole luvitettu eikä aluetta ole palautettu ennalleen, asia saatetaan rakennus- ja ympäristölautakunnan ratkaistavaksi määräyksen antamista ja määräyksen tehosteeksi asetettavaa uhkasakkoa varten.

Rakennusvalvonnan ratkaisu

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valvonta-asiassa määräyksen ennallistaa alue vanhaan muotoonsa sekä lopettamaan alueen kaavan vastainen käyttö. Määräyksen tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Päävelvoite:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää määrätä tontin 734-9-5-15 omistajan Kiinteistö Oy Salon Takatalon ennallistamaan alue vanhaan muotoonsa 30.11.2026 mennessä ja lopettamaan alueen kaavanvastainen käyttö välittömästi.

Uhkasakon asettaminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa rakentamislain 147 §:n nojalla uhkasakon päävelvoitteen tehosteeksi: Päävelvoitetta koskevan juoksevan uhkasakon suuruus on kiinteänä 10 000 euroa, mikäli velvoitetta ei ole noudatettu 30.11.2026 mennessä, sekä lisäeränä 1 000 euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.

Muut seuraamukset:

Mikäli rakennuspaikan omistaja luovuttaa kiinteistön tai sen käyttöoikeuden, tulee hänen ilmoittaa luovutuksensaajalle tällä päätöksellä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti.

Tästä päätöksestä ilmoitetaan uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Keskeiset sovelletut oikeusohjeet:

Rakentamislaki 100 § 142 § 147 §

Hallintolaki 54 §

Uhkasakkolaki 6 §, 8 §, 9 §, 18 §.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Kiinteistö Oy Salon Takatalo, todisteellinen tiedoksianto
Lupasihteeri

Maanmittauslaitos, lainvoimaisuuden jälkeen