

Salon kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta 14.5.2025 annetut lausunnot kootusti sekä vastineet lausunnoissa esitettyihin asioihin

Varsinais-Suomen elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus 25.6.2025

Lausunto on laadittu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen alueidenkäytön yksikössä yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön, vesiyksikön ja ympäristönsuojeluyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

Määritelmät

Rakennusjärjestyksen luonnoksen alussa on määriteltä monia tarpeellisia käsitteitä. ELY-keskus suosittelee vielä täydentämään luetteloa.

Ranta-alue ja rantavyöhyke on syytä määritellä.

On myös tarpeen määritellä, mitä tarkoitetaan puhtaalla siirtymällä, koska siihen liittyvän rakennuspaikan koosta määrätään rakennusjärjestyksessä kohdassa 4.2.4.

Luonnoksen mukaan teollisen kokoluokan voimalaksi katsotaan vähintään 1 MW:n voimala, jonka tuotannosta pääosa ei tule omaan käyttöön. ELY-keskus ehdottaa poistamaan määritelmästä ehdon tuotetun sähkön käyttäjistä, sillä voimalan vaikutukset riippuvat muista asioista ja käyttötarve voi muuttua.

Kiertotalouden periaatteet on hyvä määritellä.

Vastine:

Ranta-alueen ja puhtaan siirtymän hankkeen määritelmät on lisätty rakennusjärjestyksen määritelmiin.

Teollisen kokoluokan voimalan määritelmästä on poistettu ehto tuotetun sähkön käyttäjistä.

Rantavyöhykkeen tai kiertotalouden periaatteiden määrittelylle rakennusjärjestyksessä ei nähdä tarvetta.

Rakentaminen, maisema ja kulttuuriympäristö

Kappaleessa 4.3 Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus määrätään, että muualla kuin ranta-alueilla pysyvään ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 400 m². ELY-keskus katsoo, että loma-asumisen rakennuspaikoilla, myös muualla kuin ranta-alueella, tulee sallia vain yksi yksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus. Kaksiasuntoisuus voi muuttaa alueen luonnetta ja lisätä monenlaisia vaikutuksia ympäristöön.

Vastine:

Kyseinen määräys on nykyisessä rakennusjärjestyksessä, eikä määräyksestä ole aiheutunut haitallisia vaikutuksia.

ELY-keskus katsoo, että kerrosluku tulee aina harkita tapauskohtaisesti. Joissain ympäristöissä kaksikerroksinen rakentaminen saattaa vaikuttaa liian korkealta ja toisaalta joissain ympäristöissä rinneratkaisu voi olla luontevin maaston ja maiseman kannalta.

Vastine:

Kyseinen määräys on nykyisessä rakennusjärjestyksessä, eikä määräyksestä ole aiheutunut haitallisia vaikutuksia.

Salon voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä määrätään, että ranta-alueilla vapaa-ajan asumiseen liittyvä katettu terassi saa olla enintään puolet rakennuksen pohjapinta-alasta. ELY-keskus kannustaa pohtimaan, olisiko terassien ja katosten määrää ja kokoa hyvä rajoittaa tai muulla tavoin edistää rakennuspaikkojen maiseman luonnonmukaisuutta. Suuri katosten ja terassien osuus voi häiritä maisemaa ja muuttaa rakennetun ympäristön luonnetta ja mittakaavaa. Katosten ja terassien rakentamisella ja muulla maanpinnan peittämisellä on vaikutusta myös luontoon, vesiolosuhteisiin ja ilmastokestävyyteen.

Vastine:

Lisätty rakennusjärjestyksen kohtaan 4.3.3 ELY:n ehdotuksen mukaisesti.

Kappaleeseen 5.1 Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille olisi hyvä lisätä, että Rakennettaessa on aina otettava huomioon maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön erityispiirteet.

Vastine:

Lisätty rakennusjärjestyksen kohtaan 5.1 ELY:n ehdotuksen mukaisesti.

Kappaleen 5.3 Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta mukaan kerrosalaltaan enintään 120 m²:n suuruisen asuin- tai lomarakennuksen tulee sijaita vähintään 20 metrin päässä rannasta ja yli 120-neliöisen 30 metrin päässä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan 20 metriä on asuin- tai lomarakennukselle liian pieni etäisyys rannasta. Etäisyyttä on syytä kasvattaa, jotta rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan eikä maiseman laatu heikkene.

Vastine:

Vastaavaa periaatetta on Salossa noudatettu poikkeamisten yhteydessä ja jo nykyisessä rakennusjärjestyksessä. Tasapuolisuus aikaisempien päätösten suhteen tulee turvata uudessa rakennusjärjestyksessä.

Aurinkoenergiajärjestelmien luvanvaraisuutta käsittelevää kappaletta 6.1.3 ELY-keskus pitää osin ristiriitaisena ja katsoo, että luvanvaraisuuden rajoja tulee arvioida uudelleen.

Aurinkovoimaloiden ja aurinkosähköjärjestelmien vaikutukset tulee arvioida ja sijoittamisen mahdollisuudet on harkittava aina tapauskohtaisesti. Aurinkosähköjärjestelmien tulee olla luvanvaraisia, jotta niiden ympäristövaikutukset tulevat arvioiduiksi.

Rakennusjärjestysluonnoksen mukaan lupaa edellyttämättä sallittaisiin rakentaa pienempiä kuin teollisen luokan aurinkovoimaloita. Tämä tarkoittaisi rakennusjärjestysluonnoksen alussa olevan määritelmän mukaan alle 1 MW:n voimaloita, jotka voivat olla yli hehtaarin kokoisia, riippuen aurinkopaneelien koosta ja tehosta. ELY-keskus toteaa, että tämän kokoisilla aurinkovoimaloilla ja muilla vastaavilla rakennuskohteilla voi olla haitallisia vaikutuksia esimerkiksi maisemaan ja kulttuuriympäristöön. Myös huomattavasti pienemmillä aurinkoenergiajärjestelmillä niin maahan kuin katoillekin sijoitettuina voi sijainnista ja ympäristön ominaisuuksista riippuen olla merkittäviä vaikutuksia. Voimat saattavat haitata esimerkiksi kulttuuriympäristöä tai rantamaisemaa ja aiheuttaa häiritsevää heijastusta. ELY-keskus katsoo, että luvanvaraisuuden rajaa tulee huomattavasti tiukentaa ja että aurinkoenergiajärjestelmille tulee aina edellyttää lupaa kohdassa 7.1 luetelluissa kulttuuriympäristökohteissa sekä ranta-alueilla.

Asennettaessa aurinkopaneeleita katolle on varmistettava rakenteiden kestävyys ja soveltuvuus paneelien kiinnittämiseen. Museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto, kun on kyseessä arvokas kulttuuriympäristö.

On hyvä selventää, että asemakaava-alueilla saa sijoittaa aurinkovoimaloita vain niille osoitetuille alueille.

Vastine:

Katoilla olevien aurinkoenergiajärjestelmien melko lupavapaa rakentaminen on Salossa ollut pitkään käytäntönä, eikä siitä ole aiheutunut merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Maassa olevien aurinkoenergiajärjestelmien osalta lisätään lupavapauden edellytyksiin asemakaava- ja ranta-alueilla järjestelmän sijainti rakennuspaikan yhteydessä ja rajataan keskusta-aluekartan alueet lupavapauden ulkopuolelle. Muualla kuin ranta- ja asemakaava-alueilla rajoitetaan aurinkoenergiajärjestelmien luparajaa ELY:n toivomuksesta merkittävästi alemmalle tasolle.

Kohtaan 6.1.4. Ilma(-vesi) lämpöpumput liittyen ELY-keskus toteaa, että kyseiset järjestelmät eivät saa heikentää kaupunkikuvaa tai maisemaa. Tulee huomioida, että järjestelmät eivät suojellussa rakennuksessa tai arvokkaissa kulttuuriympäristöissä aina sovellu sijoitettaviksi pihajulkisivunkaan puolelle. Tästä esimerkkinä ovat erityisesti rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellut kohteet, mutta myös kaavalla ja muiden lakien nojalla suojellut rakennukset.

Museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto, kun kyseessä on arvokas kulttuuriympäristö.

ELY-keskus suosittelee pohtimaan, olisiko hyvä tuoda esille, että ilmalämpöpumpun sijoittamisessa ja kiinnittämisessä rakennuksen rakenteisiin tulisi huomioida ilmalämpöpumpusta mahdollisesti viereiseen rakennukseen aiheutuva värinä, runkomelu ja ulkoa päin tunkeutuva meluvaikutus.

Vastine:

Määräystä muutetaan ELY:n lausunnon johdosta siten, että lämpöpumpun ulkoyksikön sijoittaminen edellyttää aina lupaa suojelluissa rakennuksissa. Lämpöpumppujen ulkoyksiköiden aiheuttaman melun huomioiminen on lisätty rakennusjärjestykseen.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kasvihuoneiden (kohta 6.1.8) tulisi olla luvanvaraisia arvokkaissa kulttuuriympäristöissä.

Vastine:

Muutettu rakennusjärjestykseen ELY:n ehdottamalla tavalla.

Liikuteltavien laitteiden (6.1.11 ja 6.1.12) osalta olisi hyvä arvioida, edellyttävätkö kohdissa mainitut liikuteltavat laitteet poikkeamislupaa. Aiemmin esim. saunalauttojen ja asuntovaunujen on katsottu vaativan poikkeamislupaa, mikäli niitä on pidetty paikallaan useamman kuukauden ajan.

Vastine:

Rakennuksen määritelmä on muuttunut rakentamislain myötä, eikä liikuteltavia laitteita enää pidetä rakennuksina. Rakennusjärjestyksessä rajataan luvasta vapautetut laitteet rakennuspaikkojen yhteyteen, jolloin poikkeaminen tulee muualla kuin rakennuspaikoilla tutkittavaksi rakentamisluvan yhteydessä. Rakennuspaikoilla lupakynnyksen alle jäävien kohteiden poikkeamisen tarpeen selvittäminen jää hankkeeseen ryhtyvän vastuulle, kuten rakentamislaisissa yleisestikin.

Kohtaan 6.3 Puiden kaatamisen luvanvaraisuus ja maisematyölupa määräykseen, jonka mukaan lupaa puiden kaatamiseen ei tarvita asemakaava-alueella, jos 3) puu on metrin korkeudelta rungonhalkaisijaltaan enintään kymmenen (10) cm, ELY-keskus ehdottaa muutosta, että puun halkaisija saisi olla enintään 5 cm rinnan korkeudelta eli 130 cm:n korkeudelta. Kohtaa tulee tarkentaa niin, että voidaan yksiselitteisesti ymmärtää, että kaikkien ehtojen tulee täyttyä.

Vastine:

Määräys on nykyisessä rakennusjärjestyksessä ja sitä ennen erillisenä puunkaato-ohjeena. Määräys on nykyisessä muodossaan rajoittanut sopivasti puunkaadoon luvanvaraisuutta asemakaava-alueilla, eikä kiristyksille nähdä tarvetta.

Kappaleen 7. Rakentaminen erityisalueilla Kohdan 7.1 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä luetteloon tulee lisätä kohde, jonka museoviranomainen on inventoinnin yhteydessä todennut kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi, valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (Museoviraston VARK-inventointi hyväksyttiin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 7.11.2024. Kaikki alueet on esitetty Kulttuuriympäristön palveluikkuna -verkkosivustolla kyppi.fi.) sekä erityislainsäädännön nojalla suojellut kohteet (Rakennusperintölaki ja Kirkkolait).

Luetteloon on syytä korjata, että RKY tarkoittaa valtakunnallisesti *merkittäviä* rakennettuja kulttuuriympäristöjä ja VAMA taas valtakunnallisesti *arvokkaita* maisema-alueita.

Vastine:

RKY- ja VAMA-alueita koskevat määritteet on korjattu ELY:n ehdottamalla tavalla. Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK) ja erityislainsäädännön (Rakennusperintölaki ja Kirkkolaki) nojalla suojellut kohteet on lisätty luetteloon. Kaikkia museoviraston inventointiin perustuvien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden lisäämistä ei nähdä tarpeelliseksi rakennusjärjestyksen yhteydessä.

ELY-keskus pitää erityisen hyvänä kohtaa 7.1.2 Eritysalueen yleiset määräykset, jossa on monipuolisesti huomioitu alueen maiseman ja kulttuuriympäristön piirteitä. Määräykset edistävät rakentamisen sopeutumista arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja niiden arvojen säilymistä.

Kohtaa 7.1.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä tulisi vielä täydentää, sillä rakennuksen suojeltuun tyyliin tai ominaispiirteisiin voivat kuulua myös mm. portaat, terassit ja parvekkeet sekä sisätiloissa esimerkiksi väliovet ja uunit yms. Kohtaa tulee täydentää myös niin, että kyseessä on vain esimerkkiluettelo, koska esimerkiksi sisätiloissa kiinteä sisustus saattaa olla vain joiltain listassa esitetyiltä osin kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Lisäksi sisätiloiltaan suojellut rakennukset on useimmiten suojeltu erityislainsäädännön nojalla, jolloin kunkin kohteen tarkat suojelumääräykset ja suojelun kohdentuminen käyvät ilmi suojelupäätöksestä.

Vastine:

Suojellun rakennuksen määritelmiä on täydennetty ELY:n ehdottamalla tavalla.

Kohta 8.4 Eritysmääräykset ranta-alueilla kaipaa selvennystä. Ensimmäisen virkkeen loppuun ELY-keskus ehdottaa pientä muutosta: ”Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina.”

Vastine:

Muutettu ELY:n ehdottamalla tavalla.

Määräys ”Ranta-alueelle tulee jättää rakentamaton puustoinen vihervyöhyke, jonka leveys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta mitattuna on 10 metriä” voi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan edistää rantamaiseman laadun säilymistä. Määräys ei välttämättä turvaa rantamaisemaa niillä rannoilla, joilla puustoa on vasta kauempana rannasta. Määräystä voisi mahdollisesti muokata niin, että rannan ja rakennusten väliin tulee jättää luonnontilainen puustoinen vyöhyke.

Rantaviivan muokkaaminen on ristiriidassa luonnontilaisuuden kanssa, ja ELY-keskus katsoo, että rantaviivan muokkaamista tulee välttää. Määräys, joka sallii muokattavan 70 % rantaviivasta, heikentää rantamaisemien laatua. ELY-keskus ehdottaa prosenttimäärää pienennettävän huomattavasti tai sen sijaan kirjoitettavan esimerkiksi, että rantaviiva tulee säilyttää suurimmaksi osaksi luonnontilaisena ja rantaviivaa saa muokata vain, mikäli se on esimerkiksi laiturin asentamisen vuoksi välttämätöntä.

Myös lause ”Luonnontilaisen alueen hoitaminen ja siistiminen on sallittua” on ristiriitainen; se voidaan tulkita monella tavalla ja se voi johtaa kasvillisuuden käsittelyyn, joka heikentää ympäristön laatua ja luonnontilaisuutta. ELY-keskus suosittelee poistamaan lauseen.

Vastine:

Kohdan 8.4 toista kappaletta on muutettu ja tarkennettu ELY:n lausunnon pohjalta.

ELY-keskus katsoo, että määräys ”Ruoppausmassoja ei saa sijoittaa luonnontilaiselle ranta-alueelle ja ne pitää sijoittaa tulvarajan yläpuolelle” on hyvä ja auttaa säilyttämään ranta-alueita kauniina. Rakennusjärjestyksessä olisi kuitenkin hyvä selventää, että ruoppausmassoja ei saa sijoittaa lainkaan rantaviivalle eikä lähelle rantaa. Ruoppausmassaläjät voivat itsessään häiritä maisemaa, ja niistä vuotava kiintoaines ja ravinteet voivat muuttaa rannan kasvuolosuhteita alkuperäiselle lajistolle sopimattomaksi sekä aiheuttaa veden samentumista. ELY-keskus ehdottaa lisäksi ohjeistamaan, että rannan ja vesialueen hoitamisessa tulee ruoppaamisen sijaan suosia vähemmän ympäristölle haitallisia keinoja kuten kasvillisuuden niittämistä.

Vastine:

Lisätty määräys, ettei rantaviivalle saa sijoittaa ruoppausmassoja.

Kohdassa 9.3, jossa käsitellään pengerryksiä ja tukimuureja, voitaisiin lisäksi ohjata käsittelemään tontin maastoa mahdollisimman vähän, muokkaamaan maastoa suorien muotojen sijaan luonnon muotoja mukaillen ja käyttämään paikalle tyypillistä kasvillisuutta. Maaston muotoilussa tulee ottaa huomioon rakentamisolosuhteet, maaperä ja kulttuuriympäristö.

ELY-keskus pitää hyvänä Kappaleessa 10 Rakennuksen tai sen osan purkaminen mainittuja selvitysvaatimuksia, jossa edellytetään, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta. Kohtaa tulisi täydentää niin, että hakijan tulee toimittaa myös selvitys rakennuksen kunnosta.

ELY-keskus ehdottaa, että kappaletta 12.1.2 Säilytettävä puusto täydennettäisiin: Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto ja sen juuristoalue sekä muu arvokas kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

Vastine:

Muutettu kohdat 9.3, 10.1.2 ja 12.1.2 ELY:n esittämällä tavalla.

Luonnonsuojelu

Kohdassa 8.1.1 § on kiitettävällä tavalla pyritty huomioimaan, että tontti säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena. Tähän voisi kuitenkin selkeyttää asian koskevan kaikkea rakentamista, esim. myös maanmuokkausta ruoppausten osalta. Kohdassa 8.1.2 § on asianmukaisesti korostettu alueen luontaisten kasvilajien käyttöä istutuksissa. Tässä kohdassa on syytä korostaa, että istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja (vieraslajilla tarkoitetaan kasvia, eläintä tai muuta eliölajia, jonka siirtymistä luontaisen levinneisyysalueen ulkopuolelle ihminen on tahattomasti tai tarkoituksella edesauttanut). Vieraslaji on siis ihmisen myötävaikutuksella ylittänyt luontaiset leviämissesteet, kuten mantereen, meren tai vuoriston, ja

levinnyt alueelle, minne se ilman ihmisen apua ei olisi vielä luontaisesti levinnyt.) Mitään vieraslajia, myöskään niitä, jotka eivät kuulu EU:n tai kansalliseen vieraslajiluetteloon, ei saa päästä leviämään ympäristöön (vieraslajilaki 3 §). Vieraslajien lista on vieraslajit.fi -sivustolla.

Vastine:

Kohta 8.1.1 on täydennetty ELY:n ehdottamalla tavalla. Kohdassa 8.1.2 on jo riittävän selkeästi ilmaistu, että istutuksissa tulee käyttää luontaisella levinnäisyysalueellaan esiintyviä lajeja.

Kohdassa 8.1.3 § selvitysvaatimus on kirjattu siten, että sen perusteella toimijan on vaikea tunnistaa, milloin ja missä tilanteessa uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä. Tätä voisi täsmentää tai kytkeä esimerkiksi niin, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on Salon kaupungin viranomaisen pyynnöstä selvittävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

Erityinen huomio hankkeissa tulee kiinnittää luontodirektiivin liitteen IV(a) ns. tiukasti suojeltuihin lajeihin (esim. liito-orava, lepakot). Lepakot kytkeytyvät myös purettaviin rakennuksiin, joiden yhteydessä on tarpeen arvioida ja ottaa huomioon, onko purettavan rakennuksen osalta tarpeen selvittää rakennuksen luonne erikseen lepakoiden kannalta. Rakennusten purkamisen yhteydessä on myös syytä tunnistaa, pesiikö rakennuksissa lintulajeja, joiden toistuvasti käytössä olevat pesät ovat. Selvitystarvetta on lisäksi tarpeen täsmentää purkamista koskevassa kohdassa 10.1.2, niin, että hankkeeseen ryhtyvän on selvittävä, pesiikö purettavassa rakennuksessa rauhoitettuja lintuja tai lepakoita.

Vastine:

Kohdat 8.1.3 ja 10.1.2 täydennetty ELY:n ehdottamalla tavalla.

Kohta 8.4. on epäselvä. Toisaalta sanotaan, että on jätettävä puustoinen rakentamaton vihervyöhyke, jonka leveys on 10 metriä ja toisaalta todetaan, että rakennuspaikan rantaviivasta saa muokata korkeintaan 70 % ja muutoin säilytettävä luonnontilaisena. Jos 70 % rantaviivasta saa muokata, täytyykö rakentamatonta vihervyöhykettä siis todellisuudessa säästää vain 30 % rantaviivasta vai täytyykö muokatun rantaviivan takana olla vihervyöhyke koko rantaviivan matkalla? Jos ranta edellytetään säilyttämään muutoin luonnontilaisena, mutta luonnontilaisen alueen hoitaminen ja siistiminen on kuitenkin sallittua, tarkoittaa tämä käytännössä, ettei aluetta tarvitse pitää luonnontilaisena. Luonnontilaiseen rantaan kuuluvat esim. pensaikot, joiden poistaminen, siistiminen ja hoitaminen sallittaisiin. Kohtaa on täsmennettävä, jotta rakentajalle selviää, mitä ranta-alueella saa tehdä. Luonnon monimuotoisuuden ja maiseman näkökulmasta 70 % rantaviivan muokkaamisesta on paljon, jolloin vähintään 30 % rantaviivasta tulisi todellisuudessa säästää luonnontilassa ilman siistimistä, koska muutoin rannoissa ei säily tavoiteltua puustoista vihervyöhykettä.

Vastine:

Kohdan 8.4 ensimmäistä ja toista kappaletta on muutettu ja tarkennettu ELY:n lausunnon pohjalta. Kaavoituksella ja yleisellä rantarakennuskiellolla turvataan rakennuspaikkojen ulkopuoliset vapaat rannat, joten rakennuspaikkojen luonnontilaiset osuudet voivat olla suhteellisen pieniä.

Rakennusjärjestyksessä olisi luonnonmonimuotoisuutta koskevien pykälien yhteydessä syytä huomioida lintuturvallinen rakentaminen. Tässä yhteydessä voi hyödyntää esimerkiksi Helsingin kaupungin ohjeistusta, josta löytyy tarkempia yksityiskohtia, miten törmäysriskejä voidaan vähentää (<https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Lintuturvallinen-rakentaminen.pdf>).

Vastine:

Rakentaminen on melko matalaa Salossa ja lasin merkittävä käyttö julkisivuissa tms. on verrattain vähäistä, joten lintuturvallisen rakentamisen määräysten antaminen rakennusjärjestyksessä katsotaan tarpeettomaksi.

Ilmastonmuutos ja kiertotalous

Rakennushankkeissa on tärkeää edistää luonnon monimuotoisuuden ja hiilinielujen säilymistä. Kohdassa 8.1.1 esitetty periaate, jonka mukaan rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole välttämätöntä, on keskeinen toimenpide maankäytön kestävyystavoitteissa. Tämän linjauksen tueksi ehdotamme, että lukuun 6.3 Puiden kaatamisen luvanvaraisuus ja maisematyölupa lisätään maininta, jossa veloitetaan huomioimaan luonnon monimuotoisuutta koskevat määräykset luvussa 8. Tämä lisäys loisi selkeän yhteyden näiden kahden luvun välille ja vahvistaisi kokonaisuuden sisäistä johdonmukaisuutta. Samalla se korostaisi puiden säilyttämisen merkitystä osana maiseman ja ekosysteemien suojelua.

Vastine:

Kohta 6.3 on täydennetty ELY:n ehdottamalla tavalla.

ELY-keskus pitää hyvänä asiana, että purkamistyötä koskevassa kohdassa 10.1.3 kehoitetaan noudattamaan kiertotalouden periaatteita ja priorisoimaan uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla suhteessa kierrätykseen. Kiertotalouden periaatteet tulisi kirjata kohtaan, koska ne eivät välttämättä ole niin sanotusti yleistä tietoa. Lisäys voi olla esimerkiksi jätelain 8 §:ssä kuvattu etusijajärjestyksen määritelmä.

Vastine:

Rakennusjärjestyksessä pyritään välttämään lakitekstin tarpeetonta aukikirjoittamista.

Työmaan jätehuoltoa koskevaa kohtaa 12.1.5 olisi hyvä täydentää niin, että työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon ja kierrätyksen järjestämiseen.

Vastine:

Kohta 12.1.5 on täydennetty ELY:n ehdottamalla tavalla.

Pintavedet

Vesilain piiriin kuuluvia asioita on rakennusjärjestyksessä kuvattu varsin niukasti. Rakennusjärjestykseen ehdotetaan lisättäväksi:

Aallomurtajien, vesialueen täyttöjen sekä tavanomaista suurempien laitureiden vesilain mukainen luvan tarve tulee varmistaa vesilain valvontaviranomaiselta.

Vastine:

Täydennetty kohtaan 6.1.8 ELY:n ehdottamalla tavalla.

Valtion valvontaviranomaiselle tulee ilmoittaa vesilain 2 luvun 15 §:ssä määritellyistä hankkeista mm. johdon sijoittamisesta toisen vesialueelle, ruoppaamisesta ja maa-ainesten ottamisesta vesistön pohjasta. Muusta kuin vähäisestä ojituksesta tulee ilmoittaa valtion valvontaviranomaiselle vesilain 5 luvun 6 §:n mukaisesti.

Vastine:

Rakennusjärjestyksessä pyritään välttämään lakitekstin tarpeetonta aukikirjoittamista.

Liikenne

ELY-keskus, joka toimii maantielain mukaisena tienpitoviranomaisena, toteaa erinomaisena asiana, että rakennusjärjestyksessä on annettu kattavia määräyksiä polkupyörien pysäköintipaikoista.

2.3 Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot -kohtaan on hyvä lisätä ”Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset.”

3.3.1 Rakennuskohteen sijoittuminen rakennuspaikalle, Yleiset määräykset -kohtaan on hyvä lisätä ”Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tarvittaessa haettava tienpitäjältä luvat ja kuultava tienpitoviranomaista naapurina.”

Vastine:

Kohdissa 2.3 ja 3.3.1 on huomioitu ELY:n esittämät asiat. Sana ”kiinteistö” korvataan sanalla rakennuspaikka selvyiden vuoksi.

Rakennus on rakennettava maantien (esim. valtatie, kantatie, seututie tai yhdystie) suoja-alueen ulkopuolelle, mutta vähintään 20 metrin etäisyydelle lähimmän ajoradan keskilinjasta ja vähintään 12 metrin etäisyydelle yksityistien (esim. rasetien, sopimustien) keskiviivasta.

Rakennukset piha-alueineen ja siihen kuuluvine rakenteineen on suunniteltava siten, että ne eivät vaaranna liikenneturvallisuutta (näkemäalueet).

Vastine:

Nämä on huomioitu kohdassa 3.3.1.

3.5 Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle -kohtaan on hyvä lisätä ”Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tarvittaessa haettava tienpitäjältä luvat ja kuultava tienpitoviranomaista naapurina.”

Vastine:

Tässä rakennusjärjestyksen kohdassa määrätään tontin ylittämisestä kunnan hallinnassa olevalle katualueelle tai yleiselle alueelle, joten lisäys vaikuttaa tarpeettomalta.

3.9 Mainos- ja tekniset laitteet -kohtaan on hyvä lisätä ”Maantien käyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee tienpitoviranomaista kuulla naapurina.”

Lausuntoa pyydetään mainostoimenpideluvan hakemusta varten. Tienpitoviranomainen arvioi mainoksen sijoituspaikkaa sekä mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta.

Vastine:

Tämä on huomioitu kohdassa 3.9.1.

6.1.1 Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset, Yleismääräys -kohtaan tulee lisätä ”Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tarvittaessa haettava tienpitäjältä luvat ja kuultava tienpitoviranomaista naapurina.”

Vastine:

Kohdassa 6.1.1 on huomioitu ELY:n esittämä lisäys. Sana ”kiinteistö” korvataan sanalla rakennuspaikka selvyiden vuoksi.

9.4. Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie -kohtaan on hyvä lisätä "Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tienpitoviranomaista kuultava naapurina ja haettava tienpitäjältä tarvittavat luvat."

Moottoriajoneuvoliittymä maantielle vaatii aina valtion tienpitoviranomaisen voimassa olevan tai myöntämän uuden liittymäluvan sekä tietyissä tapauksissa liittymän käyttötarkoituksen muutoksen. Maantieltä sallitaan kiinteistöille pääsääntöisesti vain yksi liittymä.

Maantien ja sen vaikutusalueen liittymien suunnittelussa tulee huomioida liikenneturvallisuus sekä Väyläviraston ohje liittymien suunnittelusta maanteiden varsilla.

Vastine:

Kohdassa 9.4.1 on huomioitu ELY:n esittämä lisäys. Sana "kiinteistö" korvataan sanalla rakennuspaikka selvyyden vuoksi.

9.8 Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet – kohtaan tulee lisätä "Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, hulevesien hallinta tulee kiinteistöllä suunnitella siten, ettei hulevesiä johdeta maanteiden sivuojiin tai kuivatusjärjestelmään."

Vastine:

Tämä on huomioitu kohdassa 9.8.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos 9.6.2025

Rakennusjärjestysluonnoksessa mainitaan: "Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle."

Tulisijan ja savupiippujen rakentamisessa tulee noudattaa niistä annettuja määräyksiä.

Vastine:

Kohtaa 6.2.4 Savupiiput ja tulisijat on muokattu ehdotusvaiheessa selkeämmäksi.

Kaikkien rakennuskohteiden sijoittamisessa rakennuspaikalle tulee huomioida paloturvallisuus niin, että etäisyys naapurin rakennusalaan tai rakennukseen on vähintään kahdeksan metriä, tai palon leviämistä tulee rajoittaa.

Vastine:

Kohdan 3.3.1 ensimmäisen kappaleen määräyksillä säädetään pääosin lupakynnyksen alle jäävistä kohteista, joista ei muutoin kuin paloturvallisen sijoittumisen osalta voi määrätä rakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestysluonnoksessa mainitaan: "Asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus korkeusasemansa ja julkisivunsa suhteen sopeutuu rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön."

Tässä on huomioitava, että paloturvallisuusasetuksen mukaan P3-paloluokan rakennuksessa sijaitsevan asunnon ensimmäisen kerroksen lattiatasen ja sen yläpuolella olevan ylimmän lattiatasen, johon on sijoitettu rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tai muita asumista palvelevia välttämättömiä tiloja, välinen etäisyys voi olla enintään 4,5 metriä.

Vastine:

Rakennusjärjestyksessä pyritään välttämään laki- tai asetustekstin tarpeetonta aukikirjoittamista.

Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittamisessa tulee huomioida myös mahdollisen olemassa olevan automaattisen sammutuslaitteiston suojausalan laajennustarve lasitetuille parvekkeille.

Vastine:

Tämä on huomioitu kohdassa 6.2.2 pelastuslaitoksen esittämällä tavalla.

Rakennusjärjestysluonnoksessa mainitaan: "Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia."

Sammutus- ja pelastustyön tarpeet voivat tapauskohtaisesti edellyttää pelastustien suunnittelua rakennusten läheisyyteen varatiejärjestelyistä riippumatta.

Vastine:

Kohdan 9.4.3 toisen kappaleen määräyksillä on pyritty selventämään pelastustien rakentamisvelvoitetta ja ominaisuuksia vähintään kolmikerroksisten rakennusten osalta, koska vastaavaa määräystä ei selkeästi ole muualla säädöksissä.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi 16.6.2025

6. Rakentamisen luvanvaraisuus

Mielestämme sähköauton latauspisteen rakentaminen olemassa olevalle parkkialueelle tulee olla vapautettu rakentamisluvan hakemisesta ilman rajausta, koska kyseessä on kokonaisuutena vähäiseksi katsottava rakentamishanke.

Vastine:

Sähköautojen latauspisteitä koskeva määräys 6.2.7 poistetaan kokonaan. Latauspisteiden rakentaminen ei edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Kiinteistöliiton mielestä taloyhtiöiden hankkeiden suunnittelua selkeyttäisi, jos rakennusjärjestyksen kaatoluokassa (6.2) huomioitaisiin esim. LTO-laitteiston asentaminen, ilma-vesilämpöpumppulaitteiston asentaminen, poistoilmalämpöpumppulaitteiston asentaminen ja lisäksi mainittaisiin muista korjauksista eli märkä- ja sisätilamuutokset rakennuksissa.

Vastine:

Kohtaan 6.1.5 lisätään määräys koskien ilma-vesilämpöpumppuja. Muita lausunnossa esitettyjä kohtia käsitellään erillisessä rakennusvalvonnan tulkintakortissa, joka on parhaillaan työn alla.

7. Rakentaminen erityisalueilla

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennusperinnön ylläpidon lisäkustannukset omistajalle eivät saa ylittää sen taloudellisia ja kulttuurisia lisäarvoja. Kulttuurihistorialliset lisäarvot, sekä tilojen käytön tehokkuus ja taloudellisuus tulee voida järkevästi yhdistää. Rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden ylläpito on jo yleensä muutenkin kalliimpaa. Niiden korjaustöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäiset yksityiskohdat ja rakennusosat, jos se on kokonaistaloudellisesti kannattavaa ottaen myös

huomioon kiristyvät vaatimukset energiatehokkuuden kannalta. Jälkiasennushissien asentaminen tulisi olla mahdollista myös suojeltuihin rakennuksiin.

Vastine:

Rakennusjärjestystä koskevassa lainsäädännössä ei ole tällä hetkellä juurikaan mahdollisuuksia lausunnossa esitettyyn taloudellisten seikkojen huomioimiseen tavoiteasetannassa. Kulttuurihistoriallisten kohteiden vaikutus rakentamiseen harkitaan tarkasti rakennusjärjestyksen yhteydessä ja valmistelussa pyritään tasapainoon sen suhteen, mikä voidaan katsoa jäävän hankkeeseen ryhtyvän vastuulle ja missä taas katsotaan rakennusvalvonnan osallisuuden tuovan lisäarvoa hankkeelle.

7.2 Rakentaminen pohjavesialueilla

Energiakaivon poraaminen vaatii aina rakentamisluvan. Ympäristönäkökohtien huomioiminen on erityisen tärkeää silloin, kun rakennus sijaitsee pohjavesialueella. Lain mukaan maalämpökaivon poraaminen on sallittua myös pohjavesialueella. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan maalämpökaivon rakentaminen pohjavesialueelle tulee olla mahdollista ja perustua aina tapauskohtaiseen tilanteeseen ja tutkittuun tietoon. Asiaa pitäisi tarkastella tapauskohtaisesti todellisten riskien ja haittojen kautta. Jos energikaivojen asennus ja käyttö ei lisää nykyisen maankäytön aiheuttamaa riskiä, tulee lupa myöntää myös pohjavesialueella.

Lähtökohtana energikaivojen poraamiselle Kiinteistöliitto pitää sitä, että pohjavedelle ja sen laadulle ei saa aiheutua haittaa. Asiaa on selvittänyt esimerkiksi Geologian tutkimuskeskus GTK, jonka tutkimusraportissa3 vuodelta 2021 todetaan, että energikaivot ja niiden poraaminen eivät muodosta hallitsematonta ympäristöriskiä, kun asiat suunnitellaan huolellisesti ja hyödynnetään päätöksissä ympäristöministeriön energikaivo-opasta. Oppaassa suositellaan varotoimenä mm. 500 metrin suojaetäisyyttä energikaivojen ja pohjavedenottamon väliin.

Pohjavesialueille porattaviin energikaivoihin on syytä tehdä aina riskienhallintasuunnitelma ja valvoa sen toteuttamista. Hankkeita koskevien lupapäätösten pitää pohjautua aina tutkittuun tietoon mielipiteiden sijaan, ja kategorisista kielloista on luovuttava.

Vastine:

Energiakaivon rakentaminen pohjavesialueella edellyttää lähtökohtaisesti vesilain mukaista lupaa, jota ei yksityishankkeissa pääsääntöisesti ole ollut mahdollista myöntää. Vaikka vesilain mukainen lupa on täysin erillinen rakentamisluvasta, ei ole mielekästä luvittaa rakennusvalvonnan luvalla hanketta, jolla ei ole toteuttamisen mahdollisuuksia muun lainsäädännön kautta.

9. Piha-alueen rakentaminen

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä. Miten rakennusvalvonta ohjeistaa luvanhakijoita näiden toimenpiteiden osalta?

Vastine:

Luvussa 9 katsotaan jo olevan edellä mainitut asiat riittävästi huomioituna. Rakennusjärjestyksen tehtävä on korkeintaan täydentää kaavoitusta ja edellä mainitut asiat sisältyvät pääsääntöisesti asemakaavamääräyksiin.

9.8 Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Kiinteistön hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota jo asemakaavavaiheessa. Tämän lisäksi on harkitusti hyvä kiinnittää huomiota myös rakennusjärjestyksessä. Tulisi välttää tilanteita, jossa kiinteistöillä tai niiden läheisyydessä ei ole laisinkaan mahdollisuuksia hulevesien imeyttämiseen. Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen ei Kiinteistöliiton mielestä tarvitse liittää selvitystä hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta, jos nykyiseen infraan ei tehdä muutoksia.

Vastine:

Rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä uusitaan usein myös hulevesien käsittelyjärjestelmät kokonaan tai osittain. Tässä vaiheessa on hyvä selvittää joka tapauksessa hulevesijärjestelmän toimivuus ja riittävyys, koska rakennuksessa tehdään laajoja korjaustoimia ja mahdolliset puutteet on helpompi huomioida tässä vaiheessa kuin erillisenä hankkeena.

9.5 Auto- ja polkupyöräpaikat

2000-luvulta alkaen uudisrakennusten autopaikkojen järjestämistavassa on tapahtunut nopea muutos kohti erillisiä autopaikkaosakkeita. Kun 1960-luvulla rakennetuissa taloissa yli 80 %:ssa autopaikat olivat taloyhtiön hallinnassa, niin 2010-luvulla enää reilussa 20 %:ssa taloyhtiöistä on tällaisia paikkoja. Vastaavasti ns. osakepaikkoja oli 1960-luvulla vain alle 10 %:ssa taloyhtiöistä, mutta 2010-luvulla jo yli 50 %:ssa taloyhtiöistä. Noin joka kolmannessa taloyhtiössä autopaikkoja ei riitä kaikille, joten niitä jonotetaan. Eniten jonoja on keskustan kerrostaloissa, joista yli puolessa taloyhtiöistä autopaikoille on jonoa.

Vaativuudessa esteettömien autopaikkojen osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota uudisrakennusvaiheessa. Mikäli esteettömän autopaikan hallinta ei ole taloyhtiöllä, on sen mahdotonta valvoa tai puuttua autopaikan kohtaantoon tulevaisuudessa.

Vastine:

Rakennusvalvonta valvoo määräystä luvanvaraisen uudisrakentamisen ja laajojen peruskorjausten yhteydessä, eikä määräyksellä ole tarkoitusta puuttua olemassa olevaan tilanteeseen tai hankkeisiin, joissa ei edellytetä rakentamislupaa.

Lähes kaikissa kerrostaloissa pyöriä säilytetään lämpimässä pyörä- tai ulkoiluvälinevarastossa, sekä pihalla. Rivitaloissa pyöriä säilytetään tyyppillisesti asuntokohtaisissa varastoissa (noin 60 % taloyhtiöistä).

Pyöräkatos on noin joka viidennessä taloyhtiössä. Pyörien säilyttäminen pihalla ilman katosta on selvästi yleisempää kaupunkien keskustoissa (noin 60 % taloyhtiöistä) kuin muilla alueilla (noin 30 % taloyhtiöistä).

Pyörien lukitusta säilytystilasta on taloyhtiöissä pääsääntöisesti pulaa. Säilytystilat riittävät hyvin vain joka neljännessä taloyhtiössä. Eniten tilanpuutetta on keskustassa, mutta myös rivitaloyhtiöissä. Vaikeinta tilan löytäminen pyörille on vanhoissa 1950-luvulla tai aiemmin rakennetuissa taloissa. Huolestuttavaa on kuitenkin se, että vastausten perusteella säilytystilat eivät riitä uusissakaan taloyhtiöissä. Vain noin joka kolmannessa 2000-luvulla rakennetussa taloyhtiössä pyörät mahtuvat varastoihin hyvin. Pahin tilanne on 1980- ja 1990-luvuilla rakennetuissa taloyhtiöissä. Vuoden 2000 jälkeen rakennetuissa taloyhtiöissä ongelmat ovat yhtä yleisiä kuin 1960- ja 1970-lukujen taloyhtiöissä.

Vastine:

Rakennusvalvonta valvoo määräystä luvanvaraisen uudisrakentamisen ja laajojen peruskorjausten yhteydessä, eikä määräyksellä ole tarkoitusta puuttua olemassa olevaan tilanteeseen tai hankkeisiin, joissa ei edellytetä rakentamislupaa.

14. Erinäiset määräykset

Nykyiseen keskusta alueeseen esitetään joitakin muutoksia lisäämällä sinne alueita Salorankadun, Kauniaisten, Moision, Enolan ja Lukkarinmäen kaupunginosissa. Pidämme alueiden lisäystä tarpeettomana ja perustellumpana rajata keskusta ydinkeskustan alueelle (Kauppatorin ympäristö, Raatihuoneenkatu, Annankatu, Turuntie, Kirkkokatu, Mariankatu).

Vastine:

Nykyisen rakennusjärjestyksen niin kutsutut keskusta-alueet ovat olleet tavoitteeseensa nähden tarkoituksenmukaiset, mutta riittämättömät ja osin epätasa-arvoiset. Toiminta-alueen laajennuksella parannetaan kaupunkikuvallista valvontaa Salon keskusta-alueilla.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo 19.6.2025

Arkeologinen kulttuuriperintö on huomioitu ehdotuksessa puutteellisesti. Kiinteiden muinaisjäännösten rauhoitus on automaattista eikä vaadi erillistä päätöstä tai suojelua osoittavaa kaavamerkintää. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuihin kohteisiin kajoaminen ilman lain nojalla annettua lupaa on kielletty. Määräyksissä tulee kiinnittää huomiota arkeologisen kulttuuriperinnön selvityksiin hyvissä ajoin ennen alueidenkäyttö- tai rakentamishankkeiden aloittamista. Arkeologisesta kulttuuriperinnöstä vastaava viranomaistaho on ensisijaisesti Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Vastine:

Rakennusjärjestyksessä pyritään välttämään lakitekstin tarpeetonta aukikirjoittamista. Kohtaan 7.1.4 on lisätty tarkennus alueellisesta vastuumuseosta.

3.4 Rakennuskohteen korkeusasema

”Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, se tulee sopeuttaa ympäristöön.”

Rakennusjärjestyksessä tulee ennakoin edellyttää, että rakennus sijoitetaan rinteisellä rakennuspaikalla siten, ettei synny tarvetta tehdä korkeaa sokkeliä, tai että näkyvä sokkeli ja terassi tulee sopeuttaa ympäristöön.

Vastine:

Korkeiden sokkeleiden tai terassien välttäminen ei kaikissa tilanteissa ole täysin mahdollista, joten on tärkeää huomioida määräyksiin sopeuttaminen ympäristöön.

3.6 Maanalainen rakentaminen

On huomioitava, että selvitysvaatimus koskee myös arkeologista kulttuuriperintöä.

Vastine:

Rakennusjärjestyksessä pyritään välttämään lakitekstin tarpeetonta aukikirjoittamista. Maanalaista rakentamista tai sen ohjauksen tarvetta on Salossa erittäin vähän ja koko kohdan poistamista rakennusjärjestyksestä on harkittu.

3.9.1 Yleiset määräykset

”Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sovelluttava kaupunkikuvaan, rakennukseen ja ympäristöön.”

Myös laitteen koko on olennainen tekijä, joten laitteen soveltumista miljööseen tulee edellyttää myös koon osalta.

Vastine:

Lisätty kohtaan 3.9.1 vastuumuseon ehdottamalla tavalla.

4.3 Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

Pysyvän asumisen ja loma-asumisen rakennuspaikalla on esitetty asunnon kerrosluvuksi kahta. Ympäristön luonteesta kuten esimerkiksi maastonmuodoista ja ympäröivien rakennusten massoittelusta riippuen kaksikerroksinen rakentaminen voi toisinaan olla silmiinpistävän korkeaa. Siksi ympäristöön soveltuva kerrosluku tulee harkita tapauskohtaisesti.

Vastine:

Kyseinen määräys on nykyisessä rakennusjärjestyksessä, eikä määräyksestä ole aiheutunut haitallisia vaikutuksia.

5.1 Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

”Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen tulee olla värisävyltään hillitty ja maisemaan sopeutuva.”

Myös luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden toteutuksessa tulee huomioida kohteen sovittaminen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Lisäksi on aiheellista määrätä rantapuuston säilyttämisestä, jotta rakentaminen saadaan sovitettua maisemaan.

Vastine:

Rakennusjärjestyksellä ei voida antaa määräyksiä rakentamislain 42 § 1. mom. lupavapaiksi säädetyistä rakennuskohteista vastuumuseon ehdottomalla tavalla. Lain mukaan vastuu maisemaan sovittamisesta jää lähtökohtaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Luvussa kahdeksan määrätään puuston säilyttämisestä ja luku koskee myös ranta-alueita.

6.1 Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

6.2 Luvanvaraisuudesta vapautetut korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

Sekä uudisrakentaminen että korjaus- ja muutostyöt tulee pitää luvanvaraisina silloin kun kyse on kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta alueesta tai kohteesta. Luvanvaraisuudesta vapauttamista käsittelevissä kohdissa 6.1 ja 6.2 tulee viitata arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmään, joka on kohdassa 7.1.1, ja edellyttää näiden kohteiden ja alueiden säilymistä luvanvaraisuuden piirissä. Esimerkiksi terassien ja parvekkeiden lasittaminen ja aurinkoenergiajärjestelmien toteutus tulee pitää luvanvaraisena myös niiden kohteiden osalta, joilla ei ole kaavassa osoitettua suojelumerkintää, mutta jotka kuitenkin ovat esimerkiksi rakennusinventoinnissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi tunnistettuja. Tällöin asema- tai

yleiskaavan puuttuminen tai vanhentuneisuus suojelun osalta ei olisi esteenä ohjata sellaisten kohteiden ja alueiden korjaus- ja muutostöitä, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita mutta kuitenkin vailla suojelumerkintää.

Vastine:

Kaikkia museoviraston inventointiin perustuvien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden lisäämistä ei nähdä tarpeelliseksi rakennusjärjestyksen yhteydessä.

Katoilla olevien aurinkoenergiajärjestelmien melko lupavapaa rakentaminen on Salossa ollut pitkään käytäntönä, eikä siitä ole aiheutunut merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Maassa olevien aurinkoenergiajärjestelmien osalta lisätään lupavapauden edellytyksiin asemakaava- ja ranta-alueilla järjestelmän sijainti rakennuspaikan yhteydessä ja rajataan keskusta-aluekartan alueet lupavapauden ulkopuolelle. Muualla kuin ranta- ja asemakaava-alueilla rajoitetaan aurinkoenergiajärjestelmien luparajaa ELY:n toivomuksesta merkittävästi alemmalle tasolle.

7.1.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä

Jotta kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja alueet tulevat mahdollisimman kattavasti luvitettaviksi ja niiden arvot huomioiduiksi, tulee luetteloon tehdä seuraavat lisäykset:

- kohde, jonka museoviranomainen on inventoinnin yhteydessä todennut kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi.
- Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet, VARK
- erityislainsäädännön nojalla suojellut kohteet ympäristöineen
- kohtaan 6 lisättävä asemakaava lihavoinnin mukaisesti: "asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet"
- Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamat kiinteät muinaisjäännökset

Vastine:

Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK) ja erityislainsäädännön (Rakennusperintölaki ja Kirkkolaki) nojalla suojellut kohteet on lisätty luetteloon. Kaikkia museoviraston inventointiin perustuvien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden lisäämistä ei nähdä tarpeelliseksi rakennusjärjestyksen yhteydessä. Luetteloon täydennetään sana "asema-" vastuumuseon ehdottamalla tavalla. Muinaismuistolain rauhoittamat kohteita ei nähdä tarpeelliseksi lisätä erikseen rakennusjärjestykseen.

7.1.2 Eritysalueen yleiset määräykset

Myönteistä, että määräyksiä on täsmennetty ja sovitettu paikallisiin oloihin ja kulttuuriympäristöarvoihin.

7.1.3 Suojellun rakennuksen määritelmää

Herää kysymys, aiheuttaako muotoilu hankaluutta, mikäli esimerkiksi sisätiloissa kiinteä sisustus on vain joiltain listassa esitetyiltä osin kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Lisäksi sisätiloiltaan suojellut rakennukset on useimmiten suojeltu erityislainsäädännön nojalla, jolloin kunkin kohteen suojelutarpeet on jo suojelupäätöksessä määritelty yksityiskohtaisesti. Muotoilu antaa ymmärtää, että alkuperäiset ikkunat tai ovet voisi aina vaihtaa uusiksi puuikkunoiksi, mikä monessa tapauksessa merkitsisi kulttuurihistoriallisten arvojen heikentymistä. Kohta vaatii siis vielä harkintaa ja muokkausta.

Vastine:

Suojellun rakennuksen määritelmiä on täydennetty ELY:n ehdottamalla tavalla.

7.1.4 Selvitysvaatimukset

Selvitysvaatimus koskee aina myös arkeologista kulttuuriperintöä: uusia arkeologisia kohteita löytyy jatkuvasti, joten ennen rakennushankkeeseen tai maaperään kajoavaan toimenpiteeseen ryhtymistä on selvitettävä, vaikuttaako hanke tai toimenpide arkeologiseen kulttuuriperintöön, jotta hankkeen toteuttaja välttyy muinaismuistolain rikkomiselta.

Vastine:

Rakennusjärjestyksessä pyritään välttämään lakitekstin tarpeetonta aukikirjoittamista. Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK) on lisätty kohdan 7.1.1 luetteloon.

10. Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Purkamista käsittelevässä luvussa ei ole toistaiseksi huomioitu suojeltuja ja muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai museoviranomaisen roolia, joten kohta vaatii täydentämistä ja uudelleenmuotoilua. Lisäksi selvitysvaatimuksissa ei ole mainittu hakijan velvoitetta toimittaa tarvittaessa selvitys rakennuksen kunnosta.

Vastine:

Rakennusjärjestyksessä pyritään välttämään lakitekstin tarpeetonta aukikirjoittamista.

Caruna Oy 24.6.2025

3.6 Maanalainen rakentaminen

Selvitysvaatimukset

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkoston ja niiden käyttöturvallisuuteen.

Caruna lausuu seuraavaa:

Johto- ja kaapelialueille ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman johdon haltijan erityistä suostumusta.

6.1.3 Aurinkoenergiajärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on asemakaava-alueella ja ranta-alueella vapautettu maassa oleva alle 30 m² aurinkokeräinkenttä pois lukien valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu muualla kuin asemakaava-alueella ja ranta-alueella muut kuin teollisen kokoluokan aurinkovoimalat. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla yli 100 m² aurinkokentät maassa edellyttävät rakentamisluvan hakemista.

Caruna lausuu seuraavaa:

Johto- ja kaapelialueille ei saa sijoittaa aurinkokeräimiä ilman johdon haltijan erityistä suostumusta.

Vastine:

Rakennusjärjestyksessä pyritään välttämään lakitekstin tarpeetonta aukikirjoittamista.

Salon kaupunki, elinvoimajaosto 24.06.2025 § 9

Elinvoimajaosto toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa luonnoksesta uudeksi rakennusjärjestykseksi.

Varsinais-Suomen liitto, maankäyttöjaosto 16.6.2025 § 40

Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa, ettei liitto anna asioista lausuntoa.

Kosken TL kunta, tekninen lautakunta 11.6.2025 § 66

Tekninen lautakunta toteaa, ettei Kosken TI kunnalla ole huomautettavaa Salon kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta.

Kemiönsaaren kunta, rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta 27.5.2025 § 47

Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta merkitsee Salon kaupungin rakennusjärjestysluonnoksen tiedoksi sekä ilmoittaa, että Kemiönsaaren kunnalla ei ole mitään huomautettavaa luonnoksesta.

Salossa 2.4.2026

Janne Ranki

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu