

Kaupunginhallitus

§ 60 25.08.2025

Poikkeaminen, 734-450-1-31

Kaupunginhallitus 25.08.2025 § 60
2223/10.03.00.03/2025

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salon.fi, 044 778 5100,
maankäyttöjohtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salon.fi, 02 778 5617

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut poikkeamislupaa rakentaa kaavoittamattomalla ranta-alueella 250 m²:n asuinrakennus ja autotalli kiinteistölle 734-450-1-31. Kiinteistöllä sijaitsee vanhastaan kaupungin tietojen mukaan 178 m²:n omakotitalo, 48 m²:n talousrakennus ja 30 m²:n sauna. Hakijan tavoitteena on siis saada kiinteistölle olemassa olevan rantarakennuspaikan lisäksi toinen rantarakennuspaikka.

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että rakennus on helposti liitettävissä vesi-, viemäri- ja valokuituverkkoon ja että alue on jo ennestään tiiviisti rakennettu, jolloin maakuntakaavan mitoituksia tiiviimpi rakentaminen olisi perusteltua.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistö 734-450-1-31 sijaitsee ranta-alueella ja sen pinta-ala on noin 1,45 hehtaaria. Kiinteistöllä sijaitsee vanhastaan kaupungin järjestelmän mukaan 178 m²:n omakotitalo, 48 m²:n talousrakennus ja 30 m²:n sauna. Hakijan tavoitteena on saada kiinteistölle olemassa olevan rantarakennuspaikan lisäksi toinen rantarakennuspaikka.

Kiinteistö sijaitsee Vartsalantien varressa. Kiinteistö kuuluu kaupungin jätevesitoiminta-alueeseen, mutta ei kuitenkaan ole liittynyt viemäriverkkoon. Päiväkotiin ja alakoulun 1-2-luokille on matkaa noin 1,7 kilometriä ja Mustamäen alakouluun noin 9 kilometriä. Halikon keskustaan on matkaa noin 11 kilometriä.

Kaavallinen tilanne

Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut osan kiinteistön naapureista (734-450-1-30, 734-450-1-8, 734-465-1-112, 734-465-1-110 ja 734-450-1-16). Näillä naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Kaupunki on kuullut kiinteistön 734-527-1-1 omistajat eli mahdollisen uuden asuinrakennuksen lähimmät naapurit. He eivät puolla poikkeamislupan hyväksyntää. He ovat ilmoittaneet, että eivät voi ottaa kantaa varsinaiseen rakentamiseen, koska toistaiseksi ei ole olemassa piirustuksia tai tietoa rakennusten sijoittelusta. Tässä vaiheessa he vastustavat rakennushanketta siksi, että uusien rakennusten jätevedet tultaisiin todennäköisesti johtamaan heidän omistamansa kiinteistön kautta kaupungin jätevesiverkkoon. Salon Vedestä on vahvistettu, että näin todennäköisesti tapahtuisi.

Kaupunginhallitus

§ 60 25.08.2025

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella 9.6.2025 voimaantulleen hallintosäännön perusteella.

Rakentamislaki 57 § poikkeamisen edellytykset ja niiden arviointi

Poikkeaminen ei saa:

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

Poikkeamisluvan myöntäminen merkitsisi uuden rantarakennuspaikan muodostumista olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi kiinteistölle 734-450-1-31. Kiinteistö sijaitsee vanhastaan tiheästi rakennetulla maakuntakaavan alueella, jossa uusien rakennuspaikkojen myöntämiseen sovellettava mitoitus on 2-3 rakennuspaikkaa kilometrillä rantaviivaa eli jokaista rakennuspaikkaa varten tulee kantakiinteistöllä olla vähintään 333 metriä rantaviivaa. Lisäksi 50 % kantatilan rantaviivasta tulee jättää kokonaan rakentamisesta vapaaksi. Hakijakiinteistöllä on rantaviivaa noin 140 metriä ja sillä sijaitsee vanhastaan yksi rakennuspaikka. Kiinteistöllä ei siis ole riittävästi rantaviivaa uuden rakennuspaikan muodostamiseen. Mahdollisuus liittyä kunnallistekniikkaan ei ole peruste ohittaa rantarakentamiseen liittyviä maakuntakaavan mitoituksia, koska vesihuolto on mahdollista hoitaa asianmukaisesti myös kiinteistökohtaisin ratkaisuin eivätkä vesihuoltoon liittyvät kysymykset ole ainoa peruste sille, että rantarakentamista rajoitetaan.

Vartsalan asemakaavoitetulla kyläalueella on kaupungin omistuksessa kolme rakentamatonta tonttia. Kyläkehittämisen kannalta näiden tonttien saaminen käyttöön olisi ensisijaista. Kyläkehittämisen kannalta ei ole välitöntä tarvetta lisätä uusia rakennuspaikkoja rannoille asemakaavoitetun kyläkeskuksen ulkopuolelle maakuntakaavan mitoitusvastaisesti ilman yleiskaavan laadintaa.

Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan uuden rantarakennuspaikan minimikoko on 4 000 m² ja sillä tulee olla 40 metriä rantaviivaa. Hakijakiinteistön olemassa oleva sauna sijaitsee alle 40 metrin päässä kiinteistön länsirajasta ja lisäksi aluetta rasittaa tieoikeus, joten uuden rantarakennuspaikan minimivaatimukset eivät tämän hakemuksen kohdalla täyty.

Vartsalantien varressa on useita alueita, joilla rakentamista voisi tiivistää. Asia tulee ratkaista tulevan kaavoituksen yhteydessä. Salossa on noin 1000 kilometriä rantaviivaa ja vastaavanlaista kiinnostusta uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen olemassa olevan rakenteen lomaan on muuallakin. Esimerkiksi Mathildedalissa on kiinnostusta tiivistää kylärakennetta uusilla rakennuspaikoilla. Sielläkin on kaupungin viemäri ja vesijohto sekä Lounean valokuitu. Silti ranta-alueelle ei tällä hetkellä kaavoiteta lisää rakennuspaikkoja edes kyläalueelle, vaan uudet rakennuspaikat kaavoitetaan ranta-alueen ulkopuolelle.

Kaupunki tukee strategiansa mukaisesti kylien kehittämistä muun muassa maankäytön keinoin. Kaupunki määrittelee Kokkilan ja Vartsalan kyläkeskusten maantieteelliset ulottuvuudet ja sen, kuinka tiheä lisäasutus

Kaupunginhallitus

§ 60 25.08.2025

on kyläkeskusten alueilla perusteltua kaavoituksen keinoin. Kokkilan ja Vartsalan alueelle ollaan kaavoituskatsauksen tarkoittamalla tavalla laatimassa kyläyleiskaavaa, jossa tutkitaan tarkemmin, minne ja minkälaisella tiheydellä uusia rakennuspaikkoja voidaan alueelle osoittaa.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Uusi rakennuspaikka sijaitsee rannassa, joka on pääosin luonnontilassa. Rannan luontoarvoja ei ole tutkittu. Naapuruston rakennuspaikkojen edustoilla rantaa on muokattu, joten on mahdollista, että niin tapahtuisi myös tämän uuden rakennuspaikan kohdalla.

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.

Vartsalantien varressa on useita alueita, joissa rakentamista voisi tiivistää. Asia tulee ratkaista tulevan kyläyleiskaavoituksen yhteydessä. Salossa on noin 1 000 kilometriä rantaviivaa ja vastaavanlaista kiinnostusta uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen olemassa olevan rakenteen lomaan on muuallakin. Esimerkiksi Mathildedalissa on kiinnostusta tiivistää kylärakennetta uusilla rakennuspaikoilla. Sielläkin on kaupungin viemäri ja vesijohto sekä Lounean valokuitu. Silti ranta-alueelle ei tällä hetkellä kaavoiteta lisää rakennuspaikkoja edes kyläalueelle, vaan uudet rakennuspaikat kaavoitetaan ranta-alueen ulkopuolelle.

Hakijakiinteistön naapurustoon on myönnetty poikkeamislupa samantyyppisessä tilanteessa 11.3.2005. Tämä on kuitenkin tapahtunut ennen rantarakentamisen mitoitusasetuksen määrittävän maakuntakaavan vahvistamista 12.11.2008. Maakuntakaavan mitoituksissa yksikkönä käytetään loma-asuntoa. Rantarakentamisen mitoituksia ei kuitenkaan voi ohittaa rakentamalla loma-asuntojen sijaan omakotitaloja.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirros

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hylätä hakemuksen rakentaa 250 m²:n asuinrakennus ja autotalli kiinteistölle 734-450-1-31.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä kielteisestä poikkeamispäätöksestä on 285 € kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Kaupunginhallitus

§ 60 25.08.2025

Päätös

Marjaana Mänkäri ehdotti Osmo Fribergin kannattamana seuraavaa:
Esitän, että kaupunginhallitus päättää hyväksyä hakemuksen rakentaa 250 m²:n asuinrakennus ja autotalli kiinteistölle 734-450-1-31 ja jätevesiratkaisu tulee ratkaista rakennusluvan yhteydessä hakemalla kaikki mahdolliset vaihtoehdot. Rakennuspaikkaa päätettäessä tulee huomioida rakennuksen sijainti. Ja samalla esitän, että Kokkila-Vartsalan kyläkaavan valmistelua vauhditetaan.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat jäsen Mänkärin ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä

Esittelijän pohjaehdotus sai kahdeksan JAA ääntä (Paassilta, Nummentalo, Aaltonen, Poikela, Sadeharju, Valkonen, Wallius, Yli-Jama)
Jäsen Mänkärin ehdotus sai viisi EI ääntä (Lehti, Kymäläinen, Mänkäri, Ruokonen, Friberg)

Tyhjä 0 (-)

Poissa 0 (-)

Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli äänin 8 - 5 esittelijän ehdotus.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen Ely-keskus
Rakennusvalvontapalvelut
Asema- ja yleiskaavayksikkö

Liitteet

Liite 1 734-450-1-31 - Ympäristökartta

Liite 2 734-450-1-31 - Asemapiirustus

Otteen oikeaksi todistaa, Salossa 3.9.2025

Anne Uotila
toimistosihteeri

Kaupunginhallitus

§ 60 25.08.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 60

Valitusosoitus

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Turun hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmä on toimitettava Turun hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksiantopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä. Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen viimeistään seitsemäntenä päivänä siitä, kun kuulutus ja päätös on julkaistu Salon kaupungin verkkosivulla.

Valitusoikeus

Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valituksen muoto ja sisältö

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos

Kaupunginhallitus

§ 60 25.08.2025

valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä toimituksen päätös alkuperäisenä tai virallisesti oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetyksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle

Turun hallinto-oikeus
turku.hao@oikeus.fi

Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4, Turku
Puhelin: 029 5642 400
Faksi: 029 56 42414

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Tuomioistuinmaksulaki löytyy Finlexistä:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455>

Asiakirjojen tilaaminen



Kaupunginhallitus

§ 60 25.08.2025

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Salon kaupungin kirjaamosta:

Salon kaupungin kirjaamo:

Postiosoite: PL 77, 24101 Salo
Käyntiosoite: Tehdaskatu 2, 24101 Salo
Puhelin: 02 778 2043
Sähköposti: kirjaamo@salo.fi

Aukiolo ma-to 8.00 - 16.00, pe 8.00 - 14.45
Kirjaamo palvelee aattopäivinä tai aaton ollessa vapaapäivä, aattoa edeltävänä arkipäivänä klo 8.00 - 14.00.

Tiedoksianto

Päätös on julkaistu yleiseen tietoverkkoon **3.9.2025**.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä **3.9.2025**.