

Kaupunginhallitus

§ 85 09.03.2026

Poikkeaminen, 734-751-3-105

Kaupunginhallitus 09.03.2026 § 85
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.

Kaupunginhallitus

§ 85 09.03.2026

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 viranomaisien 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

Kaupunginhallitus

§ 85 09.03.2026

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. Päätöstä 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. Päätöstä 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

Kaupunginhallitus

§ 85 09.03.2026

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

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Muistutuksen tehneet
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Yleiskaavayksikkö

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite 1	734-751-3-105 - Ympäristökartta
Liite 2	734-751-3-105 - asemapiirros

Otteen oikeaksi todistaa, Salossa 18.3.2026

Anne Uotila
toimistosihteeri

Kaupunginhallitus

§ 85 09.03.2026

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 85

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

§ 85 09.03.2026

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 toimitusvirheen 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

§ 85 09.03.2026

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 **18.3.2026**.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä **18.3.2026**.