

Asemakaavapäällikkö

11.09.2026

§ 8/2026

Poikkeaminen 734-776-1-9
5528/10.03.00.03/2024

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salon.fi, p. 044 778 5100

Hakemus ja asiakkaan perustelut sille

Kiinteistön 734-776-1-9 omistaja on hakenut poikkeamislupaa sijoittaa kiinteistölle 26m² vierasmaja. Rakennus on jo rakennettu ja se sijaitsee noin 13 metrin päässä rantaviivasta olemassa olevan rakennuspaikan pihapiirin ulkopuolella ja sille on rakennettu erillinen pihapiiri kaavanmukaisen rakennuspaikan ulkopuolelle. Lisäksi kaavanmukainen rakennusoikeus on käytetty. Kiinteistöllä on myös toinen vierasmajaa muistuttava rakennus päärakennuksen kanssa samassa pihapiirissä. Asiakkaan mukaan kyseinen rakennus ei kuitenkaan ole vierasmaja vaan varasto.

Asiakas on perustellut hakemusta sillä, että suunnilleen samassa sijainnissa on ollut vanha rakennus, joka on purettu. Lisäksi asiakas on perustellut hakemusta sillä, että Salossa on myönnetty poikkeamisia rantaetäisyyksiin sekä lisärakennusoikeuksia silloin, kun loma-asuntoa käytetään vakituiseen asumiseen. Lisäksi asiakas perustelee poikkeamista sillä, että alun perin kyseessä olisi ollut kaksi kiinteistöä, joiden rakennuskanta olisi muodostunut itsenäisesti.

Suunnilleen samassa sijainnissa on puuston suojissa ollut vanha rakennus, joka on purettu. Purkukuntoinen rakennus ei kuitenkaan ole peruste rakentaa uutta rakennusta samalle paikalle kaavan vastaisesti. Salon rannoilla hyvin lähellä rantaviivaa on varovastikin arvioiden satoja rakennuksia, joita saa kunnostaa ja ylläpitää, mutta joiden tilalle ei saa rakentaa uutta. Asiakkaalle on vuonna 2018 kerrottu, että olemassa olevaa rakennusta saa korjata, kunhan korjaustoimenpiteet eivät ole sellaisia, että ne edellyttäisivät lupaa, koska uutta lupaa ei voida myöntää. On ilmeistä, että nyt luvitettavaksi haettu rakennus ei ole vanha korjattu rakennus vaan täysin uusi.

Kaupungissa on aiemmin myönnetty lisärakennusoikeuksia sillä perusteella, että loma-asunto on muutettu omakotitaloksi. Muutama vuosi sitten on kuitenkin tehty linjaus, jonka mukaan loma-asunnon muuttaminen omakotitaloksi ei ole peruste saada lisää rakennusoikeutta. Tämä linjaus on kirjattu myös uuteen rakennusjärjestykseen. Lisäksi tässä tapauksessa on jäänyt epäselväksi, millä tavoin melko kaukana ja hankalan kulkuyhteyden päässä päärakennuksesta sijaitseva vierasmaja palvelee erityisesti vakituista asumista.

Rantaetäisyyksistä ja rakennusoikeuksista on myönnetty poikkeamisia, mutta kuitenkin niin, että päärakennus ja vierasmaja muodostavat yhtenäisen pihapiirin ja poikkeaminen on maankäytöllisesti perusteltua. Kahta vierasmajaa yhdelle lomarakennuspaikalle ei ole poikkeamisluvilla myönnetty.

Asemakaavapäällikkö

11.09.2026

§ 8/2026

Asiakkaan väite siitä, että kyseessä olisi alun perin ollut kaksi kiinteistöä, joiden rakennuskanta on muodostunut itsenäisesti, ei kiinteistörekisteritietojen perusteella pidä paikkaansa. Kiinteistö on jaettu kahteen osaan vasta vuonna 2005, jolloin sekä purettu rakennus että nykyinen kaava ovat olleet jo olemassa. Kaavassa on tuolloinkin ollut vain yksi rakennuspaikka eikä kiinteistöjen jakaminen kahteen osaan ole lisännyt rakennuspaikkojen määrää. Nyt kiinteistöt on jälleen yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi. Kiinteistöjen aiempi määrä ei ylipäättään ole tämän päätöksen kannalta oleellinen asia, koska rakennuspaikkojen määrää ei määritä kiinteistörakenne vaan kaava ja lainvoimaisessa kaavassa on vain yksi rakennuspaikka.

Hakijalle on kerrottu, että asia tullaan valmistelemaan kielteisenä. Perusteluna on (jo toteutunut) haitta kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eli

- 1) Rakennusoikeus on jo käytetty.
- 2) Rakennus on vain noin 13 metrin päässä rannasta ja tämä etäisyys poikkeaa merkittävästi kaavamääräyksistä (30 metriä).
- 3) Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Nyt luvitettavaksi haetulle rakennukselle on tehty erillinen pihapiiri.
- 4) Rakennuspaikan pihapiiriin tulee sijoittua rakennuspaikalle. Nyt luvitettavaksi haetun rakennuksen pihapiiriä on laajennettu noin 35 metriä kaavanmukaisen metsäalueen (M) rannalle.
- 5) Kaavamääräykset ja rakennusjärjestys edellyttävät, että rakennuksen ja rantaviivan väliin jätetään suojapuustoa ja että ranta-alueen puusto rakennuspaikoillakin pääosin säilytetään. Tämä ei ole toteutunut luvitettavaksi haetun rakennuksen pihapiirissä.
- 6) Lisäksi 4.9.2025 järjestetyssä katselmuksessa selvisi, että rakennuspaikalla samassa pihapiirissä päärakennuksen kanssa sijaitsee vierasmajalta vaikuttava rakennus. Asiakkaan mukaan kyseessä on kuitenkin varasto. Rakennuspaikalla saa olla vain yksi vierasmaja.

Tässä tapauksessa ei siis ole kyse pelkästään rakennusoikeuden määrästä tai rakennusten rantaetäisyydestä vaan muun muassa siitä, että luvitettavaksi haettu rakennus on sijoitettu rantaviivalle rakennuspaikan varsinaisen pihapiiriin ulkopuolelle siten, että muodostuu kaksi erillistä pihapiiriä, joista nyt luvitettavaksi haetun rakennuksen pihapiiri lisäksi ulottuu kymmeniä metrejä kaavanmukaisen rakennuspaikan ulkopuolelle. Rakennusjärjestyksen määräystä rantapuuston säilyttämisestä ei myöskään ole noudatettu. Asiakkaan mukaan kaavanmukaisen metsäalueen puusto on tilapäisesti tuhoutunut ruoppauksen vuoksi, mutta tämä ei selitä sitä, että alue on päällystetty soralla ja kivillä ja sinne on asennettu pihavalaistus.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistön naapureita kiinteistöillä 734-776-1-101 ja 734-774-2-0. Kaupunki on kuullut kiinteistön naapureita kiinteistöillä 734-776-1-100, 734-776-1-40, 734-776-1-79 ja 734-776-1-56. Heillä ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- yleiskaavaote

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on asemakaavapäälliköllä 1.5.2026 voimaantulleen hallintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Rakennuspaikan pinta-ala on noin 6600m². Kiinteistöllä sijaitsee 73m² omakotitalo ja 15m² sauna sekä 98m² ja 15m² talousrakennukset, joista pienempi näyttää vierasmajalta. Asiakkaan mukaan kyseessä on kuitenkin varasto.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Kiinteistöllä sijaitsee ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka, jonka koko on noin 6600m². Muu osa noin 2,15 hehtaarin kiinteistöstä on kaavanmukaista metsätalousaluetta (M), jonne ei saa muodostaa rakennuspaikkoja. Kaavan mukaan rakennuspaikan maksimirakennusoikeus on 200m², josta lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120m², saunan 30m² ja vierasmajan 30m². Kaavan mukaan saunan voi sijoittaa 15 metrin päähän rannasta. Muut rakennukset tulee sijoittaa 30 metrin päähän rannasta.

Poikkeamisen edellytykset (rakentamislaki 57§)

Poikkeaminen ei saa:

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

Kiinteistön rakennusoikeus on 200m². Vierasmajan kaavanmukainen rantaetäisyys on 30 metriä. Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Rakennuspaikan pihapiiriin tulee sijoittua rakennuspaikalle. Kaavamääräykset ja rakennusjärjestys edellyttävät, että rakennuksen ja rantaviivan väliin jätetään suojapuustoa ja että ranta-alueen puusto rakennuspaikoillakin pääosin säilytetään. Rakennuspaikalla saa olla vain yksi vierasmaja. Asiassa ei ole esitetty sellaisia erityisiä syitä, joiden vuoksi poikkeaminen näistä kaikista määräyksistä olisi perusteltua.

Poikkeamisen myöntämisestä aiheutuisi haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita. M-alueella mahdollisesti olleita luontoarvoja on enää tässä vaiheessa mahdoton todentaa.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Asemakaavapäällikkö

11.09.2026

§ 8/2026

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

Yksityishenkilölle myönnettävä poikkeamislupa ei juuri koskaan itsessään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakentajia tulee kuitenkin kohdella tasapuolisesti, mikä johtaa siihen, että myös muille halukkaille tulisi lähtökohtaisesti myöntää heidän halutessaan lupa poiketa edellä esitetyistä kaava- ja muista määräyksistä (rakennuspaikan rakennusoikeus, rakennusten rantaetäisyys, pihapiirisäännökset, rantapuuston säilyttämisvaade, vierasmajojen maksimimäärä). Salossa on paljon painetta rakentaa rannoille enemmän ja laajemmin kuin kaavat ja muut määräykset sallivat. Siten tämän poikkeamisen myöntäminen voisi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Päätöksen peruste

Salon kaupungin hallintosääntö § 41

Päätös

Päätän edellä mainituin perustein hylätä hakemuksen sijoittaa 26m2 vierasmaja kiinteistölle 734-776-1-9.

Maksu kielteisestä päätöksestä on 340 € elinvoimajaoston 30.9.2025 § 41 hyväksymän hinnaston mukaisesti.

Virpi Elovaara
Asemakaavapäällikkö
Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Tiedoksi

Asianosaiset
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Asema- ja yleiskaavayksikkö

Asemakaavapäällikkö

11.09.2026

§ 8/2026

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.

Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen viimeistään seitsemäntenä päivänä siitä, kun kuulutus ja päätös on julkaistu Salon kaupungin verkkosivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta:

Valitusoikeus poikkeamisluvasta 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.

Muutoksenhakuoikeudesta säädetään rakentamislain 16 luvussa.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

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.

Asemakaavapäällikkö

11.09.2026

§ 8/2026

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos 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 lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä viranhaltijapäätös alkuperäisenä tai virallisesti oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

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

Valitusviranomainen

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2-4, PL 32

20101 Turku
Puhelin 029 56 42400
Faksi 029 56 42414
turku.hao@oikeus.fi

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>

Asemakaavapäällikkö

11.09.2026

§ 8/2026

Asiakirjojen tilaaminen

Viranhaltijapäätöksen liitteineen voi pyytää Salon kaupungin kirjaamosta:

Salon kaupungin kirjaamo
PL 77, 24101 Salo
Käyntiosoite Tehdaskatu 2, 24100 Salo
Puhelin 02 778 2043
kirjaamo@salon.fi

Aukiolo ma-to 8.00–16.00, pe 8.00–14.45.

Kirjaamo palvelee aattopäivinä tai aaton ollessa vapaapäivä, aattoä edeltävänä arkipäivänä klo 8.00–14.00.

Tiedoksianto

Päätös on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 11.9.2026.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 11.9.2026.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköisesti 11.9.2026.