

## Poikkeaminen, 734-12-11-13 Lukkarinmäki

Kaupunkikehityslautakunta 31.05.2022  
2884/10.03.00.03/2022

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

### Hakemus ja hanke

██████████ hakevat lupaa poiketa voimassa olevan asemakaavan talousrakennuksen rakennusoikeudesta kiinteistöllä 734-12-11-13. Hakijan tarkoituksena on korjata olemassa oleva talousrakennus, jonka mahdollistama rakennusoikeus ei vastaa kaavassa talousrakennukselle varattua rakennusoikeutta.

### Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-12-11-6, 734-12-11-12, 734-12-12-2, 734-12-12-4 ja 734-12-12-21. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Kaupunki toteaa omistamiensa puistoalueen 12-9903-35 ja katualueen osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamisen johdosta.

### Kaavallinen tilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväks. 19.7.1983) alue on erillispientalojen korttelialuetta, AO-35. Rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on katsottava, että ulkovuoraus on puuta ja että julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Milloin edellä esitettyjen määräysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan edellä esitettyjen vaatimusten mukaisesti. Kaavassa on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Asuinrakennukselle osoitettu rakennusoikeus on 200 kerrosneliömetriä ja talousrakennukselle osoitettu rakennusoikeus on 40 kerrosneliömetriä.

### Hakijan perustelut

Talousrakennus halutaan korjata osittain alkuperäistä käyttötarkoitusta vastaavaksi palauttamalla sinne aikoinaan purettu pihasauna ja pesuhuone. Samassa yhteydessä laajennetaan sisäpuolista käyttötilaa käyttömukavuuden lisäämiseksi. Rakentamisen haitallisuus on minimaalinen, koska tehtävät toimenpiteet eivät näy ulkopuolelle kuin verhoilun ja ikkunoiden/ovien uusimisena tämänhetkisen mallin mukaan. Tämä muutos on pelkästään positiivista niiden nyt ollessa käyttökänsä päässä.

### Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

Talousrakennuksen kerrosala on 1. kerroksessa 61 m<sup>2</sup> ja ullakon tasolla 29,5 m<sup>2</sup> eli yhteensä 90,5 m<sup>2</sup>. Asuinrakennukseen käytetty kerrosala on 143,5 m<sup>2</sup>. Kaavassa osoitettu talousrakennuksen rakennusoikeus ylittyy 50,5 m<sup>2</sup>. Huomioitavaa on, että kaavan tekohetkellä kaavoitettu rakennusoikeus 40 m<sup>2</sup> ei mahdollista rakennuksen säilyttämistä. Asuinrakennukselle kaavassa varattua kerrosalaa jää käyttämättä 56,5 m<sup>2</sup>, mikä voidaan siirtää poikkeamisella talousrakennukseen.

Rakennusoikeuden ylitys kohdistuu kiinteistöllä olevaan talusrakennukseen, jossa osa tiloista muutetaan sauna- ja oleskelutilaksi. Voimassa olevassa kaavassa osoitettua talusrakennuksen rakennusala ei ylitetä.

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Alueeseen ei kohdistu luonnonsuojelua koskevia tavoitteita.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen kohdistuu kiinteistölle, joka sijaitsee osittain rakennetun kulttuuriympäristön (Uskelan kirkonmäki ja Lukkarinmäen esikaupunkiasutus) vaikutuspiirissä. Rakennuksen säilyttäminen on rakennetun kulttuuriympäristön tavoitteiden mukaista. Julkisivumuutokset arvioidaan rakennuslupahakemuksessa ja sovitetaan kulttuuriympäristön arvoihin ja kaavamääräyksiin.

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

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska rakennusoikeuden ylitys kohdistuu olemassa olevaan rakennukseen, jonka tilat ensimmäisessä kerroksessa ja osittain ullakkokerroksessa muuttuvat kokonaan rakennusoikeuteen laskettaviksi tiloiksi. Rakennukseen kohdistuvat muutokset ovat vähäisiä eivätkä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset.

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla.

#### **Esityslistan liitteet**

- ympäristökartta
- kaavamääräykset
- asemapiirros

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta myöntää poikkeamisen voimassa olevan asemakaavan talusrakennuksen rakennusoikeuden ylityksestä kiinteistöllä 734-12-11-13. Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Maankäyttöpalvelut, kaavoitus Rakennusvalvonta