

## Poikkeaminen, 734-9-5-2007

Kaupunginhallitus 28.08.2023 § 240  
4979/10.03.00.03/2022

Valmistelija

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

### Hakemus ja hanke

Asunto Oy Salon Varssillankatu 12 hakee lupaa poiketa voimassa olevasta asemakaavasta kiinteistöllä 734-9-5-2007. Lupaa haetaan saunarakennuksen rakentamiselle kaavassa osoitetulle autojen säilytyspaikaksi varatulle rakennusalueelle ja rakennuksen sijoittamiseksi metrin etäisyydelle rajasta. Poikkeamista haetaan kaavan osoittamasta käyttötarkoituksesta ja vaatimuksesta rakentaa rajaan kiinni.

### Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt, 734-9-5-1007, 734-9-5-4, 734-9-5-8, 734-9-7-5 ja 734-9-6-1. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

### Kaavallinen tilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväks. 7.3.2011) alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-61. Salonkadun varteen sijoitettavien rakennusten ensimmäisen kerroksen kerrosalasta saa 50 % rakentaa Salonkadulle avautuvaa liike- ja toimistotilaa. Ullakolle saa rakentaa ainoastaan teknisiä ja varastotiloja. Asuinrakennusten kattomuoto tulee olla harjakatto. Asuinrakennus, jonka rakennusala ulottuu tontin rajalle ja yhtyy naapuritontin vastaavaan rakennusalaan, saadaan rakentaa yhteen naapuritontin rakennuksen kanssa noudattaen samoja leveys- ja korkeusmittoja, samaa kattokaltevuutta, kateainetta, räystäsmuotoa ja julkisivupintakäsittelyä. Rakennuksen rajapääty on varustettava kattoräystäällä ja käsiteltävä julkisivupinnan tapaan, jos naapuritontin yhteen rakennettavaa rakennusta ei tehdä samanaikaisesti. Autotallit ja -katokset, joiden rakennusala ulottuu tontin rajaan, tulee sijoittaa kiinni naapuritontin rajaan. Ne on rakennettava pulpettikattoisina. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys, josta ilmenee, että pihatilat ovat suojattuja melulta rakennuksin, varistorakennuksin tai aidoin.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

1) Asunnot: 1 autopaikka / 70 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on aina kuitenkin oltava vähintään 1 ap. asuntoa kohti. 30 % asunnoille varattavista autopaikoista on rakennettava autotalleina tai niitä varten on jätettävä käyttämätöntä rakennusoikeutta.

2) Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: 1 autopaikka / 50 k-m<sup>2</sup>. Autotallit tai -katokset rakennetaan toisistaan erilleen siten, että yhden autotallin julkisivun enimmäispituus on 13,5 m.

### Hakijan kuvaus hankkeesta ja perustelut poikkeamiselle

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että saunarakennukselle on tarvetta ja sijoittaminen tontin takaosaan mahdollistaa yhtenäisen oleskelualueen toteuttamisen kiinteistön takaosaan. Vaaditut autopaikat on jo toteutettu tontille. Lisäksi rakennuksen perustukset ja eristykset voidaan toteuttaa oman tontin puolella.

### Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa 3.9.2021 asuinkerrostalon korjaamiselle. Kyseisessä rakennusluvassa autopaikoitus on osoitettu tontin keskiosaan ja tarvetta autokatoksen rakentamiselle kaavassa osoitettuun sijaintiin ei ole. Asuinkerrostaloon ei ole suunniteltu saunatiloja. Nyt haettavassa rakennusluvassa saunarakennus on sijoitettu tontin takaosaan kaavassa osoitetulle autojen säilytyspaikalle metrin etäisyydelle tontin rajasta. Rakennus sijoittuu kuitenkin kaavan osoittaman rakennusalueen sisäpuolelle. Rakennus on kooltaan vain 17 kerrosneliometriä, eikä vaikeuta naapuritonttien rakentamista kaavan vaatimusten mukaisesti. Poikkeaminen asemakaavan vaatimuksesta rakentaa tontin rajaan kiinni voidaan hyväksyä, koska sijoittamalla rakennus metrin irti rajasta mahdollistetaan rakennuksen vaatimien perustusten ja eristyksen toteuttaminen oman kiinteistön puolella. Lisäksi esitetty sijainti mahdollistaa yhtenäisen pensasaidan toteuttamisen rajaamaan naapurikiinteistön autopaikoitusalueen saunarakennuksesta.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset ja aluekokonaisuuden arvo säilyy. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee varmistaa rakennuksen sopivuus ympäristöön. Rakennuksen julkisivujen tulee noudattaa kaavan vaatimusta talousrakennuksen kattomuodon osalta ja sopia materiaaleiltaan ja väritykseltään päärakennukseen.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

#### **Esityslistan liitteet**

- ympäristökartta
- kopio ajantasakaavasta
- asemapiirros

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen voimassa olevassa asemakaavassa vaaditusta rakennuksen käyttötarkoituksesta ja sijainnista kiinteistöllä 734-9-5-2007. 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

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen  
Varsinais-Suomen ELY-keskus  
Rakennusvalvonta  
Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus