

## Poikkeaminen, 734-705-2-15

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 47  
4742/10.03.00.03/2024

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 044 778 5100

**Poikkeamishakemuksen käsittelyssä noudatetaan hakemuksen vireille jättöhetkellä voimassa olevaa lakia.**

### Hakemus ja hanke

██████ on hakenut lupaa rakentaa kaavoittamattomalle ranta-alueelle 76m<sup>2</sup> loma-asunto ja 3m<sup>2</sup> varasto kiinteistöllä 734-705-2-15. Kiinteistö sijaitsee Lammenjärven rannalla ja valtaosa siitä on Natura-alue. Natura-alueen ulkopuolelle sijoittuu kiinteistöstä noin 1200m<sup>2</sup>. Alueella sijaitsevat vanha 28m<sup>2</sup> lomarakennus ja 25m<sup>2</sup> varasto, jotka on tarkoitus purkaa. Lisäksi kiinteistöllä on Natura-alueen puolella sijaitseva 11m<sup>2</sup> sauna. Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueella ja valtakunnallisesti arvokkaalla harjualueella.

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jonka rakentaminen sijoittuu Natura-alueen ulkopuolelle. Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan 1200m<sup>2</sup> rakennuspaikalle saa rakentaa maksimissaan 90m<sup>2</sup>. Tämä ei hankkeessa ylity.

Poikkeamislupaa on haettu vuoden 2024 puolella, joten poikkeamisharkinnassa ja -valmistelussa noudatetaan vuoden 2024 loppuun asti voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia.

### Naapurien kuuleminen ja Ely-keskuksen lausunto

Hakija on kuullut naapurit (kiinteistöt 734-705-878-1, 734-891-2-1 ja 734-705-2-29). Heillä ei ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Ely-keskus on lausunnossaan 16.12.2024 ottanut esille rakennuspaikan mahdollisen tulvavaaran ja esittänyt useita ehtoja rakentamiselle. Nämä ehdot on suoraan sisällytetty tämän poikkeamispäätöksen ehdoiksi ja hakija on ne hyväksynyt. Lisäksi Ely-keskus on huomauttanut, että kohde on pohjavesialueella, mikä tulee ottaa huomioon jätevesien käsittelyssä. Ely-keskuksen lausunnon yhteenvedon on, että kyseinen paikka ei sovellu loma-asunnon rakentamiseen. Myöhemmässä keskustelussa on kuitenkin käynyt ilmi, että Ely-keskus voi puoltaa poikkeamista, mikäli esitetyjä ehtoja noudatetaan.

Hakija on tietoinen siitä, että kaupunki ei voi tässä vaiheessa arvioida rakennuspaikan rakennettavuutta tai tulvavaaraa. Hakija teettää rakentamisluvan yhteydessä selvityksen rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista. Hakija on ilmoittanut, että hän haluaa poikkeamisluvan käsiteltäväksi ennen selvityksen valmistumista.

### Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirros
- Ely-keskuksen lausunto

### Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella 1.1.2024 voimaantulleen hallintosäännön perusteella.

### Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka kaavoittamattomalla ranta-alueella. Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan 1200m<sup>2</sup> rakennuspaikalle saa rakentaa maksimissaan 90m<sup>2</sup>.

### Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joten hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen myönnetään ehdoin, joilla rakentamisesta ei aiheudu haittaa Natura-alueelle eikä valtakunnallisesti arvokkaalle harjualueelle.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole suojeltuja rakennuksia.

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

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jonka rakentaminen jää maltilliseksi. Poikkeaminen myönnetään ehdoin, joilla rakentamisesta ei aiheudu haittaa Natura-alueelle eikä valtakunnallisesti arvokkaalle harjualueelle.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hyväksyä MRL:n 171 §:n mukaisen hakemuksen saada rakentaa 76m<sup>2</sup> loma-asunto ja 3m<sup>2</sup> varasto kiinteistön 734-705-2-15 Natura-alueen ulkopuoliselle osalle. Poikkeamisluvan ehtona on, että vanhat 25m<sup>2</sup> varasto ja 28m<sup>2</sup> loma-asunto puretaan.

Lisäksi poikkeamisluvan ehtoina on, että rakennushankkeesta ja myöhemmästä kiinteistön käytöstä ei saa aiheutua Lammenjärven vedenlaadun huononemista, rakennuspaikalta Lammenjärvelle kulkevaa pitkospuulinjaa on ylläpidettävä ilman ajoneuvojen käyttöä, eikä pitkospuulinjaa levennetä nykyisestä, Natura-alueelle sijoittuvan saunan ympäristöä ei raivata/ojiteta vaan se säilytetään vähintään luvanmyöntämishetken mukaisessa luonnontilassa ja että Natura-alueella ei raivata puustoa esimerkiksi näkymien avaamiseksi asuinrakennukselta Lammenjärvelle.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamisesta on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset  
Varsinais-Suomen ELY-keskus  
Rakennusvalvontapalvelut  
Yleiskaavayksikkö