

Poikkeaminen 734-12-5-6

Kaupunginhallitus 26.05.2025
2596/10.03.00.03/2025

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Noora Kassinen, noora.kassinen@salo.fi, 02 7785 111

Poikkeaminen on tullut vireille 05.05.2025. Poikkeamisen valmistelussa noudatetaan 01.01.2025 voimaantullutta Rakentamislakia (RakL).

Hakijat [REDACTED] ja [REDACTED] ovat hakeneet rakennusoikeudesta poikkeamista kiinteistöllä 734-12-5-6.

Haettu rakennusoikeuden ylitys on 30 k-m².

Hanke ei edellytä rakentamislupaa.

Kiinteistön pinta-ala on 725 m² ja rakennusoikeus on 160 k-m².

Kiinteistöllä sijaitsee omakotitalo 160 k-m² ja autotalli 20 k-m².

Rakennusoikeus on tällä hetkellä ylitetty 20 k-m² :llä.

Poikkeamista koskevassa hankkeessa on tarkoitus purkaa olemassaoleva 20 k-m² autotalli ja rakentaa samalle paikalle 30 k-m² :n autotalli.

Tämän lisäksi autotallin viereen, pihan puolelle sijoitetaan 49,95 m² katos, joka ei tarvitse rakennuslupaa sillä katos on alle 50 m².

Autotalli sijoitetaan alle 4 metriä naapurin rajoista ja talli varustetaan riittävällä paloeristeellä.

Autotalli sovitetaan ympäröivään rakennettuun maisemaan, rakennus on harjakattoinen ja julkisivuväritys mukailee päärakennuksen sävyjä. Tontin kadunpuoleinen raja maisemoidaan.

Naapurien kuuleminen

Hakija on saanut naapurikiinteistöltä 734-12-5-4 suostumuksen rakennuksen sijoittamisesta alle 4 m rajasta.

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-12-5-7, 734-12-6-3, 734-12-6-14, 734-12-8-13, sekä 734-12-9-10. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Alue on vuonna 1962 hyväksytyssä Lukkarinmäen asemakaavassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO2).

AO- korttelialueilla rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeus ei saa ylittää 4 m sellaisissa rakennuksissa, joissa ei ullakkohuoneita sallita, eikä 5 m sellaisissa rakennuksissa, joissa ullakkohuoneet ovat sallitut.

Rakennusta ei saa sijoittaa 4 m:ä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Rakennusten tai rakennusten osien välimatka tontilla ei saa olla pienempi kuin rakennusten korkeus, eikä missään tapauksessa 8 m lyhyempi.

Kullekin omakotitontille on rakennuslupahakemuksen yhteydessä osoitettava myös autotallin rakentamismahdollisuus.

Yleiskaava

Lukkarinmäen asuinalue on yleiskaavassa suojeltu s1-merkinnällä, paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Hakijan perustelut

Alkuperäiskuntoisen vuonna 1962 rakennetun autotallin korvaaminen uudella autotallilla ja katoksella.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (RakL 57§):

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.

Poikkeamisen erityisenä syynä voidaan pitää vähäistä vaikutusta ympäristöön.

Poikettavalla alueella ei ole luonnonsuojeluun tai rakennettuun ympäristöön liittyviä tavoitteita. Kiinteistöllä ei ole tiedossa rakennetun ympäristön suojelukohteita.

Poikkeaminen voidaan myöntää liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-12-5-6 – Sijaintikartta
- 734-12-5-6 – Kopio ajantasa-asetemakaavasta
- 734-12-5-6 – Asemapiirros
- 734-12-5-6 – Julkisivupiirros

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen rakennusoikeuden ylittämistä kiinteistöllä 734-12-5-6. Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 08.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö