**Poikkeaminen, 734-639-1-224**

Kaupunginhallitus 26.05.2025
2550/10.03.00.03/2025

Valmistelija

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

**Hakemus ja hanke**
Poikkeaminen on tullut vireille 28.4.2025. Poikkeamisen valmistelussa noudatetaan 01.01.2025 voimaantullutta Rakentamislakia (RakL)

[redacted] As Oy Teijon Loman valtuuttamana hakee poikkeamislupaa rakennusoikeuden ylitykselle uuden varastorakennuksen rakentamiseksi kiinteistöllä 734-639-1-224. Voimassa olevan rantakaavan mukainen rakennusoikeus rakennuspaikalla on 120 $m^2$. Rakennuspaikalle on rakennettu paritalo, johon on käytetty rakennusoikeutta 117 m2. Aiemmin on myönnetty kyseiselle rakennuspaikalle ylitystä 12,5 $m^2$ asunnolle 9A varastorakennuksen rakentamiselle. Nyt haetaan lisärakennusoikeutta 6,0 m2 varastorakennuksen rakentamiselle asunnolle 9B. Rakennusoikeuden ylitys kasvaa 18,5 m2:iin, mikä on yhteensä 15 %.

**Naapurien kuuleminen**
Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen poikkeamista varten kiinteistön 734-639-1-224 korttelin 5 tontin 1 naapurien osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta. Metsähallitus 734-640-3-1 on kuultava naapuri. Kaupunki on kuullut Metsähallituksen eikä heillä ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

**Kaavallinen tilanne**
Rakennuspaikalla on voimassa 12.6.1989 hyväksytty (vahvistettu lääninhallituksessa 15.9.1989) Perniö Meri-Teijon osa-alue A rantakaavan muutos. Kiinteistöön kuuluu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä lähivirkistysaluetta (VL), joka tulee säilyttää luonnontilassa. Alueelle saa kuitenkin rakentaa tarpeelliset pääsytiet, kävelypolut, erilaisia leikkiä ja urheiluja yms. palvelevia alueita tai laitteita. Tässä kyseessä olevaa rakennuspaikkaa koskee määräys loma-asuntojen korttelialue RA3, jolle saa rakentaa erillisiä, enintään kahden perheen loma-asuntoja.

Tätä poikkeamista koskevia kaavan yleismääräyksiä ovat lähinnä:
”*Alueen puusto ja muu kasvillisuus, maastonmuodot ja rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.”*

”*Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia materiaaleja ja värisävyjä. Kirkkaiden kateaineiden käyttöä rakennuksissa tulee välttää.*”

”*Käymälät ja muut talousrakennukset on sijoitettava vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta sekä siten, että ne eivät haittaa viereisten rakennuspaikkojen eikä yhteiskäyttöalueiden käyttöä.*”

**Hakijan perustelut ja vaikutukset ympäristölle**
Rakennusoikeuden ylitys on vähäinen ja sijainti ei näy pääjulkisivun puolelle. Piharakennus toteutetaan puurakenteisena, julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään päärakennuksen kanssa yhteneväksi. Vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset.

**Poikkeaminen**

**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. Rakennus ei koonsa puolesta edellytä rakentamislupaa.

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.

**Liitteet**
- Ympäristökartta
- Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirros

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen rakennusoikeuden ylityksestä kiinteistöllä 734-639-1-224.
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

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö