

Poikkeaminen 734-6-6-11

Kaupunginhallitus 26.05.2025
2762/10.03.00.03/2025

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101

Poikkeamishakemuksen käsittelyssä käytetään hakemuksen vireillejättöhetkellä voimassa olevaa lakia.

Hakemus ja hanke

Poikkeaminen on tullut vireille 11.5.2025. Poikkeamisen valmistelussa noudatetaan 01.01.2025 voimaantullutta Rakentamislakia (RakL).

Hakija [REDACTED] on hakenut poikkeamista asemakaavan määräyksistä kiinteistölle 734-6-6-11. Poikkeamista haetaan, koska suunniteltu autokatos varastoineen sijoittuu noin kahden metrin päähän naapurin rajasta. Rakennus sijoittuu myös rakennusalan ulkopuolelle. Asemakaavan mukaan rakennusta ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapurin rajaa. Autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle on periaatteessa sallittua, mutta varastojen tulee sijoittua kaavassa osoitetulle rakennusosalalle. Rakennus on yksikerroksinen ja sen kerrosala on 27 m².

Hakijan perustelut

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennuksen sijoittaminen kaavamääräysten mukaiseen paikkaan (rakennusosalalle) estäisi nykyisen terassin ja puutarhan säilyttämisen. Uusi rakennus sijoittuisi nykyisen kevyen pressutallin paikalle. Rakennus ei aiheuta haittaa naapureille, ja sen sijoittaminen toimii samalla näkösuojana. Rakennuksen palo-osastointi on suunniteltu huolellisesti, ja naapurin rakennus sijaitsee riittävän etäällä rajasta. Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-6-6-10, 734-6-6-8, 734-6-6-9 ja 734-6-8-10. Naapureilla ei huomautettavaa. Kiinteistön vieressä on myös Salon kaupungin omistamaa puistoaluetta (Ollikkalanpuisto). Kaupungilla ei huomautettavaa poikkeamiseen.

Kaavatilanne

Kiinteistöllä on voimassa asemakaava, jossa tontti kuuluu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeseen (AO-5). Asemakaavamääräysten mukaan rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeus ei saa ylittää neljää metriä sellaisissa rakennuksissa, joissa ullakkohuoneita ei sallita, eikä viittä metriä sellaisissa rakennuksissa, joissa ullakkohuoneet ovat sallitut. Rakennusta ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapurin rajaa. Kunkin asuntorakennuksen rakennuslupahakemuksen yhteydessä on osoitettava myös autotallin rakentamismahdollisuus tontille.

Kerroskorkeus kaavassa on I 1/2, mikä tarkoittaa, että rakennuksessa saa olla yksi kerros ja ullakko. Rakennusoikeus tontilla on 225 k-m², suurin sallittu pohjanpinta-ala on 170 m².

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.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä se vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen erityisenä syynä voidaan pitää sen vähäistä vaikutusta ympäristöön.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-6-6-11- Kopio ajantasa-asemakaavasta
- 734-6-6-11- Ympäristökartta
- 734-6-6-11- Asemapiirustus
- 734-6-6-11- Pohja
- 734-6-6-11- Julkisivut
- 734-6-6-11- Leikkaukset

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan määräyksistä kiinteistöllä 734-6-6-11. Poikkeaminen koskee autotalli- ja varastorakennuksen sijoittamista neljän metrin etäisyyttä lähemmäs naapuritontin rajaa sekä varaston sijoittamista rakennusalan ulkopuolelle.

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
Asemakaavayksikkö
Rakennusvalvontapalvelut