

Poikkeaminen, 734-516-1-13

Kaupunginhallitus 09.03.2026
1051/10.03.00.03/2026

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 7785108

Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamislupaa asemakaavamääräyksistä omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista varten kiinteistölle 734-516-1-13. Rakennuspaikalle suunnitellaan rakennettavaksi 154 k-m²:n suuruinen asuinrakennus ja talousrakennus, jonka kerrosala on 60 k-m². Asuinrakennus on suunniteltu rakennettavaksi yksikerroksisena, joten poikkeamista haetaan kaavan yleisestä määräyksestä, jonka mukaan asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 35 % toiseen kerrokseen. Lisäksi haetaan poikkeamista asemakaavassa osoitetusta sijainnista. Talousrakennus sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle.

Lisäksi haetaan poikkeamista rakennustapaohjeista asuinrakennuksen katon kaltevuuden, katemateriaalin ja katteen värin sekä ikkunanpuitteiden värin osalta. Talousrakennuksen osalta poiketaan rakennustapaohjeissa määrittelystä kattomuodosta ja -kaltevuudesta, katemateriaalista ja katteen väristä sekä ikkunanpuitteiden väristä. Molempiin rakennuksiin on suunniteltu harjakatto, jonka kaltevuus on 1:3. Katon materiaalina on tarkoitus käyttää mustaa tilikatetta. Myös ikkunanpuitteiden väriksi on suunniteltu mustaa.

Rakennuspaikka sijaitsee Latauksenkujan varressa Halikon asemanseudulla ja on kooltaan 1 168 m².

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet yksikerroksisuutta rakennuskustannusten edullisuudella kaksikerroksiseen toteutukseen verrattuna. He tuovat esiin myös sen, että samaan kortteliin on jo entuudestaan rakennettu yksikerroksinen uusi omakotitalo. Hakijoiden suunnitelmana on rakentaa kahden auton talli. Se ei mahdu kokonaan kaavassa talousrakennusta varten osoitetun rakennusalan sisään. Hakijoiden näkemyksen mukaan talousrakennuksen harjakatto sopii paremmin yhteen päärakennuksen ja muiden lähistön rakennusten kanssa kuin pulpettikatto.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet kiinteistön 734-516-1-100 omistajaa. Naapurilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta. Kaupunki omistaa rakentamattomat rakennuspaikat 734-516-1-11, 734-516-1-15 ja 734-516-1-16 sekä lähivirkistysalueen, jonka kiinteistötunnus on 734-516-1-232, ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina muuta huomautettavaa rakennushankkeesta, kuin se, että poikkeaminen ei saa haitata naapurikiinteistön 734-516-1-11 asemakaavan mukaista toteuttamista.

Kaavallinen tilanne ja rakennustapaohjeet

Asemakaava

Rakennuspaikalla on voimassa 15.12.2003 hyväksytty Härkhaan asemakaava. Rakennuspaikka sijaitsee korttelissa, joka on osoitettu

erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asemakaavassa osoitettu kerros-luku on II. Päärakennusta ja talousrakennusta varten on osoitettu erilliset rakennusalat. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 250 k-m² ja talousrakennuksen 60 k-m².

AO-korttelialuetta koskevat kaavan yleiset määräykset:

Autopaikkoja on varattava seuraavasti: AO ja AO/s-1-korttelialueilla kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

AO-korttelialueilla: Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä. Tontin yhteenlasketusta rakennusalasta saadaan enintään 20 % käyttää ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen rakentamiseen.

Tontin rajalle rakennettavien piharakennusten ja autosuojien routasuojauksen saa ulottaa naapuritontin, katualueen sekä lähivirkistysalueen puolelle.

Asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 35 % toiseen kerrokseen.

Rakentaminen on sovitettava oleviin pinnanmuotoihin.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on ohjeellinen.

Alueella on noudatettava kunnanhallituksen hyväksymiä rakennustapaohjeita.

Rakennustapaohjeet

Rakennustapaohjeiden mukaan rakennusten muodoissa on pyrittävä selkeyteen ja eheyteen. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne muodostavat olemassa olevan rakennuskannan kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisrakennuksen rungon leveys päädyissä saa olla enintään 9 metriä.

Asuinrakennuksissa ja talousrakennuksissa tulee olla harjakatto.

Kattokaltevuudet saavat vaihdella välillä 1:2 – 1:1,5. Poikkeuksena naapuritonttiin kiinni rakennettavat talousrakennukset, joissa tulee olla pulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:5. Naapuritonttiin kiinni rakennettavien talousrakennusten kattojen tulee kallistua omalle tontille. Katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua tummanharmaata teräspeltiä, mustaa tai tummanharmaata huopakatetta kolmiorimoin tai tiilikattoa poltetusta savitiilestä. Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä eli kattokannattimet tulee jättää näkyviin räystäillä, niitä ei saa koteloida alapuolisella laudoituksella.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää hienosahattua tai höylättyä vaaka- tai pystylaudoitusta. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääasiassa vaaleaksi peittomaalattuja tai punamullattuja. Peittomaalattujen värien osalta rakennustapaohjeisiin liittyy värimalli hyväksyttävistä värisävyistä. Näitä ovat vaaleat ja maanläheiset harmaan, keltaisen, terran, umbran ja sammalen sävyt.

Rakennusten ikkunoissa ei saa olla ns. valeristikoita; mikäli välipuitteita käytetään, niiden tulee olla kiinteitä. Ikkunat tulee sijoittaa pääsääntöisesti lähelle julkisivulaudoituksen pintaa. Ikkunanpuitteiden tulee olla valkoiset.

Asunnon ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeuden tulee olla vähintään 400 mm maanpinnasta. Sokkeleiden tulee olla harmaalla laastilla rapattuja.

Talot tulee sijoittaa maastoon siten, että turhilta maaston leikkauksilta ja täytöiltä vältetään. Tontin rajalla maasto tulee liittää huomaamattomasti olevaan pinnan tasoon ilman penkereitä ja jyrkkiä luiskia.

Hyväkuntoista olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää erityisesti istutettavalla tontin osalla. Asemakaavassa metsäalueeseen rajautuvilla tontinosilla, jotka on merkitty alueeksi, jolle on istutettava puita ja pensaita,

säilytettävät puut korvaavat uusia istutuksia. Maiturinkujan ja Latauksenkujan kadunvarret ja niiden varressa olevien tonttien väliset rajat saadaan aidata korttelialueittain yhtenäisesti n. 1,2 metriä korkeaksi kasvavalla pensasaidalla.

Poikkeamislupa

Poikkeamisluvan edellytykset (RakL 57 §):

Poikkeaminen ei saa:

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

Härkhaan kaava on tehty suhteellisen laajalle alueelle, josta osa oli jo kaavaa tehtäessä rakentunut. Vanhempi asutus sijoittuu Vässiläntien molemmiin puolin. Härkhaan uudempi, 2000-luvulla toteutettu rakennuskanta sijoittuu Puotilantien, Mörlingintien, Tavastintien ja Saporokujan varsille. Tämä uusi alue on rakentunut asemakaavan ja rakennustapaohjeiden mukaisesti yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, jossa on enää vain muutama yksittäinen rakennuspaikka vapaana. Uuden ja vanhan alueen välissä on kapea, lähivirkistysalueeksi osoitettu metsäalue.

Härkhaan kaavassa on kaksi Vässiläntieltä lähtevää asuntokatua: Latauksenkuja ja Maiturinkuja. Näiden molempien varteen on kaavoitettu viisi uutta erillispientalon rakennuspaikkaa kaupungin omistamalle maalle. Kadut ja kunnallistekniikka valmistuivat vuonna 2019 ja rakennuspaikat tulivat varattaviksi seuraavana vuonna. Rakennuspaikkoihin kohdistui jonkin verran kysyntää, mutta kaavamääräys, jonka mukaan rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 35 % toiseen kerrokseen, koettiin hankalaksi.

Talven 2021 aikana Maiturinkujan varrelta varattiin kolme rakennuspaikkaa. Kaupunki haki tuolloin omasta aloitteestaan kaikille Maiturinkujan viidelle rakennuspaikalle poikkeamista edellä mainitusta kaavamääräyksestä. Kaupunkikehityslautakunta teki 13.4.2021 poikkeamispäätöksen. Päätöksen perusteluissa todettiin näin: *"Poikkeaminen voidaan myöntää, koska Maiturinkuja sijaitsee omana erillisenä kokonaisuutenaan Härkhaan kaava-alueen länsiosassa Härkhaan lähivirkistysalueen ja Vässiläntien välisellä metsäisellä alueella. Maiturinkujalla ei ole vielä uudisrakentamista, joten poikkeaminen kaavasta ei aiheuta epätasa-arvoa lähinaapurustolle.*

Yksikerroksisen rakentamisen salliminen Maiturinkujalla on perusteltavissa, koska rakentaminen liittyy Vässiläntien olemassa olevaan rakennuskantaan ja täydentää tätä jo olemassa olevaa vanhaa pientaloasutusta. Vässiläntien varrella sijaitsevat rakennukset ovat rakentuneet pitkän aikavälin aikana yksi- ja kaksikerroksisina. Voidaan katsoa, että Maiturinkujalla yksi- ja kaksikerroksinen rakentaminen tulee liittymään jo aikaisemmin rakentuneeseen pientalojen monimuotoiseen kokonaisuuteen."

Vuonna 2021 tehdyt varaukset eivät johtaneet rakennuspaikkojen vuokraukseen eikä rakennuspaikoista tehty myöskään uusia varauksia niiden kahden vuoden aikana, jotka poikkeamispäätös oli voimassa. Kaupungin näkökulmasta ei ollut tarkoituksenmukaista hakea uudestaan poikkeamista valmiiksi tulevia rakentajia varten. Vuoden 2023 loppupuolella Maiturinkujan rakennuspaikoille alkoi olla uudestaan kysyntää. Vuosien 2024-2025 aikana varattiin kaksi rakennuspaikkaa korttelista 1231 ja yksi rakennuspaikka korttelista 1232. Näille kaikille kolmelle rakennuspaikalle haettiin poikkeamista yksikerroksisen omakotitalon rakentamiseksi. Tällöin katsottiin, että hakijoiden toiveeseen

voitiin suhtautua myönteisesti edellä vuoden 2021 poikkeamispäätöksessä esitetyin perustein.

Korttelissa 1231 on yhteensä kahdeksan rakennuspaikkaa, joista osa sijaitsee Maiturinkujan varressa ja osa Latauksenkujan varressa. Rakennuspaikat, joille on aiemmin myönnetty poikkeaminen, ovat korttelin länsipäässä. Hakijoiden rakennuspaikka on saman korttelin itäpäässä. Yksikerroksisen omakotitalon rakentaminen hakijoiden rakennuspaikalle voidaan sallia samoin perustein kuin aiemmat poikkeamiset. Hakijoiden suunnittelema talousrakennus, jossa on kahden autopaikan lisäksi varastotilaa, ei mahdu kokonaisuudessaan auton säilytyspaikkaa/ talousrakennusta varten osoitetulle kapeahkolle rakennusalueelle. Asemakaavassa osoitetusta sijainnista poikkeamista voidaan puoltaa, koska rakennusalan ylitys ei vaikeuta rakennuspaikan rakentamista.

Rakennustapaohjeiden mukaisesta kattokaltevuudesta sekä katteen värisävystä poikkeamia voidaan asuinrakennuksen osalta pitää vähäisinä. Myös rakennusten ikkunanpuitteiden tumma väri on hyväksyttävissä. Merkittävin rakennustapaohjeista poikkeaminen koskee talousrakennuksen kattomuotoa ja -kaltevuutta. Hakijoiden rakennuspaikan ja naapurirakennuspaikan talousrakennukset tulisi rakennustapaohjeiden mukaan rakentaa kiinni rakennuspaikkojen väliseen rajaan. Tässä tapauksessa talousrakennusten kattomuodon tulisi olla pulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:5. Näiden kahden rakennuspaikan lisäksi vain korttelin 1231 rakennuspaikalla 6 on samanlainen, naapurirakennuspaikan rajassa kiinni oleva talousrakennuksen rakennusala. Pääosin siis Väsiläntien ympäristössä talousrakennuksetkin tulee rakentaa harjakattoisina. Koska myös alueen asuinrakennusten kattomuotona on harjakatto, hakijoiden suunnitelmaa harjakattoisesta talousrakennuksesta voidaan pitää ympäristöön sopivana. Poikkeaminen rakennustapaohjeista on hyväksyttävissä.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Rakennuspaikkaan ei liity luonnonsuojelun tavoitteita.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

Rakennuspaikkaan ei liity rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tavoitteita.

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

Suunniteltu rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Myös muut edellä luetellut poikkeamisen edellytykset täyttyvät, joten poikkeaminen voidaan myöntää.

Muuta huomattavaa

Kaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että rakentaminen on sovitettava oleviin pinnanmuotoihin. Rakennustapaohjeissa määritellään tarkemmin, että talot tulee sijoittaa maastoon siten, että turhilta maaston leikkauksilta ja täytöiltä vältytään. Tontin rajalla maasto tulee liittää huomaamattomasti olevaan pinnan tasoon ilman penkereitä ja jyrkkiä luiskia.

Hakijoiden rakennuspaikalla asemakaavassa osoitettu asuinrakennuksen rakennusala on poikkisuunnassa korkeuskäyriin nähden. Se asettaa haasteita yksikerroksisen, pitkän rakennusmassan sovittamiselle maaston muotoihin. Julkisivupiirustukset osoittavat, että rakennuspaikan pohjoisosassa joudutaan olemassa olevaa maanpintaa alentamaan ja vastaavasti eteläosassa nostamaan. Rakennuspaikalle sopisi parhaiten maaston mukaan porrastettu rakennus.

Talousrakennus on suunniteltu rakennettavaksi hyvin lähelle naapurirakennuspaikan rajaa. Naapurin suuntaan laskeva luiska on melko jyrkkä. Jatkosuunnittelussa pitää varmistaa, että hulevesien hallinta onnistuu rajan tuntumaan suunnitellun painanteen ja salaojituksen avulla niin, että naapurirakennuspaikalle ei aiheudu haittaa. Myös talousrakennuksen palo-osastoinnista pitää huolehtia niin, että ei vaikeuteta naapurirakennuspaikan rakentamista. Talousrakennuksen sijaintia voidaan vielä rakentamislupavaiheessa vähäisessä määrin muuttaa, jos näin saadaan talousrakennus paremmin sovitettua maaston muotoihin. Pihan suunnittelussa kannattaa kiinnittää erityistä huomiota siihen, että täyttöjen ja leikkausten johdosta syntyvät luiskat ovat mahdollisimman loivia ja liittyvät luontevasti ympäristöönsä.

Rakennushankkeen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Liitteet

- Sijaintikartta
- Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirustus
- Rakennusten pohja- ja julkisivupiirustukset

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen kaavamääräyksestä, jonka mukaan asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 35 % toiseen kerrokseen ja sallia yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen kiinteistölle 734-516-1-13. Talousrakennuksen osalta myönnetään poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta sijainnista ja sallitaan rakentaminen osittain rakennusalan ulkopuolelle. Lisäksi myönnetään poikkeaminen rakennustapaohjeista edellä kuvatulla tavalla.

Rakentamislupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 700 euroa (kielteinen päätös 340 €) elinvoimajaoston 30.9.2025 hyväksymän hinnaston mukaisesti.

Päätös

Tiedoksianto

Asianosaiset
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö

