

Poikkeaminen 734-7-3-10

Kaupunginhallitus 25.05.2026
3015/10.03.00.03/2026

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Elisa Nuora, elisa.nuora@salo.fi, 02 778 5111

Hakemus ja hanke

Hakija on hakenut poikkeamislupaa asemakaavasta kiinteistöllä 734-7-3-10. Kiinteistön pinta-ala on 901 m² ja rakennusoikeus 300 k-m².

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1920 rakennettu asuinrakennus, jossa on yksi kerros ja ullakko. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee talousrakennus. Kiinteistö sijoittuu alueelle, joka on merkitty Salon keskustan osayleiskaava 2035:ssa rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi.

Poikkeamislupaa haetaan, koska talousrakennuksen laajennus halutaan sijoittaa asemakaavassa osoitetun talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle. Laajennus sijoittuu osittain kaavaan merkitylle istutettavalle alueelle. Nykyinen talousrakennus sijoittuu sille osoitetulle rakennusalalle, joka on osoitettu alle 4 metrin etäisyydelle naapurikiinteistöjen rajoista. Myös laajennusosa sijoittuu alle 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Hankkeeseen ei liity rakennusoikeuden lisäämistä.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-7-3-8, 734-7-3-7 ja 734-7-3-4. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Kaavatilanne

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 22.01.1982) alue on osoitettu Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-35). Rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on katsottava, että ulkovuoraus on puuta ja että julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Milloin edellä esitettyjen määräysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan edellä esitettyjen vaatimusten mukaisesti.

Asemakaavassa on osoitettu erilliset rakennusalat asuinrakennukselle ja talousrakennukselle. Asuinrakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennukseen saa rakentaa ullakon tasolle kerrosalaan laskettavaa tilaa 5/6 suurimman kerroksen alasta. Asuinrakennuksen rakennusalalle on osoitettu sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Talousrakennuksen kerrosluku saa olla korkeintaan I. Asemakaavassa osoitetaan rakennusten harjasuunnat. Lisäksi kiinteistölle on osoitettu istutettavaa aluetta.

Yleiskaava

Salon keskustan osayleiskaava 2035:ssä alue on osoitettu Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alueelle on osoitettu merkintä (e1), jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,2-0,4 ja suositeltava rakennusten kerrosluku on korkeintaan 2. Osayleiskaavassa osoitettua kerroslukua ja korttelitehokkuutta (e1 ja e2 alueet) tarkennetaan kortteli- ja rakennuspaikkakohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä.

Alue sijoittuu rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaalle alueelle (sk 72). Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää.

Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että talousrakennuksen laajennusta tarvitaan täytettyjen eläinten säilytykseen.

Poikkeamislupa

Poikkeamisluvan edellytykset (RakL 57 §)

Poikkeaminen ei saa:

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

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, sillä rakennusoikeutta ei lisätä. Talousrakennuksen laajennusosa on tarkoitus toteuttaa puujulkisivuisena asemakaavan mukaisesti.

- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, sillä alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita. Vaikutukset luontoarvoihin ovat vähäiset, sillä laajennus on kooltaan pienehkö ja sijoittuu pääosin nykyiselle nurmikkoalueelle.

- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Laajennus toteutetaan ulkoasultaan nykyisen talousrakennuksen ulkoasua mukaillen.

Alue on merkitty Salon keskustan osayleiskaava 2035:ssä Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaalle alueelle (sk 72). Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Poikkeaminen ei vaaranna alueen kulttuurihistoriallisen arvon säilymistä.

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

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuksen ulkoasu mukailee nykyisen talousrakennuksen ulkoasua ja sitä pidetään sopivana ympäristöön.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Liitteet

- Asemapiirustus 734-7-3-10

- Pohja- ja julkisivupiirustus 734-7-3-10

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan määräyksistä kiinteistöllä 734-7-3-10. Poikkeaminen koskee talousrakennuksen laajennuksen sijoittamista sille tarkoitetun rakennusalan ulkopuolelle, laajennuksen sijoittumista osittain istutettavalle alueelle ja sijoittumista neljän metrin etäisyyttä lähemmäs naapuritontin rajaa.

Poikkeamisluvan ehtona on, että museoviranomaiselle varataan tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Rakentamislupa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 700 € (kielteinen 340 €) elinvoimajaoston 30.9.2025 § 41 hyväksymän hinnaston mukaisesti.

Päätös

Tiedoksianto

Asianosaiset
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö