

Poikkeaminen 734-555-3-196

Kaupunginhallitus 25.05.2026
2991/10.03.00.03/2026

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke.

Kiinteistön omistaja [REDACTED] hakee poikkeamislupaa omakotitalon rakentamiseen kiinteistölle 734-555-3-196, os. Miilutie 6, 25660 Mathildedal.

Poikkeamista haetaan, koska suunnitelmissa päärakennus on esitetty sijoitettavaksi osittain kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Rakennus ylittää kaavallisen rakennusalan rajan noin 3 metrillä. Lisäksi rakennukseen aiotaan laittaa katemateriaaliksi pystysaumapeltikate (määräys konesaumapeltikate).

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-555-3-197, 734-555-3-193, 734-555-3-192, 734-555-3-191 ja 734-555-3-195.

Naapureilla ei ole huomautettavaa. Poikkeamista koskevan kiinteistön vieressä on myös kaupungin omistamaa katu- ja puistoaluetta (734-555-3-331). Kaupungilla ei huomautettavaa poikkeamiseen liittyen.

Kaavallinen tilanne

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on taajamatoimintojen alue A (TPLMK, LAVMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama toimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Asemakaava

Voimassa olevassa kaavassa (hyväk. 11.4.2016) alue on (AP-2) Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja. Alueelle saa sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja max. 15 % sallitusta kerrosalasta. Jos asuinrakennuksen kerrosluvuksi on osoitettu II, toiseen kerrokseen on rakennettava vähintään 30 % I kerroksen kerrosalasta. Ullakkoa ei saa rakentaa. Rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeutumiseen perinteiseen rakennuskantaan. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta tai rapattua kiviainesta. Puuverhouksen tulee olla koko julkisivun korkeudelta yhdensuuntainen ja peittomaalattu. Rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä, värinä musta tai harmaa tai tiiltä, värinä tiilenpunainen.

Hakijan perustelut

Rakennus halutaan sijoittaa maaperän pohjavesivirtauksista ja kosteudelta riskittömämpään paikkaan. Samalla mahdollistetaan kaakkoispuolen naapurin toive hieman avoimemmasta maisemasta. Siirto ei aiheuta

koillispuolen naapureille haittaa, koska olevaa puustoa ja etäisyyttä rajaan jää vielä riittävästi. Pystysaumapeltikate ei eroa ulkoisesti konesaumatusta peltikatteesta. Poikkeamisella ei keskeisiä vaikutuksia ympäristöön.

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.

Poikkeamisessa on tarkoitus rakentaa uusi omakotitalo tontille siten, että rakennus sijoittuisi osittain asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle. Ylitys on noin 3 metriä. Poikkeamista voidaan kuitenkin pitää perusteltuna, sillä tontin reunassa lounais-/länsipuolella sijaitsee metsäalueella lampi ja sitä ympäröi suomalainen kostea alue, jonka vaikutukset ulottuvat myös rakennettavalle tontin osalle.

Alueen maaperää tutkineiden asiantuntijoiden mukaa maaperän kosteus vaikeuttaa rakentamista merkittävästi ja rakennuksen sijoittaminen koillispuolelle tonttia on näin ollen rakennettavuuden kannalta paljon turvallisempi ratkaisu.

Lisäksi tontilla sijaitsee suuri kivi, joka halutaan säilyttää masemallisista ja kustannuksellista syistä, mikä ei olisi mahdollista, mikäli rakennus sijoitettaisiin kaavalliselle rakennusalueelle.

Kaakkoispuolen naapuri on myös toivonut, että rakennus sijoitetaan poikkeamishakemuksen mukaisesti hieman koilliseen päin. Mikäli rakennus sijoittuisi kaavan mukaiselle rakennusalueelle, se olisi samassa linjassa naapurin rakennuksen kanssa ja heidän mukaansa heikentäisi osittain päivänvalon pääsyä ja näkymiä heidän kiinteistölleen.

Kolmen metrin siirrosta huolimatta rakennuksen etäisyys kaikkiin naapureihin säilyy yli neljässä metrissä.

Katemateriaali on tyypiltään hyvin samanlainen kaavallisen materiaalin kanssa, eikä sitä voida näin pitää merkittävänä poikkeamisena kaavan määräyksistä.

Edellä esitetyin perusteina poikkeamiselle on erityinen syy, eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Alueelle ei kohdistu luonnonsuojelun tavoitteita eikä rakennetun ympäristön suojelukohteita, joihin poikkeamisella olisi vaikutusta. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Näin ollen poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja poikkeaminen voidaan myöntää.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-555-3-196 - Ympäristökartta

- 734-555-3-196 - Kopio ajantasa-asemakaavasta
- 734-555-3-196 - Asemapiirros

Oheismateriaalit

- 734-555-3-196 – Julkisivut ja leikkaus
- 734-555-3-196 - Pohjapiirustus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen rakennuksen osittaiselle sijoittamiselle rakennusalan ulkopuolelle sekä eri katemateriaalin käytöstä kiinteistöllä 734-555-3-196.

Rakentamislupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamisesta on 700 € (kielteinen 340 €) elinvoimajaoston 30.9.2025 § 41 hyväksymän hinnaston mukaisesti.

Päätös

Tiedoksianto

Asianosaiset
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö