

Poikkeaminen, 734-496-1-92

Kaupunginhallitus 08.06.2026
3519/10.03.00.03/2026

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut poikkeamislupaa asemakaavamääräyksistä omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista varten kiinteistölle 734-496-1-92. Rakennuspaikalle suunnitellaan rakennettavaksi 115 k-m²:n suuruinen asuinrakennus ja talousrakennus, joka pitää sisällään autotallin, varaston ja autokatoksen. Autotallin ja varaston kerrosala on 59 k-m². Poikkeamista haetaan asemakaavassa osoitetusta sijainnista. Molemmat rakennukset sijoittuvat osittain rakennusalan ulkopuolelle, istutettavaksi merkitylle alueen osalle.

Rakennuspaikka sijaitsee Hirvikalliontien varressa Halikon asemanseudulla ja on kooltaan 1 257 m².

Hakijan perustelut

Hakija on tuonut perusteluissaan esille rakennuspaikan hankalan muodon ja sen, että suhteellisen suuri osa rakennuspaikasta on osoitettu istutettavaksi alueeksi. Istutettavan alueen osuus on noin 42,5 % koko rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten sijoittamista asemakaavasta poiketen on perusteltu seuraavasti

”Suunnittelun yhteydessä havaittiin, että mikäli asuinrakennus sijoitetaan rakennusalan sisäpuolelle, seuraa siitä katukorkeuden ja tontin pintakorkeuksien vuoksi suhteellisen mittavat täyttötöyt ja korkeahkot luiskaukset rajojen lähelle. Asuinrakennus oli siirrettävä pohjoiseen ja etäämmälle tontin itärajasta, jotta välttyään näiltä suurehkoilta maatyöiltä ja luiskauksilta.

Talousrakennus sijaitsee pääosin rakennusalalla. Tontilla ei ole rakennukselle muuta sijaintipaikkaa. Suunnittelussa talousrakennus sijoitettiin mahdollisimman etäälle asuinrakennuksesta, jotta tontilla säilyy tarpeellinen rakennusten välinen väljyys ja asuinrakennuksen ikkunoiden suuntaan valoisuus. Talousrakennuksen osalta rakennusalan ylitys on vähäinen.

Istutusalueen laajuudesta johtuen tontilla ei ole tilaa sijoittaa rakennuksia kokonaan rakennusalan sisäpuolelle. Pyydetään myös huomioimaan, että kaikki rakennukset sijaitsevat vähintään neljän metrin etäisyydellä tontin rajoista, pääosin reilusti etäämmällä.”

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistöjen 734-496-1-14, 737-496-1-85 ja 734-496-1-86 omistajia. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Kaupunki omistaa rakentamattomat rakennuspaikat 734-496-1-93 ja 734-516-1-272 ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa rakennushankkeesta.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Rakennuspaikalla on voimassa 30.8.1995 vahvistettu asemakaava (entinen rakennuskaava). Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on I. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.20$, joten rakennuspaikan rakennusoikeus on 251 k-m^2 . Autopaikkojen vähimmäismäärä AP-korttelialueella on 2 ap/ asunto. Pysäköintipaikkoja polkupyöriä varten tulee järjestää vähintään sama määrä kuin autopaikkoja.

Pihajärjestelyjen osalta kaavassa on annettu seuraavat määräykset:

AP- ja AO-korttelialueilla on jokaisella asunnolla oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon välittömästi liittyvä, maan tasossa oleva ulko-oleskelutila. Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Muut yleiset määräykset:

Rakennettaessa 4 m lähemmäksi naapurin rakennuspaikan rajaa ei rajan puoleisessa seinässä saa olla ikkunoita alle 180 cm:n korkeudella lattiatasosta. Rakennukset on sijoitettava vähintään 2 m:n päähän naapurin rajasta. Mikäli naapurit sopivat ja esittävät yhtenäisen suunnitelman, voi rakennuslautakunta sallia rajalle rakentamisen.

Alueella on rakennettava kortteleittain tai taloryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyyppin, kattomuodon, rakennusmateriaalin ja ulkoseinien pintakäsittelyn suhteen.

Poikkeamislupa

Poikkeamisluvan edellytykset (RakL 57 §):

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijan omistama rakennuspaikka sijaitsee asemakaavan korttelissa 1184. Korttelin pohjois- ja itäreunalle Lempolantien varteen on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO). Korttelin eteläosa Peltolankujan varressa on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja yhdeksi ohjeelliseksi rakennuspaikaksi numero 8. AP-korttelin lohkominen neljään erilliseen rakennuspaikkaan on tapahtunut vuoden 2012 alussa.

Hakijan rakennuspaikka muodostettiin yksityisen omistaman, jo rakennetun kiinteistön 734-496-1-14 pohjoisosasta. Rakennuspaikkojen välinen rajalinja on porrastettu olemassa olleen talousrakennuksen ja pihapiirin mukaisesti. Tämä tekee hakijan rakennuspaikasta jossain määrin hankalan muotoisen. Rakennuspaikka on pinta-alansa puolesta riittävä omakotitalon rakentamista varten, mutta sen muoto ja laajat istutettavat alueet asettavat kahden erillisen rakennuksen sijoittamiselle melko tiukat reunaehdot. Rakennuspaikan pohjoisosassa on kymmenen metrin ja länsiosassa kuuden metrin levyinen istutettava alueen osa.

Hakija on perustellut rakennusten sijoittamista osittain rakennusalan ulkopuolelle rakennuspaikan maanpinnan korkeusasemalla suhteessa Hirvikalliontiehen sekä sillä, että näin asuinrakennuksen ja talousrakennuksen väliin jää riittävästi etäisyyttä. Talousrakennuksen osalta rakennusalan ylitys jää vähäiseksi. Asuinrakennuksen osalta

rakennusalan ylitys on perusteltavissa hakijan ilmoittamien syiden lisäksi myös sillä, että näin rakennuksen päätyyn jää piha-alueita etelään suuntaan. Rakennuspaikan sisääntulopiha on lähes kokonaisuudessaan istutettavalla alueen osalla. Rakentamislupavaiheessa kannattaa vielä pohtia, voisiko liittymää siirtää hieman etelämmäksi ja näin saada sorapintaista piha-alueita pienemmäksi. Näin pohjoisrajalle jäisi leveämpi istutettava alue. Rakennuspaikan etelä- ja itäosaan jää rakentamisesta vapaata aluetta. Tälle alueelle tulevien istutusten voidaan katsoa jossain määrin korvaavan istutettavaksi merkityn alueen käyttöä rakentamiseen.

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.

Rakennushankkeen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Liitteet

- Sijaintikartta
- Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirustus

Oheisaineisto

- Asuinrakennuksen julkisivupiirustus
- Talousrakennuksen pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta sijainnista ja sallia rakennusten sijoittamisen asemapiirustuksen mukaisesti kiinteistölle 734-496-1-92.

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

Asianosainen
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö