

Poikkeaminen, 734-7-11-3

Kaupunginhallitus 22.06.2026
3951/10.03.00.03/2026

Valmistelija

asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Hakemus ja hanke

██████████ valtuuttamana on hakenut poikkeamislupaa asemakaavamääräyksistä paritalon rakentamista varten kiinteistölle 734-7-11-3. Poikkeamista haetaan asemakaavassa osoitetusta rakennuksen sijainnista, ullakolle käytettävän rakennusoikeuden määrästä ja rakennusoikeuden ylityksestä. Rakennus ylittää kaavassa osoitetun rakennusalan siten, että paritalon toinen huoneisto sijoittuu lähes kokonaan rakennusalan ulkopuolelle. Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus 375 kem² ylittyy 5%. Rakennusoikeutta käytetään 396 kem². Ullakon tasolle sijoitetaan rakennusoikeutta 17/20 (0,85) ensimmäisen kerroksen alasta, mikä ylittää kaavan 3/4 (0,75) vaatimuksen. Kiinteistöllä sijaitsevat nykyiset rakennukset esitetään purettaviksi.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistöjen 734-7-11-1 ja 734-7-11-4 omistajat. Kiinteistön 734-7-11-2 osalta on kuultu kiinteistössä asuvat henkilöt. Naapureilla ei ollut huomautettavaa poikkeamisesta. Kaupunki on kuullut rakentamislupaa varten kiinteistön 734-7-11-2 perikunnan. Perikunta jätti huomautuksen rakennushankkeesta. Huomautus tuodaan tiedoksi myös poikkeamisvalmistelussa.

Kaupunki omistaa kiinteistön 734-7-13-8 ja puistoalueen 734-7-9903-6 ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa rakennushankkeesta.

Naapurin huomautus

Kuvien mukaan uudet rakennukset tulevat lähelle Moisionkatu 17 sijaitsevaa suojeltua, Moision Pohjatalon päärakennusta. Koska rakennus sijaitsee savimaalla, on oletettavaa että rakennus tulee liikkumaan rakennustyömaasta johtuvan tärinän takia. Talo on vajonnut kaikkein eniten tulevan rakennustyömaan puolelta joten maa on herkin liikkumaan juuri kyseisellä suunnalla. Museovirasto on tästä syystä ohjeistanut meitä tekemään nykytilanteesta dokumentin ja aloittamaan painaumaseurannan mahdollisimman pian. Rakennus on liikkunut viimeksi yli 10 vuotta sitten kun kaupunki kaivoi Linnankoskenkujan auki kaukolämpötöiden takia ilman savisulkuja ja täytti kaivannon hiekalla jolloin maaperä lähti liikkeelle aiheuttaen kivijalkaan ja talon seiniin halkeamia sekä väänsi lattiarakenteita. Tämän jälkeen on talo pysynyt paikoillaan. Liikkumavaara on suuri ja huolena on erityisesti yli 30-metrinen talon kiertovesiputkisto sekä sähköjohdot, jotka eivät kestä vääntymistä tai venymistä. Talossa on myös rossipohja jossa rakennusta kannattelevat hirret lepäävät luonnonkivien päällä. Jos purkutyömaa, kaivaukset tai paalutukset aiheuttavat maaperän liikkumista, voivat kivet ja kantavat hirret liikkua paikoiltaan ja tällöin on vaarana että hirret putoavat paikoiltaan. Myös kiertovesiputkisto voi alkaa vääntymisen takia vuotaa tai sähköjohtojen rikkoutuminen aiheuttaa sähköpalon. Mikä taho korvaa vahingon jos ongelma näkyy esim. vasta vuoden päästä jolloinka maaperän muutokset tulevat esiin vasta esim. routimisen jälkeen.

Museovirasto on velvoittanut meidät pitämään talon kunnossa joten rakennusta seurataan taholtamme sen mukaisin vaatimuksin. Ison työmaan aiheuttamista mahdollisista vaurioista tai vahingoista emme ole vastuussa. Olemme ottaneet yhteyttä ██████████, Suomen

Rakennuskonservoinnista. Hän tulee viikolla 23 katsomaan talomme ja antaa siitä oman lausuntonsa. Rakennuskonservointi käy tarkistamassa myös alapohjan joten saamme häneltä myös näkemyksen purkutyön ja paalutuksen mahdollisista vaikutuksista.

Dokumentoimme valokuvaamalla talon sisä- ja ulkorakenteet ennen rakennustöiden aloittamista.

Hakijan vastine

Olemme tutustuneet Moision Pohjatalon omistajien 5.6.2026 päivättyyn huomautukseen ja ymmärrämme naapurikiinteistön omistajien huolen suojellun ja historiallisesti arvokkaan rakennuksen säilymisestä. Huomautuksessa todetaan, että rakennus sijaitsee savimaalla ja että rakennuksessa on havaittu merkittäviä painumia ja vinoutumista. Lausunnon mukaan rakennuksen viimeisin merkittävä liikkuminen on tapahtunut kaupungin 2010-luvulla toteuttamien kaukolämpötöiden yhteydessä, jolloin alueella suoritettavat kaivutyöt aiheuttivat maaperän liikkeitä ja vaurioita rakennukseen. Lausunnon mukaan rakennus on tämän jälkeen pysynyt pääosin paikoillaan.

Rakennushankkeemme toteutetaan siten, että maaperään kohdistuvat vaikutukset pyritään pitämään mahdollisimman vähäisinä. Rakennustöiden aikana tullaan seuraamaan työmaan mahdollisesti aiheuttamaa tärinää asianmukaisin mittauksin. Tavoitteena on varmistaa, että mahdolliset vaikutukset ympäröiviin rakennuksiin voidaan havaita ja dokumentoida luotettavasti.

Suunnitellussa hankkeessa ei ole tarkoitus ulottaa kaivantoja tai perustusrakenteita nykyisen purettavan rakennuksen perustamistasoa syvemmälle. Päinvastoin hankkeen salaojarakenteet sijoittuvat nykyistä ylemmälle tasolle. Näin ollen hankkeen ei arvioida aiheuttavan maaperään sellaisia muutoksia, jotka lisäisivät painumariskiä verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

Pidämme erittäin hyvänä sitä, että naapurikiinteistön nykytila dokumentoidaan ennen rakennustöiden aloittamista. Naapurin oman dokumentoinnin lisäksi olemme valmiita toteuttamaan ennen rakennustöiden aloittamista yhteisen ennakkokatselmuksen, mieluiten yhteistyössä naapurikiinteistön omistajien kanssa. Katselmuksessa voidaan dokumentoida rakennuksen senhetkinen kunto sekä mahdolliset olemassa olevat painumat, vinoumat ja halkeamat. Tämä palvelee kaikkien osapuolten etua ja luo luotettavan lähtötilanteen mahdollisia myöhempiä arviointeja varten.

Mikäli naapurikiinteistöstä on olemassa aiempia painumamittauksia, korkeusasemamittauksia, katselmusraportteja tai muuta dokumentaatiota erityisesti kaupungin kaukolämpötöiden ajalta tai niiden jälkeiseltä ajalta, pidämme niiden saamista erittäin hyödyllisenä. Historiallinen mittaus- ja seurantatieto yhdessä ennen rakennustöiden aloittamista tehtävän katselmuksen kanssa auttaisi muodostamaan mahdollisimman tarkan kokonaiskuvan rakennuksen aiemmasta käyttäytymisestä ja alueen maaperäolosuhteista.

Tavoitteenamme on toteuttaa rakennushanke vastuullisesti, hyvää rakennustapaa noudattaen sekä siten, ettei siitä aiheudu tarpeetonta haittaa ympäristölle tai naapurikiinteistöille. Olemme valmiita tekemään yhteistyötä sekä naapurikiinteistön omistajien että rakennusvalvonnan kanssa hankkeen aikana.

Hakija on lisäksi pyytänyt vastuumuseon lausunnon, joka on poikkeamisen liitteenä.

Vastuumuseon lausunto

Lausunnosta on poistettu kaavamääräykset.

Rakennussuunnittelu TAARO on on pyytänyt alueellisen vastuumuseon lausuntoa hankkeesta, joka koskee olevan rakennuksen purkamista ja uudisrakennusta osoitteessa Moisionkuja 3. Lausuntoa pyydetään yhteistyössä Salon rakennusvalvonnan kanssa.

Nykyinen rakennus on kahden asunnon talo. Rakennuksessa on painumista aiheutuneita vaurioita, joiden vuoksi se on omistajalta saatujen tietojen mukaan ollut yli 10 vuoden ajan asumattomana.

Naapuritontilla sijaitseva Moision Pohjatalo entisine talousrakennuksineen on suojeltu asemakaavassa (hyv. 9.5.1990) merkinnällä sr-3. Pohjatalo on ollut toinen keskiaikaisen Moision kylän kantataloista. Nykyinen päärakennus on 1830-luvulta ja kuuluu Salon keskusta-alueen vanhimpiin rakennuksiin. Sarakum-selvityksen mukaan Pohjataloa on siirretty jonkin verran itään alkuperäiseltä sijaintipaikaltaan, mutta selvitykseen ei ole kirjattu siirron ajankohtaa.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan:

Purettavaksi haettu rakennus edustaa jälleenrakennuskauden rakentamista, ja ulkoasunsa perusteella rakennus vaikuttaa tyyppi- ja piirustuksiin pohjautuvalta. Rakennusta ei ole museon toimesta aiemmin inventoitu. Rakennuksen alkuperäiset piirteet ovat ulkoarkkitehtuurin osalta säilyneet, mutta se ei ole kaupunkikuvassa erityisen korostunut, eikä siihen liity erityistä tiedossa olevaa historiallista merkittävyyttä. Rakennus tuo ajallista ja arkkitehtonista kerroksellisuutta Moision pientaloalueelle, mutta ei ole keskeinen alueen arvojen säilymisen kannalta. Museo pitää purkamista valittavana, mutta hyväksyy purkamisen rakennuksen huonon kunnon ja em. seikkojen vuoksi. Alueen rakennukset ovat savisen maaperän vuoksi alttiita painumiselle, mistä purettavan rakennuksen tilanne toimii esimerkkinä. Painuminen tyyppillisesti kiihtyy rakennustöiden ja muun maahan kajoamisen yhteydessä. Viereisellä tontilla sijaitsevalle, asemakaavassa suojellulle Moision Pohjatalolle ei tule aiheutua vahinkoa Moisionkuja 3:n uudisrakennuksen rakennustöiden yhteydessä. Museo katsoo, että lähtötilanne lähialueella tulee selvittää ennen töiden aloitusta ja rakennusten painumista seurata hankkeen aikana.

Itse uudisrakennuksesta museo toteaa, että esitetty hiilenmusta väri ei sovi Moision pientaloalueen väriskaalaan. Julkisivujen väriä tulee vaalentaa. Rakennuksen kaksi päämassaa voisivat olla keskenään eri sävyiset, jolloin kokonaisuus näyttäytyisi pienipiirteisempänä.

Museo pitää rakennuksen massoittelemista kokonaisuutena varsin onnistuneena, mutta toteaa, että joko aukotusta tai asemointia on syytä vielä harkita. Laajat ikkunapinnat ovat vanhalle pientaloalueelle vieras piirre. Asemakaavamääräys edellyttää ikkunoiden soveltuvan ympäristöön. Nyt etenkin asunnon 2 yläkerrasta avautuu lähes seinän kokoisista ikkunoista näkymä naapurin pihan suuntaan.

Kaavallinen tilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa, joka on hyväksytty 22.1.1982 kiinteistö on erillispienalojen korttelialuetta AO-35. Rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on katsottava, että ulkokuva 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 osoitettu kerrosluku on 13/4. Rakennusoikeus on 375 kem². Kaavassa on osoitettu talousrakennuksen ja asuinrakennuksen rakennusala kaavan laatimishetkellä olemassa olevien rakennusten perusteella.

Keskustan osayleiskaavassa 2035 vuodelta 2016 kiinteistö kuuluu Moision pientaloalue suojelualueeseen sk-72.

Kaavamääräys:

Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. 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

Hankekokonaisuudesta noin puolet sijoittuu rakennuslana ulkopuolelle. Kokonaisuus on jaettu kahteen, matalaan kapearunkoiseen massaan, joiden läpi on näköyhteys, Kokonaisuus saadaan istumaan tontille paremmin ja huomaamattomammin kuin yksi yhteinen rakennusmassa. Näin vaikutelma on pienimittakaavaisempi. Rakennus on suunniteltu siten, että kokonaisuutena kapean runkosyvyyden, lapekaltevuuden sovittaminen ympäristöön ja huonejärjestelyjen sijoituksella ullakon kaavallinen rakennusoikeus ylittyy. Muutoksella ei ole vaikutusta rakennukseen ulkoisesti. Rakennus on korkeudeltaan noin metrin matalampi kuin paikalta purettava rakennus.

Poikkeamislupa

Poikkeamisluvan edellytykset (RakL 57 §):

Poikkeaminen ei saa:

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

Paritaloratkaisulla ja rakennuksen sijoittamisella osittain rakennusalan ulkopuolelle saadaan kokonaisuudesta pienimittakaavaisempi ja ympäristöön sopivampi ratkaisu kuin toteuttamalla kaikki kaavan sallima rakennusoikeus yhteen rakennusmassaan. Rakennus saadaan sijoitettua myös mahdollisimman lähelle tontin koillisrajaa ja mahdollisimman etäälle suojelluista naapurirakennuksista.

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

- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Alueella, johon poikkeaminen kohdistuu, ei ole luonnonsuojeluun liittyviä tavoitteita,

- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

Alueelle, johon poikkeaminen kohdistuu, on alueellinen ympäristöön kohdistuvia suojelumääräys Moision pientaloalue. Naapurikiinteistöissä on myös kaavalla suojellut rakennukset Moision Pohjatalon päärakennus ja talousrakennus. Ennakkoneuvotteluissa suojeluasiat on tuotu esiin kaupungin ja vastuumuseon lausunnoissa. Suunnitelmat on sovitettu ympäristöön rakennusten massoittelun, kattokaltevuuden ja materiaalivalintojen osalta alueen suojelutavoitteet huomioiden. Toteutusvaiheessa huomioidaan naapurin huomautus ja viereisellä tontilla sijaitsevalle, asemakaavassa suojellulle Moision Pohjatalolle ei tule aiheutua vahinkoa Moisionkuja 3:n uudisrakennuksen rakennustöiden yhteydessä. Rakennukset sijoitetaan mahdollisimman etäälle ja olevan rakennuskannan mukaisesti lähelle tontin koillisrajaa. Rakennuksen julkisivujen väri määritetään vielä rakentamislupavaiheessa nyt esitettyä tarkemmin lausuntojen perusteella. Hanke ei siis vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Poikkeamisen peruste on maankäytöllinen. Rakennuskokonaisuus saadaan sijoitettua tontille siten, että pihajärjestelyt ja näkymät saadaan sovitettua ympäristö huomioiden. 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
- julkisivupiirustus
- alueellisen vastuumuseon lausunto

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta sijainnista ja sallia rakennusten sijoittamisen asemapiirustuksen mukaisesti kiinteistölle 734-7-11-3. Poikkeamisen ehtona on, että ulkoverhouksen värisävyt määritellään tarkemmin rakentamisluvassa kaupunkisuunnittelun ja vastuumuseon lausunnon pohjalta.

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
Huomautuksen tehnyt
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö