

Poikkeaminen, 734-674-10-42

Kaupunginhallitus 19.01.2026
4610/10.03.00.03/2025

Valmistelijat

maankäyttöpalveluiden johtaja Raimo Inkinen raimo.inkinen@salo.fi, 044 778 5617 ja maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 044 778 5100

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut poikkeamislupaa muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus vakinaiseksi asunnoksi ja muuttaa aiemmin luvitettu katettu terassi huonetilaksi, jolloin asuinrakennuksen rakennusosalaksi muodostuu 99 m². Lisäksi hän on hakenut lupaa poiketa 27 m² rakennusjärjestyksen mukaisesta lomarakennuspaikan rakennusoikeudesta kiinteistöllä 734-674-10-42.

Hakija on perustellut hakemustaan muun muassa sillä, että asuinrakennus, vierasmaja ja sauna sijaitsevat hyvin tiiviissä ja yhtenäisessä pihapiirissä. Lisäksi kiinteistö on suuri ja sekä rannassa että naapureiden suuntaan on runsas suojapuusto.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistön naapureita (734-674-10-47, 734-674-10-31 ja 734-674-10-27). Heillä ei ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella 9.6.2025 voimaantulleen hallintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistöllä on maapinta-alaa noin 1,7 ha. Kiinteistöllä sijaitsee vanhastaan asiakkaan ilmoituksen mukaan loma-asunnon lisäksi kerrosalaltaan 50 m² vierasmaja, 57 m² autotalli ja 21 m² sauna sekä kesäkeittiö ja traktorikatos. Muutoksen jälkeen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 227 m², jolloin loma-asunnon rakennusjärjestyksen mukainen kerrosala ylittyy 27 m².

Kiinteistölle on valmis tie. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Rakennuspaikalta on matkaa Kaivolän kouluun noin 12 km ja Salön keskusta noin 20 kilometriä.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Kiinteistöllä ei ole yleis- eikä asemakaavaa. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 200 m². Loma-asunnon maksimikoko on 120 m². Asuinrakennuksen kerrosalaksi muodostuu muutoksen jälkeen 99 m², joten se alittaa reilusti loma-asunnon maksimikoon.

Poikkeamisen edellytykset (rakentamislaki 57§)

Poikkeaminen ei saa:

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

Alueidenkäyttölain 5§:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on muun ohella edistää yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta. Kunnan kannalta ratkaisevin ero loma-asukkaan ja vakituisen asukkaan välillä on se, että vakitukselle asukkaalle on järjestettävä kunnalliset palvelut riippumatta siitä, sijaitseeko asuinpaikka lähellä palveluita vai kaukana niistä. Pysyvän asutuksen lisäämisestä haja-asutusalueille syntyy kustannuksia muun muassa koulukuljetusten, kotihoidon, KELA-kyytien, vammaispalveluiden ja paikoittain mahdollisesti myös kunnallistekniikan järjestämisen suhteen.

Alue on alun perin loma-asunnon rakennuspaikka, josta kaupungille ei aiheudu merkittäviä palveluiden järjestämisen vaikutuksia. Oletettavaa on, että kaupungin peruspalvelujen tarjoaminen tulee kiinteistön osalta keskimääräistä kalliimmaksi, mutta kaupunki on aiempien vastaavien päätösten yhteydessä katsonut, että tämä on hyväksyttävissä. Rakennuspaikalta on matkaa kouluun noin 12 km ja Salon keskusta noin 20 kilometriä. Palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennukset ovat jo olemassa. Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa rakennetun ympäristön suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Rakennukset ovat jo olemassa eikä katetun terassin muuttaminen huonetilaksi lisää merkittävästi rakennusmassaa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti rakentamislain 57§:n mukaisen poikkeamisen saada muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus vakinaiseksi asunnoksi ja muuttaa aiemmin luvitettu katettu terassi huonetilaksi, jolloin asuinrakennuksen rakennusosalaksi muodostuu 99 m² sekä poiketa 27 m² rakennusjärjestyksen mukaisesta lomarakennuspaikan rakennusoikeudesta kiinteistöllä 734-674-10-42.

Rakentamislupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella on 1400 € (kielteinen 340 €) elinvoimajaoston 30.9.2025 § 41 hyväksymän hinnaston mukaisesti.

Päätös

Tiedoksianto

Asianosainen
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Yleiskaavayksikkö