

Poikkeaminen, 734-795-1-32

Kaupunginhallitus 02.02.2026
57/10.03.00.03/2026

Valmistelija

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

██████████ ovat hakeneet poikkeamislupaa muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus vakinaiseksi asunnoksi kiinteistöllä 734-795-1-32 Särkisalossa. Kiinteistöllä sijaitsee asiakkaan ilmoituksen mukaan 108 m²:n loma-asunto, 29,9 m²:n talousrakennus ja 5 m²:n pihasauna.

Hakija on perustellut hakemustaan muun muassa sillä, että kiinteistöllä on hyvät mahdollisuudet etätöön tekemiseen ja että lähistölle on myönnetty vastaavanlainen käyttötarkoituksen muutos toiselle kiinteistölle.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistön naapureita (734-795-1-7, 734-795-1-18 ja 734-795-1-46). Heillä ei ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- asemakaavaote

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella 9.6.2025 voimaantulleen hallintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistöllä on maapinta-alaa noin 4200 m². Kiinteistöllä sijaitsee asiakkaan ilmoituksen mukaan 108 m²:n loma-asunto, 29,9 m²:n talousrakennus ja 5 m²:n pihasauna. Rakennukset ovat ranta-asetakaavan mukaisia.

Kiinteistölle on valmis tie. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Rakennuspaikalta on matkaa Särkisalons kouluun noin 12 km ja Salon keskusta noin 50 kilometriä.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Kiinteistö on ranta-asetakaavan mukainen rakennuspaikka. Kaavan mukaan rakennuspaikan maksimirakennusoikeus on 200 m², josta lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², saunan 30 m² ja vierasmajan 30 m². Kiinteistöllä sijaitsee asiakkaan ilmoituksen mukaan 108 m²:n loma-asunto, 29,9 m²:n talousrakennus ja 5 m²:n pihasauna.

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 50 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 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, joten poikkeamisluvan myöntäminen ei johda merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti rakentamislain 57§:n mukaisen poikkeamisen saada muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus vakinaiseksi asunnoksi kiinteistöllä 734-795-1-32.

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

Asianosaiset
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut

Yleiskaavayksikkö