

Kaupunginhallitus

§ 193 26.05.2025

Poikkeaminen 734-6-6-11

Kaupunginhallitus 26.05.2025 § 193
2762/10.03.00.03/2025

Valmistelija

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

Poikkeamishakemuksen käsittelyssä käytetään hakemuksen vireillejättöhetkellä voimassa olevaa lakia.

Hakemus ja hanke

Poikkeaminen on tullut vireille 11.5.2025. Poikkeamisen valmistelussa noudatetaan 01.01.2025 voimaantullutta Rakentamislakia (RakL).

Hakija [REDACTED] on hakenut poikkeamista asemakaavan määräyksistä kiinteistölle 734-6-6-11. Poikkeamista haetaan, koska suunniteltu autokatos varastoineen sijoittuu noin kahden metrin päähän naapurin rajasta. Rakennus sijoittuu myös rakennusalan ulkopuolelle. Asemakaavan mukaan rakennusta ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapurin rajaa. Autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle on periaatteessa sallittua, mutta varastojen tulee sijoittua kaavassa osoitetulle rakennusosalalle. Rakennus on yksikerroksinen ja sen kerrosala on 27 m².

Hakijan perustelut

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennuksen sijoittaminen kaavamääräysten mukaiseen paikkaan (rakennusosalalle) estäisi nykyisen terassin ja puutarhan säilyttämisen. Uusi rakennus sijoittuisi nykyisen kevyen pressutallin paikalle. Rakennus ei aiheuta haittaa naapureille, ja sen sijoittaminen toimii samalla näkösuojana. Rakennuksen palo-osastointi on suunniteltu huolellisesti, ja naapurin rakennus sijaitsee riittävän etäällä rajasta. Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-6-6-10, 734-6-6-8, 734-6-6-9 ja 734-6-8-10. Naapureilla ei huomautettavaa. Kiinteistön vieressä on myös Salon kaupungin omistamaa puistoaluetta (Ollikkalanpuisto). Kaupungilla ei huomautettavaa poikkeamiseen.

Kaavatilanne

Kiinteistöllä on voimassa asemakaava, jossa tontti kuuluu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeseen (AO-5). Asemakaavamääräysten mukaan rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeus ei saa ylittää neljää metriä sellaisissa rakennuksissa, joissa ullakkohuoneita ei sallita, eikä viittä metriä sellaisissa rakennuksissa, joissa ullakkohuoneet ovat sallitut. Rakennusta ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapurin rajaa. Kunkin asuntorakennuksen rakennuslupahakemuksen yhteydessä on osoitettava myös autotallin rakentamismahdollisuus tontille.

Kaupunginhallitus

§ 193 26.05.2025

Kerroskorkeus kaavassa on I 1/2, mikä tarkoittaa, että rakennuksessa saa olla yksi kerros ja ullakko. Rakennusoikeus tontilla on 225 k-m², suurin sallittu pohjanpinta-ala on 170 m².

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.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä se vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen erityisenä syynä voidaan pitää sen vähäistä vaikutusta ympäristöön.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-6-6-11- Kopio ajantasa-asemakaavasta
- 734-6-6-11- Ympäristökartta
- 734-6-6-11- Asemapiirustus
- 734-6-6-11- Pohja
- 734-6-6-11- Julkisivut
- 734-6-6-11- Leikkaukset

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan määräyksistä kiinteistöllä 734-6-6-11. Poikkeaminen koskee autotalli- ja varastorakennuksen sijoittamista neljän metrin etäisyyttä lähemmäs naapuritontin rajaa sekä varaston sijoittamista rakennusalan ulkopuolelle.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 08.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus

§ 193 26.05.2025

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Asemakaavayksikkö
Rakennusvalvontapalvelut

Liitteet

Liite 1 734-6-6-11 - Kopio ajantasa-asemakaavasta
Liite 2 734-6-6-11 - Ympäristökartta
Liite 3 734-6-6-11 - Asemapiirustus
Liite 4 734-6-6-11 - Pohja
Liite 5 734-6-6-11 - Julkisivut
Liite 6 734-6-6-11 - Leikkaukset

Otteen oikeaksi todistaa, Salossa 4.6.2025

Anne Uotila
toimistosihteeri

Kaupunginhallitus

§ 193 26.05.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 193

Valitusosoitus

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Turun hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmä on toimitettava Turun hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksiantopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä. Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen viimeistään seitsemäntenä päivänä siitä, kun kuulutus ja päätös on julkaistu Salon kaupungin verkkosivulla.

Valitusoikeus

Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valituksen muoto ja sisältö

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava: päätös, johon haetaan muutosta
miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
perusteet, joilla muutosta vaaditaan
mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos

Kaupunginhallitus

§ 193 26.05.2025

valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä toimitusvirheen päätös alkuperäisenä tai virallisesti oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle

Turun hallinto-oikeus
turku.hao@oikeus.fi

Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4, Turku
Puhelin: 029 5642 400
Faksi: 029 56 42414

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Tuomioistuinmaksulaki löytyy Finlexistä:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455>

Asiakirjojen tilaaminen



Kaupunginhallitus

§ 193 26.05.2025

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Salon kaupungin kirjaamosta:

Salon kaupungin kirjaamo:

Postiosoite: PL 77, 24101 Salo
Käyntiosoite: Tehdaskatu 2, 24101 Salo
Puhelin: 02 778 2043
Sähköposti: kirjaamo@salo.fi

Aukiolo ma-to 8.00 - 16.00, pe 8.00 - 14.45
Kirjaamo palvelee aattopäivinä tai aaton ollessa vapaapäivä, aattoa edeltävänä arkipäivänä klo 8.00 - 14.00.

Tiedoksianto

Päätös on julkaistu yleiseen tietoverkkoon **4.6.2025**.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla **4.6.2025**.