

Asemakaavapäällikkö

20.11.2025

§ 2/2025

Poikkeaminen, 734-5-12-2

4853/10.03.00.03/2025

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

Hakija [REDACTED] on hakenut poikkeamista asemakaavan määräyksestä kiinteistölle 734-5-12-2. Hakija hakee poikkeamista piharakennuksen sijoittamiseksi osittain asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Lisäksi rakennus sijoittuu neljän metrin etäisyyttä lähemmäs naapuritontin rajaa.

Tontille on suunnitelmien mukaan tarkoitus sijoittaa piharakennus, joka sisältää saunan, pukuhuoneen, varaston ja terassin. Rakennuksen koko on noin 29,9m². Rakennus on yksikerroksinen, enimmillään noin 2,8 metriä korkea ja toteutetaan hirsirakenteisena. Julkisivuverhous on puuta, ja rakennus on tarkoitus maalata sävyltään päärakennuksen siniseen värimaailmaan sopivaksi. Katto on pulpettikatto. Saunaan tulee kantovesi, ja pesu-sekä löylyvedet johdetaan maan alle sijoitettavaan harmaavesisäiliöön.

Rakennus ei kokonsa takia uuden rakentamislain perusteella vaadi rakentamislupaa, mutta sijoittuminen lähemmäs kuin 4 metriä tontin rajasta edellyttää asemakaavasta poikkeamista.

Hakijan perustelut

Hakijan mukaan saunarakennus on tarpeellinen, koska asuinrakennuksessa ei ole saunaa. Saunan toteuttaminen piharakennukseen lisää asumisen viihtyisyyttä ja tukee pihan tarkoituksen mukaista käyttöä. Tontin perällä on aiemmin sijainnut rakennus, jossa oli myös sauna, mutta se purettiin.

Varastotilalle on suuri tarve, jotta piha saadaan pidettyä siistinä ja tavarat voidaan säilyttää asianmukaisesti. Nykyinen leikkimökki on toiminut tilapäisenä varastona, mutta on kooltaan tarkoitukseen liian pieni.

Hakijan mukaan hirsirakenteinen piharakennus muodostaa pihapiiriin oman kauniin kokonaisuuden, joka sopii ympäristöönsä ja on alisteinen päärakennukselle. Rakennuksen sijoittaminen pihan perälle on luonteva ratkaisu, joka säilyttää pihan toiminnallisuuden ja mahdollistaa kulkuyhteyden tontille.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-5-12-3, 734-5-4-15, 734-5-12-1, 734-5-12-11 ja 734-5-12-10. Naapurikiinteistöillä ei huomautettavaa poikkeamiseen.

Kaavatilanne

Kiinteistöllä on voimassa oleva asemakaava, joka on hyväksytty 23.10.1981. Asemakaavassa alue on merkitty merkinnällä AO-35, eli erillispientalojen korttelialueeksi.

Asemakaavapäällikkö

20.11.2025

§ 2/2025

Asemakaavamääräysten mukaan rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on huolehdittava siitä, että ulkovuoraus on puuta ja että julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä niiden muodot ja jaot, kattomuoto sekä muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väritys soveltuvat ympäristöön. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu näiden määräysten vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä saattamaan määräysten mukaiseksi. Asemakaavan mukainen kerrosluku asuinrakennusten osalta on I 3/4 ja rakennusoikeus 300 kerrosneliömetriä.

Kaavassa on osoitettu myös rakennusala merkinnällä t, joka tarkoittaa talousrakennukselle varattua rakennusala. Talousrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on I.

Suojelu

Poikkeamista koskevan kiinteistön päärakennus on inventoitu kohde. Hirsirunkoinen 1,5- kerroksinen asuinrakennus on rakennettu 1930- luvulla ja peruskorjattu vuonna -87. Rakennus kuuluu merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen.

Poikkeamista koskeva kiinteistö sijaitsee Kauniaisten pientaloalueella. Alue muodostuu melko tiiviistä pientaloasutuksesta, joka on pääosin rakennettu 1920-30- luvuilla. Talot sijoitettu lähelle katua muodostaen yhtenäiset katulinjat. Talojen väleissä on rehevää puustoa, ja kadut ovat usein puiden reunustamia, mikä luo alueelle eheän ja yhtenäisen miljöön.

Alueen miljöötä suojeleva asemakaava on vahvistettu 23.10.1981. Rakennus kuuluu rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen aluealueeseen, joka on huomioitu Salon keskustan osayleiskaavassa 2035 (kohde nro 68) sekä Salon seudun maakuntakaavassa, jossa alue on merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta.

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

Asemakaavapäällikkö

20.11.2025

§ 2/2025

rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen erityisenä syynä on pihan ja tontin toiminallisuuden parantaminen. Rakennelman sijoittaminen pihan perälle mahdollistaa saunan ja asianmukaisen varastotilan, jotka tukevat asumisen viihtyisyyttä.

Liitteet

- 734-5-12-2 – Pohjapiirustus
- 734-5-12-2 – Suunnitelma
- 734-5-12-2 - Kopio ajantasa-asemakaavasta
- 734-5-12-2 – Kaavamääräykset
- 734-5-12-2 - Ympäristökartta

Päätöksen peruste

Salon kaupungin hallintosääntö § 41

Päätös

Päätän myöntää poikkeamisen asemakaavan määräyksestä kiinteistölle 734-5-12-2. Poikkeaminen koskee piharakennuksen sijoittamista siten, että se sijoittuu neljän metrin etäisyyttä lähemmäs naapuritontin rajaa ja osittain asemakaavassa osoitetun 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.

Virpi Elovaara
Asemakaavapäällikkö
Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Tiedoksi

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Asemakaavayksikkö

Asemakaavapäällikkö

20.11.2025

§ 2/2025

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.

Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen viimeistään seitsemäntenä päivänä siitä, kun kuulutus ja päätös on julkaistu Salon kaupungin verkkosivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta:

Valitusoikeus poikkeamisluvasta 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.

Muutoksenhakuoikeudesta säädetään rakentamislain 16 luvussa.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

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.

Asemakaavapäällikkö

20.11.2025

§ 2/2025

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos 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 lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä viranhaltijapäätös 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

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2-4, PL 32

20101 Turku
Puhelin 029 56 42400
Faksi 029 56 42414
turku.hao@oikeus.fi

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>

Asemakaavapäällikkö

20.11.2025

§ 2/2025

Asiakirjojen tilaaminen

Viranhaltijapäätöksen liitteineen voi pyytää Salon kaupungin kirjaamosta:

Salon kaupungin kirjaamo
PL 77, 24101 Salo
Käyntiosoite Tehdaskatu 2, 24100 Salo
Puhelin 02 778 2043
kirjaamo@salon.fi

Aukiolo ma-to 8.00–16.00, pe 8.00–14.45.

Kirjaamo palvelee aattopäivinä tai aaton ollessa vapaapäivä, aattoä edeltävänä arkipäivänä klo 8.00–14.00.

Päätös

Päätös on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 20.11.2025.

Asianosaiselle lähetettäviin muutoksenhakuohjeisiin merkitään lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 20.11.2025.