

## Poikkeaminen, 734-13-8-1

Kaupunginhallitus 25.11.2024  
4948/10.03.00.03/2024

Valmistelija

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

### Hakemus ja hanke

Hakija [REDACTED], asiamiehenään [REDACTED], hakee poikkeamista kiinteistölle 734-13-8-1.

Poikkeamista koskevassa hankkeessa haetaan lupaa poiketa kaavan käyttötarkoituksesta muuttamalla osa ensimmäisen kerroksen myymälätilasta asuinhuoneistoksi. Rakennuksessa on kaavan sallimat kaksi asuntoa, ja suunniteltu muutos lisää rakennukseen kolmannen asunnon. Hanke ei juuri vaikuta rakennuksen ulkoasuun: lounaan puolelta poistetaan yksi näyteikkuna ja ovi, ja luoteen puolelta yksi ikkuna. Muut muutokset ovat pääasiassa sisätiloissa.

### Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-13-7-1, 734-13-7-14, 734-13-8-2, 734-13-9-1, 734-13-9-2 ja 734-13-5-1. Naapureilla ei huomautettavaa poikkeamiseen liittyen. Kiinteistö 734-13-8-21 on Salon kaupungin omistuksessa. Kaupunki toteaa omistamansa kiinteistön osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

### Kaavallinen tilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 1967) alue on määritelty liikehuoneistojen ja enintään kaksi asuntoa sisältävien rakennusten korttelialueeksi (ALO-12). Kaava sallii enintään II-kerroksisen rakennuksen ja rakennusoikeuden 240 k-m<sup>2</sup>/kerros (yhteensä 480 k-m<sup>2</sup>).

Salon yleiskaavassa 2020 alue on erillispientalovaltainen asuntoalue.

Rakennus sijaitsee Salon keskustan alueella, joka on merkitty Salon seudun maakuntakaavassa merkittäväksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi.

### Hakijan perustelut

- Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- Ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä
- Rakennus on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista
- Rakentaminen ei ole vaikutuksiltaan merkittävää eikä se aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö - tai muita vaikutuksia
- Muutokset tapahtuvat rakennuksen sisällä

### Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

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 aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön järjestämiselle. Muutokset kohdistuvat pääasiassa rakennuksen sisätiloihin, ja alue on määritelty asuinkäyttöön sopivaksi, mikä tukee kaupungin kehitystavoitteita. Poikkeaminen ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteita. Julkisivuun tulee vain vähäisiä muutoksia ikkunoiden ja ovien osalta, eikä hankkeella ole merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

#### **Esityslistan liitteet**

- 734-13-8-1- Ympäristökartta
- 734-13-8-1- ajantasa asemakaava kopio
- 734-13-8-1- asemapiirustus 15.10.2024
- 734-13-8-1- julkisivupiirustus 26.10.2024
- 734-13-8-1- pohjapiirustus 26.10.2024

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-13-8-1. Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Maksu myönteisestä poikkeamis-päätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.
Päätös	
Tiedoksianto	Asianosainen Varsinais-Suomen ELY-keskus Asemakaavayksikkö Rakennusvalvontapalvelut