

Poikkeaminen 734-1-4-8

Kaupunginhallitus 31.03.2025
1383/10.03.00.03/2025

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 24.02.2025. Poikkeamisen valmistelussa noudatetaan 01.01.2025 voimaantullutta Rakentamislakia (RakL). Uskelan Maamiesseura ry asiamiehenään [REDACTED] on hakenut poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-1-4-8. Kiinteistön pinta-ala on 1952 m² ja rakennusoikeus on 1050 k-m². Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on 750 k-m².

Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa muuttaa osan asemakaavalla suojellusta rakennuksesta käyttötarkoitusta siten, että siihen voidaan sijoittaa kahvila- ja ravintolatoimintaa. Poikkeaminen koskee ainoastaan rakennuksen sisätiloja, eikä sillä ole vaikutuksia rakennuksen ulkoiseen ilmeeseen tai suojeluarvoihin.

Rakennuksen tiloja otetaan käyttöön siten, että juhlasali toimii sekä yksityisten tilaisuuksien vuokratilana että kahvilan suurempien tapahtumien järjestämispaikkana. Aulatilaa ja näyttelytilaa varataan kahvilan asiakaspaikoille. Keittiö otetaan käyttöön kahvilan valmistuskeittiönä. Keittiön ja aulan välissä olevaan tilaan sijoitetaan kahvilan myyntitiski, josta asiakkaat voivat tilata ja noutaa tuotteita. Muut tilat rakennuksessa pidetään entisellään.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-1-4-6, 734-1-4-1001 ja 734-1-4-1004. Naapureilla ei ole huomautettavaa. Poikkeamista koskevan kiinteistön vieressä on myös kaupungin omistamaa katu- ja puistoaluetta. Kaupungilla ei huomautettavaa poikkeamiseen liittyen.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 3.5.1990) alue on Yleisten rakennusten korttelialue (Y-8). Korttelialueella oleva rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-6.

Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Rakennusoikeus kaavassa on 1050 k-m² ja maksimi kerroskorkeus II. Autopaikka mitoitus on 1 ap / 200 m².

Hakijan perustelut

Uskelan maamiesseuran omistaman Sinisen talon tiloista on kiinnostunut yrittäjä, jonka tarkoituksena on aloittaa osassa rakennusta kahvila- ja ravintolatoimintaa. Liiketoiminta ja aktiivinen käyttö mahdollistaa parhaiten suojellun rakennuksen ylläpidon ja säilymisen.

Uutta rakentamista ei tehdä, rakennuksen ulkopuolelta poikkeaminen ei tule näkymään mitenkään. Kahvila- ja ravintolatoiminta tuo alueelle uusia asiakkaita.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (RakL 57§):

Poikkeaminen ei:

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

Poikkeaminen ei estä alueen tulevaa kehittämistä eikä kaavan toteutumista. Rakennus säilyy asemakaavan mukaisessa käytössä osittain yleisenä rakennuksena, ja kahvila- ja ravintolatoiminta tukee alueen palvelutarjontaa.

- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Poikkeaminen ei sisällä uutta rakentamista eikä vaikuta alueen luontoarvoihin.

- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

Rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo säilyy, koska muutokset koskevat vain sisätiloja.

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

Poikkeaminen ei lisää rakennusoikeuden käyttöä, eikä rakennuksen ulkoasu muutu. Kahvila- ja ravintolatoiminta on pienimuotoista ja alueelle sopivaa, eikä se aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristölle, liikenteelle tai naapureille.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Edellä esitetyin perustein hakemuksen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikuta luonnonsuojelun tavoitteita eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-1-4-8 – asemapiirros
- 734-1-4-8 – Ympäristökartta

- 734-1-4-8 – Kopio ajantasa-asemakaavasta

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistölle 734-1-4-8. 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	
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Asemakaavayksikkö Rakennusvalvontapalvelut