

Poikkeaminen 734-5-22-15

Kaupunginhallitus 23.02.2026
313/10.03.00.03/2026

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke.

Kiinteistö Oy Salon Hämeentie 35 on hakenut poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-5-22-15. Kiinteistön pinta-ala on 2 367 m² ja rakennusoikeus on 1 250 k-m². Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on valmistunut vuonna 1989. Rakennus on yksikerroksinen ja sen kerrosala on 1 190 k-m².

Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa muuttaa liikerakennuksen käyttötarkoitus. Rakennus on tällä hetkellä määritelty kauppakeskus-, liike- ja tavaratalokäyttöön. Hankkeessa on tarkoitus muuttaa rakennus vammaispalvelun päivätoiminnan käyttöön. Muutos koskee lähtökohtaisesti rakennuksen sisätiloja, eikä hankkeeseen liity rakennusoikeuden lisäämistä tai rakennuksen ulkoasun muuttamista.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistön 734-5-20-14 ja kiinteistön vuokralaisen. Naapurilla ei ole huomautettavaa. Poikkeamista koskevan kiinteistön vieressä on myös kaupungin omistamia alueita. Kaupungilla ei huomautettavaa poikkeamiseen liittyen.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 15.9.2008) alue on (K-14) Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään korkeustasolla NN (Salo) +3.8 metriä ja kosteudelle aran talotekniikan vähintään korkeustasolla NN (Salo) +4.4 metriä.

Tontilta on tehtävä erillinen tutkimus ja selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä rakennusten ja piha-alueiden perustamistavasta. Korttelialueen alin sallittu kuivatustaso on pohjavesipinnan yläpuolella.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 250 k-m² ja maksimikerroskorkeus II. Autopaikka mitoitus on 1ap/ 70m².

Yleiskaava

Salon keskustan osayleiskaavassa alue on (C) Keskustatoimintojen alue.

Uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50 % liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta. Alueen rakennusoikeus on e=1,5 ja suurin sallittu kerroskorkeus V.

Hakijan perustelut

Rakennuksen käyttö myymälätarkoitukseen on muodostunut hankalaksi, koska tontilla ei ole riittävästi parkkipaikkoja asiakastarpeisiin. Viimeisetkin mahdollisuudet myymäläkäytöstä menivät naapuriin rakennetun pikaruokalan myötä. Rakennus soveltuu yksikerroksisena hyvin mm. vammaispalvelun päivätoiminnan pyörittämiseen. Parkkipaikat riittävät henkilökunnalle. Päivätoimintaan osallistuvien henkilöiden kulkeminen saadaan järjestettyä nykyisten sisäänkäyntien kautta. Hanke ei aiheuta haittaa naapurikiinteistöjen käytölle.

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, koska rakenusoikeutta ei lisätä eikä rakennuksen kokoa muuteta. Käyttötarkoituksen muutos ei estä alueen tulevaa kehittämistä tai asemakaavan toteuttamista.

Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, sillä hankkeessa ei tehdä uutta rakentamista eikä vaikuta näin alueen luontoarvoihin.

Poikkeaminen ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennus ei ole suojeltu ja muutokset kohdittuvat rakennuksen sisätiloihin.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuksen ulkoasu säilyy ennallaan ja uutta toimintaa pidetään sopivana ympäristöön.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-5-22-15 – Piirustus
- 734-5-22-15 – Sijaitikartta
- 734-5-22-15 – Kopio ajantasa- asemakaavasta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistölle 734-5-22-15.

Rakentamislupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamisesta on 700 € (kielteinen 340 €) elinvoimajaoston 30.9.2025 § 41 hyväksymän hinnaston mukaisesti.

Päätös

Tiedoksianto

Kiinteistö Oy Salon Hämeentie 35
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö