

Poikkeaminen 734-696-2-78

Kaupunginhallitus 17.08.2026 § 269
4213/10.03.00.03/2026

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

Kiinteistön 734-696-2-78 omistaja [REDACTED] hakee poikkeamislupaa Kuusjoelle osoitteeseen Yli- Pässintie 1 muuttaakseen osan rakennuksen tiloista munapakkaamon elintarviketuotannontiloiksi. Hankkeessa poiketaan asemakaavan käyttötarkoituksesta. Poikkeamista haetaan koska voimassa olevassa asemakaavassa alue on Yhdistettyjen rivitalojen ja liikerakennusten korttelialue (ARL). Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1978 valmistunut toimistorakennus. Koska muutos on 38,8 % rakennuksen pinta-alasta, on hankkeelle haettava poikkeamislupa. Julkisivuihin tai kantaviin rakenteisiin ei tule muutoksia.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-696-2-128 ja 734-696-2-1. Naapureilla ei huomautettavaa poikkeamisesta. Kaupunki on myös kuullut väylävirastoa Ylikulmantien yhdystien osalta. Väylävirastolla ei huomautettavaa poikkeamisen osalta. Salon kaupunki omistaa naapurikiinteistöt 734-696-2-15, 734-696-2-117, 734-696-2-103 ja 734-341-9901-1. Kaupungilla ei huomautettavaa omien kiinteistöjensä osalta.

Kaavatilanne

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväk.4.2.1977) alue on Yhdistettyjen rivitalojen ja liikerakennusten korttelialue (ARL). Maksimi kerroskorkeus on ½ I ja tehokkuus e=0.30.

Yleiskaava

Alueella ei voimassa olevaa yleiskaavaa.

Hakijan perustelut

Rakennus on toiminut alunperin elintarvikeliikkeenä ja pankkina. Tällä hetkellä kiinteistöllä sijaitseva rakennus on tyhjänä. Tarkoitus olisi muuttaa elintarvikeliikkeenä toiminut tila munapakkaamoksi. Julkisivuihin tai kantaviin rakenteisiin ei tule muutoksia. Liikenne tulisi olemaan vähäisempää kuin aikaisemmin (munapakkaamon pakettiauto vs. elintarvikeliikkeen tavaraliikenne). Liiketiloihin (ent liiketila ja pankkisali) on tarkoitus myöhemmin saada toimintaa ja elävöittää Kuusjoen aluetta. Vesihuoltoon ei tule muutoksia ja liittymät sekä niiden käyttö olisi ennallaan. Tiet, parkkipaikat sekä liittymät ovat olemassaolevat eikä niihin tule muutoksia.

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.

Muutokset koskevat lähinnä rakennuksen sisätiloja. Hankkeessa on kyse maltillisesta elintarvikkeen logistiikka toiminnasta, josta ei juuri synny ympäristölle häiriötä sen enempää kuin aikeisemmissa käyttötarkoituksissa. Alueella ei ole luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön kohteita. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamiselle voidaan katsoa olevan erityinen syy, kun käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Edellä mainituin syin hankkeen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä 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.

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

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-696-2-78 - Asemapiirros
- 734-696-2-78 - Pohjapiirros
- 734-696-2-78 - Kopio ajantasa-asemakaavasta
- 734-696-2-78 - Ympäristökartta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistölle 734-696-2-78.

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

Esityslistan julkaisun jälkeen havaittiin valmistelutekstissä asiavirhe. Kaupunki on kuullut hakemukseen liittyen naapurikiinteistöt 734-696-2-128 ja 734-696-2-1. Korjataan valmistelutekstiin oikeat kiinteistöjen tiedot.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asiaosainen
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö