

Kaupunginhallitus

§ 128 31.03.2025

Poikkeaminen 734-1-4-8

Kaupunginhallitus 31.03.2025 § 128
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. Aulatila ja näyttelytila varataan kahvilan asiakaspaikoille. Keittiö otetaan käyttöön kahvilan valmistuskeittionä. 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 tilanneAsemakaava

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.

Kaupunginhallitus

§ 128 31.03.2025

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.

Kaupunginhallitus

§ 128 31.03.2025

Edellä esitetyin perustein hakemuksen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle 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

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Asemakaavayksikkö
Rakennusvalvontapalvelut

Liitteet

- Liite 1 734-1-4-8 - asemapiirros
- Liite 2 734-1-4-8 - Sijaintikartta
- Liite 3 734-1-4-8 - Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Liite 4 Pohjapiirustukset 1. ja 2

Otteen oikeaksi todistaa, Salossa 9.4.2025

Anne Uotila
toimistosihteeri

Kaupunginhallitus

§ 128 31.03.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 128

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.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä. Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen viimeistään seitsemäntenä päivänä siitä, kun kuulutus ja päätös on julkaistu Salon kaupungin verkkosivulla.

Valitusoikeus

Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, 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.

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.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos

Kaupunginhallitus

§ 128 31.03.2025

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 lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä toimitusvirheen päätös 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 lähetyksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle

Turun hallinto-oikeus
turku.hao@oikeus.fi

Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4, Turku
Puhelin: 029 5642 400
Faksi: 029 56 42414

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>

Asiakirjojen tilaaminen



Kaupunginhallitus

§ 128 31.03.2025

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Salon kaupungin kirjaamosta:

Salon kaupungin kirjaamo:

Postiosoite: PL 77, 24101 Salo
Käyntiosoite: Tehdaskatu 2, 24101 Salo
Puhelin: 02 778 2043
Sähköposti: kirjaamo@salo.fi

Aukiolo ma-to 8.00 - 16.00, pe 8.00 - 14.45
Kirjaamo palvelee aattopäivinä tai aaton ollessa vapaapäivä, aattoa edeltävänä arkipäivänä klo 8.00 - 14.00.

Tiedoksianto

Päätös on julkaistu yleiseen tietoverkkoon **9.4.2025**.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla **9.4.2025**.