

Kaupunginhallitus

§ 135 20.04.2026

### Poikkeaminen 734-3-14-10

Kaupunginhallitus 20.04.2026 § 135  
2056/10.03.00.03/2026

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Elisa Nuora, elisa.nuora@salon.fi, 02 778 5111

#### Hakemus ja hanke

KKOY Salon Turuntie 15 on hakenut poikkeamislupaa asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-3-14-10. Kiinteistön pinta-ala on 1396m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1396k-m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä sijaitsee kaksikerroksinen rakennus, joka on rakennettu vuonna 1929. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvia liiketiloja. Rakennus on merkitty asemakaavassa kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi rakennukseksi suojelumerkinnällä sr-2. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee varasto ja jätekatos.

Poikkeamislupaa haetaan, koska kiinteistöllä sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen toisen kerroksen huoneistojen käyttötarkoitus halutaan muuttaa yhtiöjärjestyksen mukaiseen asuin- ja toimistokäyttöön. Voimassa oleva asemakaava sallii asuntojen rakentamisen vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Muutos koskee pääasiassa rakennuksen sisätiloja toisessa kerroksessa. Hankkeeseen ei liity rakennusoikeuden lisäämistä.

#### Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-3-14-101, 734-3-14-4, 734-3-14-3, 734-3-9-12, 734-3-13-20 ja 734-3-9-7. Naapureilla ei ole huomautettavaa. Poikkeamista koskeva kiinteistö rajautuu kaupungin omistamiin katualueisiin. Kaupungilla ei ole huomautettavaa poikkeamiseen liittyen.

#### Kaavatilanne

##### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 04.03.2013) alue on osoitettu Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2). Kortteliin saa sijoittaa asuntoja vain toimipaikan omaa tarvetta varten.

Asemakaavassa on osoitettu liike- ja toimistorakennuksen kerrosluvuksi II ja varastorakennuksen kerrosluvuksi I. Korttelin tehokkuudeksi on osoitettu  $e=1,0$ , mikä vastaa rakennusoikeutta 1396m<sup>2</sup>. Korttelille on osoitettu autopaikkamääräykseksi yksi autopaikka jokaista kerrosalan 70 neliometriä kohti.

Liike- ja toimistorakennus, jonka toisen kerroksen tilojen käyttötarkoitusta poikkeamisella halutaan muuttaa, on osoitettu kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi rakennukseksi (sr-2). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaiden ja kaupunkikuvan kannalta merkittävien julkisivujen luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa suoritettu rakennustoimenpiteitä, on

Kaupunginhallitus

§ 135 20.04.2026

rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

#### Yleiskaava

Salon keskustan osayleiskaava 2035:ssa alue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (C). Uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50% liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta. Alueella korttelitehokkuus  $e=1,0$  ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II, joka sisältää myös kerrosalaan kuulumattomat tilat kuten ullakon.

Rakennus, jonka toisen kerroksen tilojen käyttötarkoitusta poikkeamisella halutaan muuttaa, on merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perustein suojeltavaksi rakennukseksi (sr 67). Merkinnällä osoitettua kohdetta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kohteen historiallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristöön voimakkaasti vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

#### **Hakijan perustelut**

Hakija on perustellut hakemusta sillä, että muutos helpottaa nykyistä käyttöä eikä sillä ole olennaista vaikutusta.

#### **Poikkeamislupa**

Poikkeamisluvan edellytykset (RakL 57 §)

Poikkeaminen ei saa:

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

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, sillä rakennusoikeutta ei lisätä eikä rakennuksen kokoa muuteta. Käyttötarkoituksen muutos ei estä alueen tulevaa kehittämistä tai asemakaavan toteutumista.

Kiinteistö, jota poikkeaminen koskee, sijoittuu Salon keskustassa ympäristöön, joka koostuu asuin-, liike- ja toimistorakennuksista. Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen toisen kerroksen käyttötarkoituksen muutos sopii keskustan ympäristöön, joissa maantasokerrokseen sijoittuu kadulle aukeavia liiketiloja ja ylempiin kerroksiin asuntoja. Käyttötarkoituksen muutos ehkäisee tyhjien tilojen syntymistä Salon keskustaan ja tukee alueen elinvoimaisuutta.

- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

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

Kaupunginhallitus

§ 135 20.04.2026

- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, sillä poikkeaminen vaikuttaa pääosin vain rakennuksen sisätiloihin.

Käyttötarkoituksen muutos turvaa kaupunkikuvan kannalta tärkeän rakennuksen säilymistä mahdollistamalla sen jatkuvan käytön. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo painottuu sen julkisivuihin eikä poikkeamishakemuksesta käy ilmi julkisivuihin vaikuttavia muutoksia.

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

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

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 hakemisen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

#### **Liitteet**

- Ympäristökartta
- Kopio ajantasa-asetusta
- Asemapiirustus
- Pääpiirustus 2.krs.

Esittelijä

Hallintojohtaja, kaupunginjohtajan sijaisena

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistölle 734-3-14-10.

Rakentamislupa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Kaupunginhallitus

§ 135 20.04.2026

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

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

KKOY Salon Turuntie 15  
Lupa- ja valvontavirasto  
Rakennusvalvontapalvelut  
Asemakaavayksikkö

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite 1	734-3-14-10 - Ympäristökartta
Liite 2	734-3-14-10 - Kopio ajantasa-asemakaavasta
Liite 3	Asemapiirros - 734-3-14-10
Liite 4	Pääpiirustus, 2 krs - 734-3-14-10

Otteen oikeaksi todistaa, Salossa 29.4.2026

Anne Uotila  
toimistos sihteeri

Kaupunginhallitus

§ 135 20.04.2026

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 135

### 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

§ 135 20.04.2026

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 toimituksen 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 lähetin välityksellä. 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 tuomioistuinmaksulaisissa (1455/2015) säädetään.

Tuomioistuinmaksulaki löytyy Finlexistä:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455>

## Asiakirjojen tilaaminen



Kaupunginhallitus

§ 135 20.04.2026

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 **29.4.2026**.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla **29.4.2026**.