Kaupunginhallitus § 373 26.10.2026

Poikkeaminen, 734-640-1-346

Kaupunginhallitus 26.10.2026 § 373
5958/10.03.00.03/2026

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Hakemus ja hanke

Marine Alutech Oy Ab on hakenut poikkeamista rakentaakseen uuden toimistorakennuksen kiinteistölle 734-640-1-346. Toimistorakennus on kaksikerroksinen ja sen kerrosala on 600 k-m^2. Hanke edellyttää poikkeamista asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta. Rakennuspaikalla sijaitsee entuudestaan kolme rakennusta: kaksi teollisuushallia ja toimistorakennus. Suuremman teollisuushallin kerrosala on 1 208 k-m^2. Pienempi halli on kooltaan 240 k-m^2. Rakennuspaikalta on tarkoitus purkaa vanha, 288 k-m^2:n kokoinen toimistorakennus pois uuden rakennuksen tieltä.

Rakennuspaikka sijaitsee Teijolla Telakkatien varressa. Kiinteistön 734-640-1-346 koko on 19 627 m^2. Kiinteistöön kuuluu kolme Telakkatien varressa sijaitsevaa palstaa. Toimistorakennuksen rakennuspaikkana on kiinteistön suurin palsta, joka on tien ja meren välissä. Rakennuspaikka on kooltaan 14 542 m^2.

Hakijan perustelu ja arvio hankkeen vaikutuksista

”Poikkeaminen ei muuta alueen käyttötarkoitusta eikä alueen luonnetta, vaan kyse on olemassa olevan teollisuustoimintaa palvelevan toimistorakennuksen korvaamisesta uudella toimistorakennuksella samalla rakennuspaikalla. Rakennuksen sijoittuminen ja päämitat vastaavat pääosin nykyistä rakennusta, ja kerrosalan lisäys toteutetaan toiseen kerrokseen sijoittuvana rakentamisena, minkä vuoksi rakennuksen maantasoinen laajuus sekä tontin rakennettu peittoala säilyvät olennaisilta osin ennallaan. Ratkaisu mahdollistaa toimistotilojen tarkoituksenmukaisen toteuttamisen säilyttäen samalla riittävät piha-alueet teollisuustoiminnan, pysäköinnin ja pelastustoiminnan tarpeisiin.

Vaikka rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus ylittyy, niin tontin kokonaisrakennusoikeus ei kuitenkaan ylity, vaan hankkeen toteuduttua käyttämättä jää edelleen 552 k-m^2 rakennusoikeutta. Rakennuksen harjakorkeus vastaa pääosin samalla ja viereisellä tontilla sijaitsevien hallirakennusten korkeustasoa, minkä vuoksi rakennus sopeutuu ympäristöönsä eikä aiheuta merkittävää muutosta alueen kaupunkikuvaan, maisemaan tai mittakaavaan. Poikkeaminen ei vaikeuta asemakaavan toteuttamista eikä alueiden käytön muuta järjestämistä eikä siitä aiheudu haitallisia vaikutuksia naapureille, ympäristölle tai alueen muulle käytölle. Hanke mahdollistaa olemassa olevan teollisuus- ja varastotoiminnan kehittämisen sekä toiminnan kannalta tarpeellisten toimistotilojen toteuttamisen alueen käyttötarkoituksen mukaisesti.”

Kaupunginhallitus § 373 26.10.2026

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöjen 734-640-1-314, 734-640-1-389, 734-640-1-390 ja 734-640-1-432 omistajat poikkeamista ja rakentamislupaa varten. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeesta.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava
Rakennuspaikalla on voimassa 11.4.2011 hyväksytty asemakaava. Rakennuspaikka on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1). Asemakaavassa on osoitettu kaksi erillistä rakennusalaa, joista suuremmalla on rakennusoikeutta 2 300 k-m^2 ja pienemmällä 300 k-m^2. Kaavassa osoitettu kerrosluku on I. Rakennuspaikan luoteisosa on osoitettu merkinnällä tw-1. Merkinnän selitys: Vesialueena säilytettävä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen osa. Alueelle saadaan sijoittaa korttelialueen teollisuustoimintaa palvelevia rakenteita ja laitteita.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on osoitettu puhdistettavaksi maa-alueeksi. Maaperän pilaantuneisuus on arvioitava ja maaperä tarvittaessa puhdistettava ennen rakennusluvan, toimenpideluvan tai vastaavan luvan myöntämistä (saa).

Kaavan yleisissä määräyksissä on lueteltu autopaikkojen vähimmäismäärät kutakin käyttötarkoitusta varten. Toimistojen, liikehuoneistojen ja niihin verrattavien tilojen osalta autopaikkoja tulee olla 1 ap/35 k-m^2.

Rakennuspaikkaa koskevia muita rakentamismääräyksiä: Kortteleissa 1317 - 1322 ja 1333 - 1337, LV-1-, LV-2-, LPA-, ET- ja EV- alueilla on maaperän rakennettavuus tutkittava ennen rakennusluvan tai toimenpideluvan myöntämistä perustamistavan määrittämiseksi ja piha-alueen tai vastaavan alueen vakavuuden varmistamiseksi. Kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu rakentamiskorkeus on + 2,80 (N60-järjestelmässä).

Rakennuspaikan eli kiinteistön 734-640-1-346 suurimman palstan kaakkoiskulma on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Alueella on matkaviestintukiasema, johon kuuluu antennipylväs ja 15 k-m^2:n suuruinen laitetila.

Poikkeamislupa

Poikkeamisluvan edellytykset (RakL 57 §):

Poikkeaminen ei saa:

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

Uusi toimistorakennus sijoittuu asemakaavassa osoitetulle pienemmälle

rakennusalalle, jonka rakennusoikeus on 300 k-m^2. Rakennusaloittain määriteltyä rakennusoikeutta on perustellusta syystä mahdollista siirtää rakennusalalta toiselle, jos kokonaisrakennusoikeus ei ylity. Tällainen rakennusoikeuden siirto on kaupungin käytännön mukaisesti käsitelty poikkeamisena. Suuremman rakennusalan rakennusoikeus on 2 300 k-m^2. Kahteen teollisuushalliin käytetty rakennusoikeus on yhteensä 1 448 k-m^2, joten rakennusoikeutta on jäljellä 852 k-m^2. Se, että osa tästä käytetään toimistorakennukseen, vähentää hallien mahdolliseen laajennukseen käytettävissä olevaa rakennusoikeutta.

Molempien rakennusalojen kerrosluvuksi on merkitty I. Kaavassa ei ole määritelty tälle rakennuspaikalle julkisivun enimmäiskorkeutta tai vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa. Rakennuspaikalla sijaitsevat hallit ovat yksikerroksisinakin huomattavan korkeita. Suuremman hallin korkeus on noin 12,2 metriä ja pienemmän pressuhallin noin 11 metriä. Kaksikerroksinen toimistorakennus on 9,3 metriä korkea, joten se jää molempia halleja matalammaksi. Se ei siten korkeutensa puolesta poikkea ympäristön rakennuskannasta. Koska toimistorakennuksen rakennusala sijaitsee hyvin lähellä meren rantaa, rakennus näkyy korkeutensa vuoksi kauemmaksi Teijonselälle, kuin yksikerroksinen rakennus näkyisi. Tämä on syytä ottaa huomioon rakennuksen ulkoasussa.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Rakennuspaikkaan ei liity luonnonsuojelun tavoitteita.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

Rakennuspaikka sijaitsee RKY-alueen (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö) läheisyydessä. RKY-alueen (Teijon ruukinalue) rajaus ulottuu pohjoisen puoleisen naapurikiinteistön alueelle, kiinteistöjen välisen rajan tuntumaan. RKY-aluetta rajaavat idässä Merikulmantie, lännessä meri, pohjoisessa Kartanorinteen uusi asutus ja etelässä Teijontie sekä Telakkatien pohjoisosa. Alueeseen kuuluvat kartano, kirkko, hautausmaa ja masuuni ympäristöineen.

Voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä Teijon alueelle on osoitettu merkittävä rakennetun ympäristön alue (kaavamerkintä sra, kohde 132 Teijon ruukinalue). Sra-aluetta koskeva suunnittelumääräys: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Sra-alue on RKY-aluetta laajempi. RKY-alueen lisäksi siihen kuuluu Telakkatien varressa sijaitseva teollisuusalue, Teijon koulun ympäristö sekä Talonpohjan Teijon tien pohjoispäässä oleva vanha tilakeskus päärakennuksineen, työväen asuinrakennukset ja vanha kylämäki Teijontien varrella. Tilakeskus ympäristöineen on seudullisesti arvokas kokonaisuus. Rakennuspaikka jää maakuntakaavassa osoitetun sra-aluerajauksen sisään. RKY- ja sra-alueiden rajaukset on esitetty oheisaineistona olevassa karttaotteessa.

Teijon ruukinalueen vanhan rakennuskannan julkisivut ovat pääosin joko

rapattuja tai puuverhoiltuja ja väriltään vaalean keltaisia. Lisäksi alueella on muutama vanha punamullattu asuin- tai talousrakennus. Vanha, vaiheittain 1950-1960 -luvuilla rakennettu teollisuushalli (Telakkatie 18) on punatiilinen. Uudemmat teollisuushallit ovat väriltään vaaleita. Rakennuspaikan pohjoispuoliselle naapurikiinteistölle rakennetun hallin julkisivut ovat lomalaudoitusta, jonka värisävy on rakennuslupakuvien mukaan vaalea antiikinharmaa. Pienempien rakennusosien (ovet ja otsalaudat) värisävy on kartanonkeltainen.

Toimiston julkisivumateriaaliksi on esitetty sileää mustaa peltilevyä ja vähäisessä määrin myös mustaa profiilipeltiä. Rakennus poikkeaa värinsä puolesta huomattavasti ympäristön rakennuskannasta. Julkisivujen väriä on syytä muuttaa. Myös julkisivumateriaalin valintaa kannattaa vielä pohtia.

Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentamislupavaiheessa on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota toimistorakennuksen ulkoasuun, jotta se lähellä RKY-aluetta sijaitsevana sopeutuu ympäristön rakennuskantaan.

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

Teijon teollisuusalueen asemakaavaa laadittaessa alueella teetettiin maaperän haitta-ainetutkimus (FCG Planeko Oy. Tutkimusraportti 18.12.2008). Alueen maaperän on todettu olevan pilaantunutta. Maaperässä on jäämiä raskasmetalleista sekä öljyhiilivedyistä. Tutkimusraportissa on todettu, että maaperän kunnostustoimenpiteisiin tulee ryhtyä viimeistään uudisrakentamisen yhteydessä. Jos kohteessa sijaitsevia rakennuksia puretaan, tulee maaperä niiden alapuolelta tutkia.

Alueen asemakaavassa on osoitettu puhdistettavan maa-alueen rajaus pistekatkoviivalla ja saa-merkinnällä. Määräyksen sisältö on kuvattu edellä.

Suunniteltu rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kun rakentaminen tapahtuu asemakaavan puhdistettavaa maa-aluetta koskevan määräyksen mukaisesti. Myös muut edellä luetellut poikkeamisen edellytykset täyttyvät, joten poikkeaminen voidaan myöntää.

Rakennushankkeen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirros
- Julkisivupiirustus

Oheisaineisto

- Leikkauspiirustus
- Pohjapiirustus

Kaupunginhallitus § 373 26.10.2026

- Karttaote, RKY-alueen ja maakuntakuntakaavan sra-alueen rajaukset

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta ja sallii kaksikerroksisen toimistorakennuksen rakentamisen kiinteistölle 734-640-1-346. Rakennuksen julkisivujen väriä on muutettava; musta ei ole edellä kerrotuista syistä hyväksyttävä väri. Rakentamisluvasta tulee pyytää kaavoittajan lausunto. Myöhempien rakentamislupakäsittelyiden yhteydessä on otettava huomioon, että rakennusoikeutta on siirretty rakennusalalta toiselle ja huolehdittava siitä, että rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei ylity. Ennen rakentamisluvan myöntämistä on varmistettava, että maaperän pilaantuneisuus arvioidaan riittävällä tarkkuudella ja tarvittaessa puhdistetaan maaperä.

Rakentamislupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 700 euroa (kielteinen päätös 340 €) elinvoimajaoston 30.9.2025 hyväksymän hinnaston mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Marine Alutech Oy Ab
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite 1	734-640-1-346 - Ympäristökartta
Liite 2	734-640-1-346 - Kopio ajantasa-asemakaavasta
Liite 3	734-640-1-346 – ARK-A1 Asemapiirros
Liite 4	734-640-1-346 – ARK-A4 Julkisivupiirustus

Otteen oikeaksi todistaa, Salossa 4.11.2026

Anne Uotila
toimistosihteeri

Kaupunginhallitus § 373 26.10.2026

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 373

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

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 lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä toimielimen päätös alkuperäisenä tai virallisesti oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- 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 tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Tuomioistuinmaksulaki löytyy Finlexistä:
https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455

Asiakirjojen tilaaminen

Kaupunginhallitus § 373 26.10.2026

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 **4.11.2026.**

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla **4.11.2026**.