

Poikkeaminen, Hermannin 734-1-12-5

Kaupunginhallitus 11.10.2021
3866/10.03.00.03/2021

Valmistelija

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

Rakennushanke ja rakennuspaikkaa koskevat lähtötiedot

Asunto Oy Salon Torikatu 14 on hakenut poikkeamista kiinteistöä koskevasta rakennuskiellosta sekä asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta. Tarkoituksena on muuttaa kerrostalon pohjakerroksessa eli ns. maanpäällisessä kellarikerroksessa sijaitseva toimistohuoneisto asunnoksi.

Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä 734-1-12-5 Torikadun varressa Hermannin kaupunginosassa. Kiinteistöön kuuluu asemakaavan mukainen tontti sekä Esterinkadun ja Oskarinkadun katualuetta. Tontti on kooltaan 1 366 m². Katualueiden pinta-ala on yhteensä noin 124 m². Kiinteistö 734-1-12-5 on rakennuskiellossa, koska tontti ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen.

Kiinteistön alueella on voimassa 31.5.1965 vahvistettu asemakaava. Rakennuspaikka on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK-31). Kaavamääräyksen sisältö kokonaisuudessaan:
Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden harkinnan mukaan.
Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat: 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti. 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 huoneistoalan neliometriä kohti.
AK- merkinnällä varustetuilla tonteilla on varattava vapaata oleskelutilaa rakentamattomalta pihatasolta yksi neliometri kutakin asuinhuoneistoalan neljää neliometriä kohti. Edellä mainittuihin oleskelu- ja paikoitustiloihin ei saa laskea rakennuksen käytön kannalta välttämättömiä jalankulku- ja liikennetiloja.
AK- merkinnällä varustetuille tonteille saa ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa myymälätiloja, joiden yhteinen pinta-ala saa olla enintään 20 % kyseisen kerroksen huoneistoalasta.

Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on III. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.8

Rakennuspaikalla sijaitseva kerrostalo on saanut rakennusluvan vuoden 1962 alussa. Tuolloin kiinteistöä ovat koskeneet vuonna 1924 vahvistettu ensimmäinen asemakaava (pääosa kiinteistöstä) sekä vuonna 1946 vahvistettu asemakaava, jossa kiinteistön kaakkoiskulma on muutettu katualueeksi. Rakennusluvan myöntämisen aikaan rakennuspaikka on ollut nykyistä suurempi. Rakennusoikeus on määräytynyt luvan myöntämisen aikana voimassa olleen kaavan perusteella. Rakennuksessa on pohjakerros sekä kolme asuinkerrosta. Pohjakerroksessa on autotalleja, talopesula, talosauna, varasto- ja muita aputiloja sekä hakemuksen kohteena oleva toimistohuoneisto.

Hakijan selvitys poikkeamisesta ja rakentamisen vaikutuksista

"Tällä hakemuksella haetaan poikkeuspäätöstä asemakaavaan ja lupaa sijoittaa maanpäälliseen kellarikerrokseen rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa. Kerrosalan lisäys koskee

hakemuksen kohteena olevaa toimistohuoneistoa, jolle tullaan hakemaan rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokseen asunnoksi.

Hankkeen keskeisin perustelu on saattaa huoneisto sellaiseen käyttöön, joka sen ominaisuudet huomioon ottaen on sille toimivin ratkaisu. Huoneisto on nykyisellään käyttömukavuutensa ja varustelunsa puolesta asunnoksi soveltuva. Se on muihin asunto-osakeyhtiön huoneistoihin nähden yhdenvertaisessa asemassa vastikekertoimen puolesta. Huoneiston sijainti pohjakerroksessa tukisi myös liikuntarajoitteisten asukkaiden esteetöntä pääsyä asuntoon.

Salon kaupunkikehittämisen suurin haaste on liiketilojen ylitarjonta, toisaalta asuntojen alitarjonta ydinkeskustan alueella. Toimistotilojen muuttaminen asunnoiksi tuo lisää asukkaita kaupunkikeskukseen ja täten tukee olemassa olevien yritysten toimintaedellytyksiä ja ylläpitää nykyisten liiketilojen käyttöastetta.

Hankkeella ei ole vaikutuksia julkisivuun, ympäristöön tai naapurikiinteistöihin.”

Asunto-osakeyhtiön on tarkoitus hakea kiinteistön lohkomista tonttijaon mukaiseksi tontiksi; päätös asiasta on tehty yhtiökokouksessa 10.8.2021. Kiinteistötoimitus ei kuitenkaan ole vielä vireillä. Hakija on perustellut poikkeamista kiinteistöä koskevasta rakennuskiellosta sillä, että poikkeamisen ansiosta päästäisiin hakemaan rakennuslupaa nopeammin.

Osallisten kuuleminen

Hakija hoiti osallisten kuulemisen kiinteistöjen [REDACTED] [REDACTED] osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Kaupunki omistaa kiinteistön 734-1-10-1002, jolla sijaitsee Torikadun päiväkotia, ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeaminen

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Kiinteistöllä voimassa oleva asemakaava on vahvistettu ennen nykyistä, vuoden 2000 alussa voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL). Rakennuksen osien määrittelyssä MRL:n ja sitä edeltäneen rakennuslain säännökset poikkeavat jonkin verran toisistaan. Kerroksen, ullakon ja kellarikerroksen määrittelyssä ei käytännössä ole eroa, mutta nykyisessä lainsäädännössä ei tunneta käsitteitä maanpäällinen kellarikerros tai sekakerros. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on kuitenkin siirtymäsäännös, jonka mukaan silloin, kun rakennetaan ennen 1.1.2000 hyväksytyn kaavan mukaan, kerrosalan laskemisessa noudatetaan vanhan rakennuslain säännöksiä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tällaisten kaavojen

alueilla asuin- ja liikerakennuksiin on edelleen mahdollista rakentaa joko maanpäällinen kellarikerros tai sekakerros. Molempiin on mahdollista sijoittaa muita kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tällaisia tiloja ovat asuinkerrostalossa esimerkiksi talousirtaimiston säilytystilat ja muut vastaavat varastotilat, autotallit ja asukkaiden yhteistilat kuten talopesula ja talosauna. MRL:n mukaisten kaavojen perusteella rakennettaessa edellä mainittuja tiloja ei lueta kerrosalaan kellarikerroksessa eikä ullakolla, mutta normaalissa maan päällä sijaitsevassa kerroksessa ne muodostavat kerrosalaa. Vanhan rakennuslain mukaisissa maanpäällisissä kellarikerroksissa tai sekakerroksissa näitä tiloja sen sijaan ei lasketa kerrosalaan.

Maanpäällistä kellarikerrosta ei lasketa mukaan rakennuksen kerrosalukuun eikä sinne saa sijoittaa asuin tai -työhuoneita. Sekakerros sen sijaan lasketaan kerrosalukuun. Sekakerrokseen voi sijoittaa jonkin verran myös asuin- ja työtiloja sekä muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Pääosan sekakerroksen tiloistakin tulee kuitenkin olla edellä kuvattuja varasto- ja aputiloja.

Nykyistä asemakaavaa tehtäessä kiinteistöllä 734-1-12-5 sijaitsevan nelikerroksisen kerrostalon alimman kerroksen on tulkittu olevan maanpäällinen kellarikerros eikä sitä siten ole laskettu kerrosalukuun. Alimmassa kerroksessa sijaitsevan toimistohuoneiston vuoksi pohjakerros olisi kuitenkin pitänyt tulkita sekakerrokseksi ja merkitä kaavan kerrosluvuksi IV. Tällaista tulkintaa tukee sekin, että kaavamääräyksen mukaan AK- merkinnällä varustetuille tonteille saa ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa myymälätiloja.

Toimistotila on ominaisuuksiensa puolesta sopiva asunnoksi. Huoneiston ikkunat avautuvat etelän suuntaan rauhallisen asuntokadun puolelle. Rakennuksen ja kadun väliin jää taloyhtiön piha-alue. Muutostyöt eivät vaikuta rakennuksen julkisivuihin. Käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi pohjakerros lasketaan jatkossa kerrokseksi ja toimiston kerrosala 45 m² on otettava huomioon käytettyä kerrosalaa laskettaessa. Tästä aiheutuva rakennusoikeuden ylitys voidaan hyväksyä, koska kyse on olemassa olevan tilan muuttamisesta toiseen käyttötarkoitukseen. Lisäksi on huomattava, että edellä kerrotun mukaisesti toimisto olisi jo alun perin pitänyt ottaa huomioon käytettyä kerrosalaa laskettaessa.

Taloyhtiö on pyytänyt kaupunkia ostamaan omistamastaan kiinteistöstä sen määräalan, joka on asemakaavan mukaista katualuetta. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 13.9.2021 ostaa em. määräalan. Sen jälkeen, kun kaupunki on saanut lainhuudon ostamiinsa määräaloihin ja suorittanut yleisen alueen lohkomisen, jäljelle jäänyt tonttijaon mukainen tontti voidaan merkitä tonttina kiinteistörekisteriin rekisterin pitäjän päätöksellä. Taloyhtiö voi siis halutessaan hakea edellä mainittua toimenpidettä lohkomisen sijaan.

Hakemuksen mukainen toimistohuoneen muuttaminen asunnoksi ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myös muut edellä luetellut poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Poikkeaminen kiinteistöä koskevasta rakennuskiellosta sekä asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta voidaan myöntää edellä esitetyin perustein.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirros

Esittelijä	Vs. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää edellä esitetyin perustein myöntää poikkeamisen kiinteistöä koskevasta rakennuskiellosta, asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta sekä rakennusoikeudesta ja sallia rakennuksen pohjakerroksessa olevan toimistotilan muuttamisen asunnoksi rakennuspaikalla, joka sijaitsee kiinteistöllä 734-1-12-5.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.</p> <p>Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.</p>
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosainen Varsinais-Suomen Ely-keskus Maankäyttöpäalvelut Rakennusvalvonta