

## Poikkeaminen, 734-3-2-5

Kaupunginhallitus 27.03.2023  
1199/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

### Hakemus ja hanke

██████████ Kiinteistö Oy Salon Länsirannan valtuuttamana hakee poikkeamista asemakaavamääräyksestä muuttaakseen 2. kerroksen toimistotilan asuinhuoneistoksi kiinteistöllä 734-3-2-5. Kiinteistö sijaitsee Vilhonkadun ja Länsirannan kulmauksessa. Kiinteistölle on haettu vuonna 2018 (kh 24.09.2018 § 347) poikkeaminen koko toisen kerroksen toimistotilojen muuttamiseksi asunnoiksi. Nyt muutoksen kohteena olevaa toimistohuoneistoa ei toteutettu vuonna 2018 myönnetyllä poikkeamisella. Poikkeaminen on vanhentunut ja poikkeaminen on nyt haettava uudelleen.

### Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit 734-3-2-3, 734-3-2-6, 734-3-2-7 ja 734-3-3-8. Kaupunki omistaa kiinteistön 734-3-3-9. Naapureilla ei ole huomautettavaa rakennushankkeesta.

### Kaavallinen tilanne

Asemakaavassa, joka on hyväksytty 6.7.1987, tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-11). Kerrosluku on IV ja tehokkuusluku e=1.5. Kokonaisuudessaan AL-11 kaavamääräys on seuraava: Asuntojen piha-alueen leikkipaikkoineen saa tehdä 1-kerroksisen rakennusosan katolle. Piha-alueen tulee olla kooltaan puolet asuntojen huoneistoalasta ja siitä on 1/4 istutettava elävillä kasveilla. Lisäksi on määräys asuntojen rakentamisen määrästä tontilla (as30%), määräyksen mukaan rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää 30% asuinhuoneistoja varten. Autopaikkoja on rakennettava 1ap/70m<sup>2</sup>.

Keskustan osayleiskaavassa (lainv. 10.9.2016) alue on keskustatoimintojen aluetta. Määräyksen mukaan liike- ja/tai toimistotilaa tulee rakentaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja nämä tilat tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä. Alueelle voidaan rakentaa asuntoja edellyttäen, että liiketilojen pysäköinti ja huoltotilat voidaan toteuttaa. Alueen autopaikotus sijoittuu pääosin maanalaisiin tiloihin, jossa pysäköintijärjestelyt tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä luiskin ja ajoyhteyksin.

### Hakijan perustelut

Poikkeamista haetaan toimistokäytössä olleen huoneiston muuttamiseksi asuinkäyttöön. Vastaavat muutokset on tehty muissa 2. kerroksen toimistohuoneistoissa. Muutoksella ei ole vaikutuksia ympäristöön. Rakennuksen julkisivuihin ei tehdä muutoksia.

### Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

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.

Asemakaavamääräyksen mukainen asuinrakentamiselle varattu 30% rakennusoikeuden osuus kokonaisrakennusoikeudesta tulee ylittymään, mutta muutoksella ei ole vaikutusta tontin kokonaisrakennusoikeuteen. Muutoksen jälkeen asumisen osuus kiinteistöllä on n.43%.

Haettu muutos poikkeaa lisäksi keskustan osayleiskaavan määräyksestä liike/toimistotilojen rakentamiseksi kahteen ensimmäiseen kerrokseen. Liike/toimistotilojen rakentamisvaatimuksen konkretisoituminen on tärkeää vilkkaampien liikekatujen varrella.

Tyhjien toimistotilojen muuttaminen asunnoiksi Salon keskusta-alueella vahvistaa keskustan elävyyttä, lisäksi hakemusta koskevan rakennuksen sijainti Salonjoen välittömässä läheisyydessä puoltaa toimistotilojen muuttamista asunnoiksi. Rakennuksen toisen kerroksen tasanteella sijaitsee sisäpiha leikkialueineen ja tarvittavat autopaikat löytyvät rakennuksen kellarikerroksesta.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

#### **Esityslistan liitteet**

- ympäristökartta
- kaavamääräykset
- asemapiirros.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää myöntää edellä esitetyn perustein poikkeamisen asemakaavan asuntojen rakentamisen määrää säätelevästä asemakaavamääräyksestä kiinteistöllä 734-3-2-5. Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen. Anna-Leena Yli-Jama ilmoitti olevansa esteellinen tämän asiakohdan osalta, eikä osallistunut asian käsittelyyn (intressijäävi, hallintolaki 28 § 1 momentti 3 kohta).
Tiedoksianto	Asianosainen Varsinais-Suomen ELY-keskus Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus Rakennusvalvonta