

## Poikkeaminen, 734-1-8-13 Hermannin

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 308  
2949/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101

### Hakemus ja hanke

As Oy Salon Esterinkatu 14 on hakenut poikkeamista kokous- ja kerhohuoneen muuttamiseksi asuinhuoneistoksi kiinteistöillä 734-1-8-13. Tarkoituksena on muuttaa kerrostalon pohjakerroksessa eli ns. maanpäällisessä kellarikerroksessa sijaitseva kokoushuone ja kerhohuone sekä tilojen aputilat yhdeksi asunnoksi.

Alue on vuonna 1965 voimaan tulleessa asemakaavassa asuinkeuhkotalojen korttelialuetta (AK-31).

Nykyinen kerrostalo on rakennettu tontille vuonna 1978. Rakennusoikeus on määräytynyt luvan myöntämisen aikana voimassa olleen kaavan perusteella. Rakennuksessa on maanpäällinen kellarikerros sekä kolme asuinkeuhkosta.

Kiinteistö 734-1-8-13 sijaitsee Hermannin kaupunginosassa Esterinkadun varrella. Kiinteistön pinta-ala on 1 145 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on 916 k-m<sup>2</sup>. Hankkeessa ensimmäisen kerroksen yhteiskäyttötiloja on yhdistelty niin, että on saatu muodostettua 3H+ K+ SH/KHH + WC 109 m<sup>2</sup> asunto.

Hakemuksen perusteella suunnitelmassa poiketaan asemakaavan osoittamasta kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta. Rakennusoikeuden ylitys on n. 64 k-m<sup>2</sup> eli n. 7%.

### Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-1-8-7, 734-1-8-8, 734-1-8-9, 734-1-8-12, 734-1-13-14, 734-1-13-12 ja 734-1-13-10. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

### Kaavallinen tilanne

#### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 31.5.1965) alue on asuinkeuhkotalojen korttelialuetta (AK-31). Tonttitehokkuus e=0,80 ja suurin sallittu kerroshöheus III kerrosta.

*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 asuinhuoneistoja 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.*

## **Hakijan perustelut**

Haetaan poikkeusta kokous- ja kerhohuoneen muuttamiseksi asuinhuoneistoksi. Hakijan arvion mukaan muutoksilla ei ole vaikutusta ympäristöön.

## **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 aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistöllä voimassa oleva asemakaava on vahvistettu ennen nykyistä, vuoden 2000 alussa voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL). Rakennuksen osien – kerroksen, kellarikerroksen ja ullakon -määrittelyssä nykyinen MRL poikkeaa jonkin verran sitä edeltäneistä rakennuslain säädöksistä. Nykyinen lainsäädäntö ei tunne käsitteitä maanpäällinen kellarikerros tai sekakerros. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on siirtymäsäännös: Jos rakentaminen on tapahtunut ennen vuotta 1.1.2000 hyväksytyin kaavan mukaan, kerrosalan laskemisessa ja kerroslukujen tulkinnassa noudatetaan vanhan rakennuslain säännöksiä.

Kiinteistöllä 734-1-8-13 sijaitseva nykyinenkin kerrostalo on jossain määrin ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan määräysten kanssa. Asemakaavan kerrosnumero on III. Nykyisen nelikerroksisen kerrostalon alimman kerroksen on siten tulkittu olevan maanpäällinen kellarikerros eikä sitä ole otettu huomioon kerrosluvussa. Koska alimmassa kerroksessa sijaitseva kokoushuone on kaksikerroksinen, olisi ensimmäinen kerros ehkä pitänyt tulkita sekakerrokseksi, jolloin rakennuksen kerrosnumero olisi ollut IV. Vaikka ensimmäinen kerros on tulkittu maanpäälliseksi kellarikerrokseksi, on kokoushuone kuitenkin laskettu mukaan rakennuksen nykyiseen rakennusoikeuteen.

Kerhohuone, kokoushuone ja niiden wc-tilat sijaitsevat niin, että niiden yhdistäminen suunnitelmien mukaan asunnoksi onnistuu hyvin. Muutostyöt eivät vaikuta rakennuksen julkisivuun. Käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi pohjakerros lasketaan jatkossa kerrokseksi ja kokoushuone, kerhohuone ja niihin liittyvät aputilat lasketaan kerrosalaan ja rakennusoikeuteen. Tästä aiheutuva rakennusoikeuden ylitys voidaan hyväksyä, koska käyttötarkoituksen muutos on tarkoituksenmukainen. Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska sillä ei ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Haetulla muutoksella vähäisellä käytöllä olevat yhteistilat saadaan hyödynnettyä paremmin. Kerroskorkeuden muutos ei vaikuta rakennuksen korkeuteen eikä ulkoisesti vaikuta ympäristöön.

Poikettavalla alueella ei ole luonnonsuojeluun tai rakennettuun ympäristöön liittyviä tavoitteita. Kiinteistöllä ei ole tiedossa olevia rakennetun ympäristön suojelukohteita.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat asuntorakentamisen edistäminen ja olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

Haettu poikkeaminen ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteita eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen voidaan siis myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

#### **Esityslistan liitteet**

- 734-1-8-13 -Ympäristökartta
- 734-1-8-13 - Kopio ajantasa-asemakaavasta
- 734-1-8-13 – Pohjapiirros
- 734-1-8-13 - Asemapiirros

|               |   |
|---------------|---|
| Esittelijä    | Kaupunginjohtaja  |
| Päätösehdotus | Kaupunginhallitus myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta kiinteistöillä 734-1-8-13. 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.  |
| Tiedoksianto  | Asianosainen<br>Varsinais-Suomen ELY-keskus<br>Maankäyttöpalvelut, kaavoitus<br>Rakennusvalvonta  |