

Poikkeaminen 734-1-2-12

Kaupunginhallitus 30.03.2026 § 119
1390/10.03.00.03/2026

Valmistelija

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

Kiinteistö Oy Salon Pankkitalo on hakenut poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-1-2-12.

Kiinteistön pinta-ala on 3 992 m² ja rakennusoikeus on 5 988 k-m².

Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa muuttaa vanhan pankkitalon rakennuksen käyttötarkoitusta siten, että siihen voidaan sijoittaa II- ja III-kerrokseen asuntoja. Poikkeaminen koskee ainoastaan rakennuksen sisätiloja, eikä sillä ole vaikutuksia rakennuksen ulkoiseen ilmeeseen. Rakennuksessa on jo ennestään IV-kerroksessa 3 asuntoa. Ensimmäinen kerros on tarkoitus jättää entiselleen.

Kaavamuutosta haetaan, koska kiinteistöllä voimassa olevassa kaavassa (vuodelta 1965) alue on AL-7 eli liikerakennusten korttelialue. Vanhoissa kaavoissa tätä merkintää on tulkittu niin, että pääkäyttötarkoitus näillä alueilla on liikerakentaminen ja asuntoja on saanut olla alle 10 % kerrosalasta. Mikäli on haluttu mahdollistaa liike- ja asuinkerrostalorakentaminen joustavammin on aiemmin käytetty merkintää ALK. Nyt haettu muutos johtaa siihen, että asuntoja olisi merkittävästi enemmän kuin voimassa oleva asemakaava sen suoraan sallisi.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-1-2-2 ja 734-1-2-8. Naapureilla ei ole huomautettavaa. Poikkeamista koskevan kiinteistön vieressä on myös kaupungin omistamaa katualuetta. Kaupungilla ei huomautettavaa poikkeamiseen liittyen.

Kaavallinen tilanne

Yleiskaava

Voimassa olevassa Salon keskustan osayleiskaavassa 2035 (hyv. 7.4.2014) alue on Keskustatoimintojen alue (C).

Uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50 % liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta.

Rakennusoikeus kaavassa on e=1.1 ja maksimi kerroskorkeus IV.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 31.5.1965) alue on Liikerakennusten korttelialue (AL-7).

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 neliömetriä kohti.
- 3) hotellit: yksi autopaikka neljää vierashuonetta kohti.
- 4) ravintolat: yksi autopaikka kymmentä istumapaikkaa kohti.
- 5) kirkot, teatterit, konserttisalit, elokuvateatterit ja kokoushuoneet: yksi autopaikka kymmentä ko. huonetilojen käyttäjää kohti.

Rakennusoikeus asemakaavassa on e=1.5 ja maksimi kerroskorkeus IV.

Hakijan perustelut

Toimistotilat ovat olleet jo pitkään tyhjiillään, eikä näihin tahdo löytyä vuokralaisia. Rakennuksen 2–3 krs:n toimistotilojen tilalle saadaan tehtyä asuinhuoneistoja 7-8 kpl ja näihin on helpompi löytää vuokralaisia. Näin saadaan tyhjät tilat täytettyä.

Pihalla on riittävästi parkkitilaa eikä hankkeella ole vaikutuksia naapurikiinteistöjen toimintaan. Keskustan alueelle saadaan lisää vuokrattavia asuntoja ja kiinteistön käyttöastetta saadaan nostettua.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (RakL 57§):

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.

Käyttötarkoituksen muutos tukee kaupungin tavoitteita asuntojen lisäämisestä Salon keskustan alueelle. Poikkeaminen mahdollistaa tyhjiillään olevan rakennuksen tarkoituksen mukaisen käytön. Rakennuksen käyttötarkoituksesta poikkeamiselle voidaan katsoa olevan erityinen syy, koska käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä, kun olemassa olevia rakennuksille löydetään käyttöä purkamisen sijaan.

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

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

Poikkeaminen ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennus ei ole suojeltu ja muutokset kohdistuvat rakennuksen sisätiloihin.

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

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Liitteet

- 734-1-2-12 – Asemapiirros
- 734-1-2-12 – Piirustus 2krs.
- 734-1-2-12 – Piirustus 2krs. (003)
- 734-1-2-12 – Piirustus 3krs.
- 734-1-2-12 – Sijaintikartta
- 734-1-2-12 – Kopio ajantasa-asetuksesta

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistölle 734-1-2-12.

Rakentamislupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

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

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö