

Poikkeaminen 734-3-14-10

Kaupunginhallitus 20.04.2026 § 135
2056/10.03.00.03/2026

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Elisa Nuora, elisa.nuora@salo.fi, 02 778 5111

Hakemus ja hanke

KKOY Salon Turuntie 15 on hakenut poikkeamislupaa asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-3-14-10. Kiinteistön pinta-ala on 1396m² ja rakennusoikeus 1396k-m². Kiinteistöllä sijaitsee kaksikerroksinen rakennus, joka on rakennettu vuonna 1929. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvia liiketiloja. Rakennus on merkitty asemakaavassa kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi rakennukseksi suojelumerkinnällä sr-2. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee varasto ja jätekatos.

Poikkeamislupaa haetaan, koska kiinteistöllä sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen toisen kerroksen huoneistojen käyttötarkoitus halutaan muuttaa yhtiöjärjestyksen mukaiseen asuin- ja toimistokäyttöön. Voimassa oleva asemakaava sallii asuntojen rakentamisen vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Muutos koskee pääasiassa rakennuksen sisätiloja toisessa kerroksessa. Hankkeeseen ei liity rakennusoikeuden lisäämistä.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-3-14-101, 734-3-14-4, 734-3-14-3, 734-3-9-12, 734-3-13-20 ja 734-3-9-7. Naapureilla ei ole huomautettavaa. Poikkeamista koskeva kiinteistö rajautuu kaupungin omistamiin katualueisiin. Kaupungilla ei ole huomautettavaa poikkeamiseen liittyen.

Kaavatilanne

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 04.03.2013) alue on osoitettu Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2). Kortteliin saa sijoittaa asuntoja vain toimipaikan omaa tarvetta varten.

Asemakaavassa on osoitettu liike- ja toimistorakennuksen kerrosluvuksi II ja varastorakennuksen kerrosluvuksi I. Korttelin tehokkuudeksi on osoitettu e=1,0, mikä vastaa rakennusoikeutta 1396m². Korttelille on osoitettu autopaikkamääräykseksi yksi autopaikka jokaista kerrosalan 70 neliometriä kohti.

Liike- ja toimistorakennus, jonka toisen kerroksen tilojen käyttötarkoitusta poikkeamisella halutaan muuttaa, on osoitettu kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi rakennukseksi (sr-2). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaiden ja kaupunkikuvan kannalta merkittävien julkisivujen luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Yleiskaava

Salon keskustan osayleiskaava 2035:ssä alue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (C). Uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50% liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen

kerrosalasta. Alueella korttelitehokkuus $e=1,0$ ja rakennusten suurin sallittu kerrosalalu on II, joka sisältää myös kerrosalaan kuulumattomat tilat kuten ullakon.

Rakennus, jonka toisen kerroksen tilojen käyttötarkoitusta poikkeamisella halutaan muuttaa, on merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perustein suojeltavaksi rakennukseksi (sr 67). Merkinnällä osoitettua kohdetta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kohteen historiallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristöön voimakkaasti vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta sillä, että muutos helpottaa nykyistä käyttöä eikä sillä ole olennaista vaikutusta.

Poikkeamislupa

Poikkeamisluvan edellytykset (RakL 57 §)

Poikkeaminen ei saa:

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

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

Kiinteistö, jota poikkeaminen koskee, sijoittuu Salon keskustassa ympäristöön, joka koostuu asuin-, liike- ja toimistorakennuksista. Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen toisen kerroksen käyttötarkoituksen muutos sopii keskustan ympäristöön, joissa maantasokerrokseen sijoittuu kadulle aukeavia liiketiloja ja ylempiin kerroksiin asuntoja. Käyttötarkoituksen muutos ehkäisee tyhjien tilojen syntymistä Salon keskustaan ja tukee alueen elinvoimaisuutta.

- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

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

- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, sillä poikkeaminen vaikuttaa pääosin vain rakennuksen sisätiloihin.

Käyttötarkoituksen muutos turvaa kaupunkikuvan kannalta tärkeän rakennuksen säilymistä mahdollistamalla sen jatkuvan käytön. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo painottuu sen julkisivuihin eikä poikkeamishakemuksesta käy ilmi julkisivuihin vaikuttavia muutoksia.

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

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

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Edellä esitetyin perustein hakemisen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio ajantasa-asetusta
- Asemapiirustus
- Pääpiirustus 2.krs.

Esittelijä

Hallintojohtaja, kaupunginjohtajan sijaisena

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistölle 734-3-14-10.

Rakentamislupa 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

KKOY Salon Turuntie 15
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö