

Purkamisaikomuksesta ilmoittaminen, 734-1-13-14, Esterinkatu 15

Kaupunginhallitus 22.06.2026
3989/11.05.02/2026

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114, tarkastusinsinööri Kari-Pekka Pudas, kari-pekka.pudas@salo.fi, 02 778 2272.

Kiinteistöllä 734-1-13-14 (Esterinkatu 15) sijaitsevan asuinrakennuksen ja talousrakennuksen purkamiseksi on haettu purkamislupaa. Asuinrakennus on vuodelta 1908 samoin talousrakennus. Rakennukset on inventoitu rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, joiden arvoluokka on maisemallinen. Asuinrakennus on A.A. Tapion suunnittelema hirsirunkoinen jugendvaikutteinen rakennus. Talousrakennus on samoin A.A. Tapion suunnittelema, autotalli- ja varastorakennus.

Liitteenä olevassa asemapiirroksessa on esitetty purettavat rakennukset.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (67§) mukaan, jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen tai kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoittaa siitä kunnanhallitukselle ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Rakennusvalvonta on pyytänyt lausunnon Salon kaupunkisuunnittelulta rakennuksen purkamisesta.

Kaupunkisuunnittelun lausunto

Hakemuksen kohteena olevat rakennukset ovat rakennushistoriallisesti arvokkaat ja edustavat aikakautta jolloin kauppalan rakennustoiminta oli vilkasta 1880-luvun lopulla rautatien valmistumisen myötä. Kyseiset rakennukset on suunnitellut A.A. Tapio, joka oli toinen useita rakennuksia kauppalaan suunnitellut rakennusmestari, ja hän vastasi Seuruoneen eli nk. Viikarin talon (1904), Tehdaskatu 1:ssä sijaitsevan asuinrakennuksen (1909) ja vuodesta 1938 kaupungintalona toimineen kansakoulun (1900) rakentamisesta. Dahl ja Tapio suunnittelivat Palokunnan talon (1908) yhteistyössä.

Rakennukset on tärkeä säilyttää osana A.A. Tapion suunnittelemaa rakennuskantaa ja kauppalan historiaa.

Kiinteistön vieressä osoitteessa Inkerinkatu 15 sijaitsee Salon keskustan osayleiskaavassa merkinnällä sr-12 suojeltu rakennus. Osana tätä kokonaisuutta on tärkeää säilyttää myös Esterinkatu 15:ssä sijaitsevat rakennukset.

Asemakaava on hyväksytty 31.5.1965 ja on suojelun osalta vanhentunut. Rakentamislain 140 § mukaisesti on rakennuksen omistajan velvollisuus pitää rakennus sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennusten huonoa kuntoa tai hoitamattomuutta ei täten sellaisenaan voi käyttää purkamisen perusteena.

Rakennuksen säilyminen ja mahdollinen suojelun tarve on tutkittava ja dokumentoitava riittävillä selvityksillä. Kaupunkisuunnittelu ei puolla rakennusten purkamista.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan käsittely

Rakennus- ja ympäristölautakunta on 6.5.2026 § 62 antanut rakennusten kunnostusmääräyksen rakennusvalvonta-asiassa seuraavasti: *Rakennus- ja ympäristölautakunta määrää [REDACTED] oikeudenomistajat*

jäljempänä esitetyn uhkasakon uhalla korjaamaan omistamansa tontin 734-1-13-14 rakennukset ja julkisivut siten, että asumiseen käytettävät tilat ovat jatkuvasti terveelliset, turvalliset ja käyttökelpoiset asua. Lisäksi kaikkien rakennusten julkisivujen tulee olla siinä kunnossa, etteivät ne rumenna ympäristöä. Suunnitelmat korjaustöistä tulee toimittaa Salon rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi 30.6.2026 mennessä. Korjaustöiden toteutus tulee olla suoritettuna 31.10.2026 mennessä.

Kaavallinen tilanne

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa (hyväks. 31.5.1965) rakennukset kuuluvat kaavamerkinnällä AK-31 asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Keskustan osalyleiskaavassa (hyväks. 7.4.2014) kortteli kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen AK tehokkuudella 0.8 ja kerrosluku on IV.

Hakijan perustelut

Rakennusvalvonta pyysi saapuneiden lausuntojen jälkeen hakijaa selvittämään rakennuksen kuntoa ja korjaustarpeita, sekä täydentämään perusteluja purkamiselle. Purettaviksi aiotuista rakennuksista teetettiin kuntotutkimus. Raportti on luettavissa oheismateriaalina.

Kuntoraportti 12.06.2026

Rakennuksen käyttö on lopetettu elokuu 1998. Rakennusta ei ole siitä lähtien käytetty eikä lämmitetty. Rakennuksen vesikatto on loppuun kulunut. Katto on vuotanut ullakolle ja vesi on vaurioittanut rakenteita. Ikkunat kaksinkertaiset, osin rikki ja loput käyttöikänsä päässä. Koska rakennus on ollut kylmiltään niin sadevesi on osin vaurioittanut hirsiiä. Rakennuksen lattiat ovat painuneet. Rakennuksen keittiö, sähköt ja teknikka ovat käyttökelvottomat. Edellä olevaan viitaten rakennuksen korjauskustannukset ylittäisivät rakennuksen arvon moninkertaisesti. Myös rakennuksen ikä ja ominaisuudet huomioiden, sen korjaus olisi täysin kohtuuton ja epätarkoituksenmukainen taloudellisesti ja rakennusteknisesti. Olisi kohtuuton kustannusvaade vaatia kunnostamaan käytöstä poistettu rakennus jolla ei ole enää käyttötarkoitusta.

Esityslistan liitteet

- Asemapiirros

Oheismateriaali

- Kuntotutkimusraportti

Purkamisluvan edellytykset § 56

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on:

1)

ettei purkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

Asemakaava on suojelun osalta vanhentunut ja purkamishakemuksessa tulee arvioida rakennuksen suojeluarvot. Rakennuksen säilyminen ja mahdollinen suojelun tarve tulee tutkia asemakaavamuutoksella tai purkamislupakäsittelyssä. Rakennuksen rakennushistorialliset arvot on tutkittava riittäväillä selvityksillä. Esitetty kuntoraportti ei ole riittävän perusteellinen selvitys rakennusten kunnosta.

2)

ettei purkaminen vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennukset ovat rakennushistoriallisesti merkittävä kerrostuma Salon kauppalan 1900-luvun alun rakennuskantaa ja salolaisittain merkittävän suunnittelijan suunnittelemia.

Purkaminen vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuksista tehty kuntoraportti ei ota kantaa rakennuksen korjaamiseen. Esitetyt perusteet purkamiselle ovat taloudelliset. Taloudelliset syyt eivät ole riittävä peruste rakennusten purkamiseen. Kuntoraportissa ei tule esiin sellaisia vaurioita, jotka eivät olisi korjattavissa. Rakennus- ja ympäristölautakunta on myös omassa päätöksessään antanut rakennuksille korjauskehotuksen.

Erityisesti päärakennus on rakennushistorialliselta arvoltaan merkittävä ja sen korjaaminen on tehdyn kuntotutkimuksen mukaan mahdollista. Talousrakennuksen osalta voidaan todeta, että purkaminen on mahdollista ja tilalle voidaan toteuttaa lisärakentamista. Lisärakentaminen mahdollistaa kiinteistön kehittämistä ja tukee vanhan asuinrakennuksen uudelleen käyttöä.

Asuinrakennuksen osalta korjaustoimenpiteet tulee vielä käydä läpi yhdessä alueellisen vastuumuseon kanssa. Kaupungin näkemyksen mukaan ei ole riittäviä perusteita asuinrakennuksen purkamiselle. Kaupunki muistuttaa omistajan vastuusta pitää rakennus kunnossa (RakL 140 §).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Salon kaupunginhallitus toteaa lausuntonaan, että kiinteistöllä 734-1-13-14 purettaviksi aiotuista rakennuksista ainoastaan talousrakennuksen purkaminen on mahdollista. Asuinrakennuksen purkaminen ei ole mahdollista, vaan se tulee säilyttää ja alueelliselta vastuumuseolta tulee pyytää vielä lausunto korjaustoimenpiteistä.

Päätös

Tiedoksianto

Asianosaiset
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö