

Kaupunginhallitus

§ 119 30.03.2026

## Poikkeaminen 734-1-2-12

Kaupunginhallitus 30.03.2026 § 119  
1390/10.03.00.03/2026

Valmistelija

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

Kiinteistö Oy Salon Pankkitalo on hakenut poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-1-2-12. Kiinteistön pinta-ala on 3 992 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 5 988 k-m<sup>2</sup>.

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.

Kaupunginhallitus

§ 119 30.03.2026

- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 huoneistoalan neliometriä 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.

Kaupunginhallitus

§ 119 30.03.2026

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-asemakaavasta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

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

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite 1	734-1-2-12 – Asemapiirros
Liite 2	734-1-2-12 - Piirustus 2. krs
Liite 3	734-1-2-12 - Piirustus 2. krs (003)
Liite 4	734-1-2-12 - Piirustus 3. krs
Liite 5	734-1-2-12 - Sijaintikartta
Liite 6	734-1-2-12 - Kopio ajantasa-asemakaavasta



Kaupunginhallitus

§ 119 30.03.2026

Otteen oikeaksi todistaa, Salossa 8.4.2026

Anne Uotila  
toimistos sihteeri

Kaupunginhallitus

§ 119 30.03.2026

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 119

### Valitusosoitus

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Turun hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmä on toimitettava Turun hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksiantopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä. Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen viimeistään seitsemäntenä päivänä siitä, kun kuulutus ja päätös on julkaistu Salon kaupungin verkkosivulla.

### Valitusoikeus

Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

### Valituksen muoto ja sisältö

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos

Kaupunginhallitus

§ 119 30.03.2026

valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä toimituksen päätös alkuperäisenä tai virallisesti oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

## Valitusviranomainen

Valitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle

Turun hallinto-oikeus  
turku.hao@oikeus.fi

Postiosoite: PL 32, 20101 Turku  
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4, Turku  
Puhelin: 029 5642 400  
Faksi: 029 56 42414

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

## Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaisissa (1455/2015) säädetään.

Tuomioistuinmaksulaki löytyy Finlexistä:  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455>

## Asiakirjojen tilaaminen



Kaupunginhallitus

§ 119 30.03.2026

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Salon kaupungin kirjaamosta:

Salon kaupungin kirjaamo:

Postiosoite: PL 77, 24101 Salo  
Käyntiosoite: Tehdaskatu 2, 24101 Salo  
Puhelin: 02 778 2043  
Sähköposti: kirjaamo@salo.fi

Aukiolo ma-to 8.00 - 16.00, pe 8.00 - 14.45  
Kirjaamo palvelee aattopäivinä tai aaton ollessa vapaapäivä, aattoa edeltävänä arkipäivänä klo 8.00 - 14.00.

### Tiedoksianto

Päätös on julkaistu yleiseen tietoverkkoon **8.4.2026**.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla **8.4.2026**.