Rakennuspaikka

734-2-10-10
Pinta-ala 12950.0 m^2

Tehdaskatu 13
24100 SALO

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	A Asuinrakennusten korttelialue

Hakija

Toimenpide

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen

Vanhan suojellun tehdasrakennuksen vaurioituneet osat korjataan ja rakennus muutetaan asuinkäyttöön, muodostetaan:
- Pienkerrostalo, talo A
- Rivitalo, Talo B
- Talousrakennus, talo C
- Talousrakennus, talo D

Rakennus E käyttötarkoituksen muutos: alakerran pajatilat muutetaan kahvilaksi, asunnon kunnostus. Muutosala 187 m2.
Rakennus F jää alkuperäiseen teollisuuskäyttöön, rakennuksesta puretaan osa.

Taksa:
(2.3 4 + 15.6) + 5.4 + 7.1 + 10.5 + 12.2 = (1.5 x (315 + ((3.2 x 898 + 1556 + 812 + 569 + 187))) + ((315 x 2 x1.5)) + (315 x 2) + 750 euroa

Vaativuusluokka

Erittäin vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1
Rak B, PRT 101217069R
Paloluokka P2

Luvan rakennus 2
Rak D, PRT 104293820S
Paloluokka P3

Luvan rakennus 3
Rak E, PRT 104293838B
Paloluokka P2

Luvan rakennus 4
Rak C, PRT 104293821T
Paloluokka P2

Luvan rakennus 6
Rak A, PRT 1042944536
Paloluokka P2

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelu	09.04.2026	Mahdollistava
Maakuntamuseo	02.04.2026	Puoltava
Pelastuslaitos	31.03.2026	Mahdollistava
Yhdyskuntatekniikka	23.03.2026	Puoltava
Ympäristönsuojelu	10.04.2026	Ehdollinen
Ympäristöterveydenhuolto	26.03.2026	Puoltava
Pelastuslaitos	14.04.2026	Mahdollistava
Kiinteistö- ja mittauspalvelut	19.03.2026	Puoltava

Viheraluetiimi	25.03.2026	Puoltava
Kaupunkisuunnittelu	23.06.2026	Puoltava
Pelastuslaitos	10.08.2026	Mahdollistava
Maakuntamuseo	15.10.2026	Mahdollistava

Liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustukset
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Rakennusoikeuslaskelma
Piirustusluettelo
Naapurin kuuleminen
Poikkeamispäätös
Pohjatutkimusraportti
Palotekninen suunnitelma
Väestönsuojasuunnitelma
Energiatodistus
Energiaselvitys
Kuntotarkastusselvitys
Lepakkoselvitys
Lajitietoselvitys
Maaperäselvitys ja lisäselvitys
Pintavaaitus
Ulkoseinien kuntotutkimusraportti
Lausunto ulkoseinän säilytettävyydestä
Pääsky-/linnustoselvitys
LVV:n päätös pääskyn pesien hävittämisestä
Haitta-aineselvitykset
Joenpuoleisen seinän kuntotutkimus ja haitta-ainekartoitus
Kosteus- ja mikrobiologinen selvitys
Ennakkoneuvottelumuistio
Muistio
Valtakirja

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakijan selvitys:
Kiinteistö Oy Pulpetti hakee perustettavan yhtiön (Salon Jokiranta Loftasunnot Oy) lukuun rakennuslupaa entinen Koulukaluston tuotantorakennuksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi (rakennus A ja B), autotalli/varasto/yhteistiloja (rakennus C ja D). Rakennus E:ssä säilyy yksi asunto ja alakertaan varataan tila kesäkahvilalle.
Rakennuksien B ja C kaikki vanhat vesikattojen vaurioituneet puurakenteet puretaan ja korvataan uusin materiaalein.
Rakennus B:n puinen/betoninen välipohja puretaan ja korvataan uusin materiaalein.
Julkisivut ovat pahoin vaurioituneet, mutta pyritään mahdollisuuksien mukaan korjaamaan. Rakennus B:nsisäpihan puoleinen julkisivu joudutaan käytännössä rakentamaan uudelleen. F-rakennuksen pääty puretaan n. 8m matkalta A-rakennuksen vierestä.

Hulevesien käsittelyssä käytetään mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia purkulinjoja Salonjokeen.

Poiketaan asemakaavassa määritellyistä kerrosaloista. E-talon kerrosala ylittyy kaavassa määritellystä kerrosalasta. Tämä johtuu siitä, että kaavoitusvaiheessa E-rakennuksen kerrosalaa ei ollut tarkistusmitattu, vaan se on perustunut arvioon. Muiden rakennusten osalta suunnitelmat ovat tarkentuneet ja muuttuneet kaavoitusvaiheen jälkeen. C- ja D-rakennuksiin ei ole tarkoitus tehdä asuntoja, joten niiden kerrosala jää vajaaksi. Kokonaisuudessaan rakennusten A, B, C, D ja E kerrosalat jäävät vajaaksi kaavassa määritellyistä kerrosaloista.

Poiketaan esteettömyysasetuksista asuntojen B15 ja B16 sisäänkäyntiterassien osalta. Sisäänkäyntiterassit ovat 1300mm syviä 1500mm sijaan, jotta B- ja C-rakennusten välinen kulku ei muodostuisi liian ahtaaksi (pyritään min 2,5m leveyteen kulkureitin osalta).

Rakennusvalvonnan selvitys:
Rakennus Bn joenpuoleisen seinän purkamiselle ja uudelleenrakentamiselle on myönnetty poikkeaminen D 4849/2026. Poikkeamista on haettu, koska rakennus on asemakaavassa suojeltu sr-2

merkinnällä, mutta seinän on todettu olevan niin pahoin vaurioitunut, ettei sitä voida hyväksyä asumiskäyttöön.
Poikkeaminen on edellyttänyt lausuntoa Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta . Vastuumuseo toteaa, ettei sillä ole tässä vaiheessa huomautettavaa B-osan joenpuoleisen seinän purkamisesta ja korvaamisesta uudella 14.8.2026 päivätyn piirustuksen mukaisesti.

Vähäiset poikkeamiset:
- Rakennus En kerrosalan ylitys voidaan hyväksyä vähäisenä poikkeamana kaavassa määritellystä kerrosalasta, koska rakennuspaikan sallittu kokonaiskerrosala ei ylity. Kaupunkisuunnittelu on puoltanut hanketta.
- Asuntojen B15 ja B16 sisäänkäyntiterassien minimikoon alitus voidaan hyväksyä vähäisenä poikkeamana esteettömyysasetuksesta.
- E- talon yläpohja ei täytä P2-paloluokan osastointivaatimusta kantavuuden R osalta. Tämä voidaan hyväksyä vähäisenä poikkeama, koska kysymys on suojellun rakennuksen korjausrakentamisesta, jossa asemakaavassa on olemassa oleviin rakenteisiin vaatimuksia, ja rakennus on pieni. Rakennuksen kaikkien muiden rakenteiden täytyy täyttää P2-paloluokan määräykset, ja alakerran kahvilan palovaroitin on kytkettävä hälyttämään myös yläkerran asunnossa.

Linnusto:
Vespertilio on suorittanut kiinteistöllä selvitykset liittyen lepakkojen ja pääskysten esiintyvyyteen. Katselmuskäynti suoritettiin lepakoiden osalta 27.3.2025 ja pääskysten 15.7.2025. Selvityksessä todetaan lepakkojen osalta, ettei rakennuksissa havaittu minkäänlaisia merkkejä lepakoista. Lepakoiden kannalta rakennusten purkamiselle ja/tai kunnostamiselle ei ole estettä. Pääskysten osalta selvitettiin rakennuksissa pesivien pääskysten ja tervapääskyjen parimäärät ja pesien sijainti. Purettavissa rakennuksen osissa ei todettu pesiä olevan, paitsi Kaivokadun suuntaisessa rakennuksessa todettiin suurehko tervapääsky-yhdyskunta. Räystäs- tai haarapääskyjä ei selvityksessä havaittu.
Tervapääskyn ja räystäspääskyn pesien hävittämiselle on haettu ja saatu lupa Lupa- ja valvontavirastolta 23.6.2026.

Päätös

Hyväksytty

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää luvan sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin ja määräyksin:
Päätän vahvistaa uudet maksimihenkilömäärät: Kerhohuone 250 henkeä ja Kahvila 40.
Sallitun henkilöiden enimmäismäärää osoittava ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle ko. tilaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
- Purkutöiden työnjohtaja
- Vastaava työnjohtaja
- KVV-työnjohtaja
- IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava:
- Purettavan osan dokumentointiasiakirjat
- Purkusuunnitelma
- Rakennesuunnitelmat
- Lujuuslaskelmat
- Vesi- ja viemärilaitteiden suunnitelmat
- Ilmanvaihtolaitteiden suunnitelmat
- Palokatkosuunnitelmat
- Hulevesisuunnitelmat

Rakennusvalvonnassa erityissuunnitelmia ei tarkasteta eikä leimata, ainoastaan arkistoidaan sähköisesti. Vastuu erityissuunnitelmien vaatimuksenmukaisuudesta on suunnitelmien laatijalla.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
- Aloituskokous
- LVI-aloituskokous
- Sijainnin merkitseminen (mittaustoimisto)
- Sijaintikatselmus (mittaustoimisto)
- Betoniterästen tarkastus

Rakennekatselmus
Osastoivien rakenteiden tarkastus (ennen peittämistä)
Vesieristysten tarkastus (ennen eristeiden peittämistä)
LVI-katselmus
Väestönsuojan tarkastus (pelastuslaitos)
Pelastuslaitoksen valvontakäynti (ennen käyttöönottoa)
Loppukatselmus

Muut ehdot:

Purettavista ja uudelleenrakennettavista rakenteista on tehtävä tarkka dokumentointi ja toimitettava se rakennusvalvontaan hyväksyttäväksi. Lisäksi nimettävä purkutöille työnjohtaja ja pidettävä purkutyön aloituskokous hyvissä ajoin ennen purkutyön aloittamista.

Ennen purkutöihin ryhtymistä on rakennusvalvonnasta pyydettävä aloituskokouksen pitämistä.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä rakennus- ja talotekniikan aloituskokous.

Maanrakennustöissä tulee huomioida PIMA- ja happamien sulfaattimaiden aiheuttamat riskit ja huolehtia maiden oikeanlaisesta käsittelystä.

Purku- tai rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman

Kohteessa on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa.

Työmaalle on nimettävä työturvallisuudesta vastaava työturvallisuuskoordinaattori

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Purkumateriaali- rakennusjäteselvitys on tehtävä / päivitettävä ennen loppukatselmusta Rapu-järjestelmään.

Pelastuslaitoksen valvontakäynti (ennen käyttöönottoa)

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on täytettävä lupapisteen sähköiset tarkastusasiakirjat, sekä liitettävä lupapisteeseen painekoeptk, sähkötarkastusptk, ilmanvaihdon mittausptk, palokatkojen toteutusptk,

Purkutöissä huomioitava myös LVVn päätöksen ehdot pääskysten pesien hävittämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL §42, §44, §59,

Päätös tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto, kirjaamo, Kulttuurikuja 1 20800 TURKU

Rakennustyöt on tämän rakentamisluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana. Luvan voimassaolon päätyttyä pidettävästä katselmuksesta peritään aina voimassa olevan taksan mukainen maksu.

Tämä päätös on allekirjoitettu Lupapisteen sähköisessä asiointipalvelussa.

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus
Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen on:
- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnalla;
- naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta;
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia;
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista.

Muutoksenhakuoikeudesta säädetään rakentamislain 16 luvussa.

Oikaisuvaatimusaika
Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.
Oikaisuvaatimus on toimitettava Salon kaupungin kirjaamoon määräaikaan mennessä.
Päätöksen katsotaan tulleen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on kuulutettu julkisella kuulutuksella.
Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Muutoksenhaku ennalta-aloittamisoikeuteen (tarpeeton jos ennalta-aloitusoikeutta ei ole myönnetty)
Se, joka on valittanut pääasiassa tehdystä päätöksestä, saa hallinto-oikeudessa vaatia aloittamisoikeuden sisältävää ratkaisua
- kumottavaksi tai
- muutettavaksi

ilman, että hänen olisi siitä erikseen valitettava.

Muutoksenhakutuomioistuin voi valituksesta kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoinkin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon.
Valituksen käsittelevä viranomainen on Turun hallinto-oikeus.

Päätöksen tiedoksianto
Päätös on kuulutettu Salon kaupungin yleisessä tietoverkossa 23.10.2026.

Oikaisuvaatimusviranomainen
Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään on Salon kaupungin rakennusvalvontaviranomainen. Oikaisuvaatimus toimitetaan Salon kaupungin kirjaamoon.

Kirjaamon yhteystiedot:

Sähköpostiosoite: kirjaamo@salo.fi

Postiosoite
Salon kaupunki
Kirjaamo
PL 77
24101 Salo

Käyntiosoite
Tehdaskatu 2
24100 Salo

Kirjaamon aukioloaika on ma - to klo 8.00 – 16.00, perjantaina klo 8.00 – 14.45. Aattopäivinä kirjaamo avoinna klo 8.00 – 14.00 (jos aatto on vapaapäivä, aattoa edeltävänä arkipäivänä).