

**Poikkeamislupahakemus liikerakennuksen muuttamisesta varastointikäyttöön,
Keuruuntie 17, (LP-249-2025-00162)**

KH 17.11.2025 § 316

152/10.03.02/2025

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeusluvan hakemuksen mukaisesti.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Perustelu

Kiinteistö

Keuruuntie 17, 42700 Keuruu
Kiinteistötunnus 249-410-63-15
Kiinteistön pinta-ala 7.296 m²

Toimenpide/poikkeaminen

Myymälärakennuksen muuttaminen varastointikäyttöön
Poikkeamista haetaan asemakaavan käyttötarkoituksesta.

Hakemus ja sen perustelut

Kiinteistön omistaja hakee poikkeamislupaa muuttaa keskustassa sijaitsevan, aikaisemmin liikerakennuksena toimineen rakennuksen käyttötarkoitusta varastointikäyttöön. Tilaa käytettäisiin erityisesti ajoneuvojen ja veneiden talvisäilytykseen.

Varastointikäytön vaikutukset ympäristöön ovat melko pienet koska varastokäytössä mm. liikennöinti kiinteistöllä on huomattavasti vähäisempää kuin aikaisemmassa myymäläkäytössä. Toiminnasta ei myöskään muodostu melu tai muita merkittäviä haittoja ympäristöön.

Muuttamalla rakennus varastokäyttöön saadaan pitkään tyhjänä ollut rakennus takaisin hyötykäyttöön. Liiketilojen tarvetta Keuruulla ei ole ainakaan tällä hetkellä, koska tyhjiä liiketiloja löytyy useita. Varastokäyttöön ja etenkin ajoneuvojen varastointiin rakennus soveltuu hyvin mm. alakerrassa olevan valmiin parkkihallin vuoksi. Keuruulla on ollut myös pulaa talvisäilytyspaikoista ja varsinkin tämän kaltaisista laadukkaammista. Rakennus on liikenteellisesti hyvällä paikalla ajoneuvojen tuomista ja hakemista varten. Varastointi rajoittuu rakennuksen sisätiloihin eikä vaikuta ulkokuvaan. Julkisivut ja pihat pyritään pitämään siistinä ja hoidettuina. Hyötykäytössä oleva rakennus on aina parempi vaihtoehto kuin tyhjillään oleva. Rakennus pysyy myös paremmin kunnossa, kun sitä käytetään ja siitä huolehditaan.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijoittuu Keuruun keskustan asemakaavassa K-3 alueelle. Kyseessä on liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa tiloja myös julkisia palveluja varten. Korttelialueelle saadaan sijoittaa sen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen lisäksi asuntoja siten, että rakennuspaikalla n:o 2 niitä saa olla enintään 50 % ja rakennuspaikalla n:o 3 enintään 80 % rakennuspaikan rakennettavasta kerrosalasta.

Rakennuksen kohdalla on myös merkintä ma/av, joka tarkoittaa maanalaista tilaa, johon saa rakentaa auton säilytystiloja ja varastoja.

Kaava on astunut voimaan 28.8.1992.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennus sijaitsee keskustan rakennetussa kaupunkiympäristössä, jota ympäröivät pääasiassa asuinkerrostalot ja toimistorakennukset. Alue on kunnallistekniikan piirissä ja rakennuspaikka on liikenneyhteyksien ja palveluiden kannalta keskeisellä sijainnilla. Rakennus sopeutuu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ilman muutostarpeita.

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on kuullut kiinteistön rajanaapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Lupahakemuksen vireilletulosta on lisäksi kuulutettu lehdessä sekä viranomaisen verkkosivuilla.

Poikkeamisvalta ja edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislainsäädännössä säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehityspäällikön perustelut

Muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennustarkastajan perustelut

Rakennus sijaitsee asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueella. Suunniteltu käyttötarkoitus poikkeaa

kaavamääräyksistä, mutta hanke ei muuta rakennuksen massoittelua, ulkoasua eikä kaupunkikuvaa.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan suunniteltu käyttö vastaa luonteeltaan varastointia. Toiminta on luonteeltaan kausiluonteista ja rajattua, eikä se aiheuta ympäristölle tai liikenteelle merkittävää haittaa.

Rakennus on aiemmin toiminut liike- ja pysäköintikäytössä, joten rakennuksen tekniset ominaisuudet ja palotekninen rakenne ovat lähtökohtaisesti soveltuvia myös nyt suunniteltuun varastointikäyttöön. Rakennuksen lattiarakenteet on mitoitettu merkittävälle kuormalle ja mm. trukkiliikenteelle. Käyttötarkoituksen muutos varastointiin ei tämän perusteella aiheuta ilmeistä kantavuusongelmaa, mutta välipohjien kuormituskyky ajoneuvoille tarkastetaan rakentamisluvan yhteydessä, samoin kuin palotekninen suunnittelu.

Rakennusvalvonta pitää hanketta perusteltuna, mikäli varastointi toteutetaan täysin sisätiloissa, eikä toiminta näy tai vaikuta ulkotiloihin. Toiminta ei saa muodostua päivittäiseksi pysäköintipalveluksi. Tässä tapauksessa rakennus vastaisi käyttötarkoitukseltaan pysäköintitaloa eikä varastorakennusta.

Rakennusvalvonta puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä seuraavin edellytyksin:

1. Varastointikäyttö rajoittuu rakennuksen sisätiloihin, eikä toiminta näy ulkotiloihin
2. Toiminta on luonteeltaan kausiluonteista, ei päivittäistä julkista pysäköintipalvelua
3. Rakennuksen teknisiin määräyksiin ja vaatimuksiin liittyvät asiat tarkastetaan ja ratkaistaan rakentamislupavaiheessa

Näin toteutettuna käyttötarkoituksen muutos tukee rakennuksen säilymistä käytössä, edistää rakennuskannan monipuolista hyödyntämistä ja on asemakaavan tavoitteiden kannalta hyväksyttävissä.

Toimivalta

Hallintosäätö 26 § kohta 22

Valmistelija

Kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä, timo.maatta(at)keuruu.fi, p. 0400 763995

Rakennustarkastaja Mia Maula, mia.maula(at)keuruu.fi, p.040 610 5562

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Tiedoksi

Hakija

Muutoksenhaku

Hallintovalitus