

**Poikkeamishakemus LP-249-2023-00133, 249-410-22-673, Lapinmäentie 7.
Asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutos.**

KH 29.05.2023 § 128

256/10.03.02/2023

Valmistelija Kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä, timo.maatta(at)keuruu.fi, p. 0400 763 995

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

Päätös Hyväksyttiin.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Pajari Noora

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan käyttötarkoituksen muutokselle hakemuksen mukaisesti. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa.

Selostus

Kiinteistö

Lapinmäentie 7, 42700 Keuruu
Kiinteistötunnus 249-410-22-673
Kiinteistön pinta-ala 1.4850 ha

Hakemus

Kiinteistön omistaja hakee poikkeamislupaa ammatillisten oppilaitosten rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle teollisuuden tuotantorakennukseksi.

Linjalaser Oy on perustettu 02/2000 ja on toiminut siitä lähtien samoissa tiloissa. Ensin Jyväskylän Koulutusyhtymällä vuokralla, mutta vuonna 2011 Linjalaser Oy osti itselleen n.2800 m2 halli- ja toimistotilaa edellä mainitulta toimijalta ja perustettiin Kiinteistöyhtiö Lapinmäki 7 Oy yhdessä Keuruun kaupungin ja Keulink Oy:n kanssa jotka ostivat itselleen loput tilat kiinteistöstä. Linjalaserin tilat ovat olleet konepajakäytössä koko ajan. Muut tilat kiinteistössä olivat alussa keskiasteen koulutuksen ja aikuisopiston käytössä. Niiden loputtua tiloissa toimi väistötiloissa Jukojärven koulu ja päiväkot. Nyt tilat ovat olleet usean vuoden tyhjinä.

Linjalaserin toiminnan ja tilatarpeen kasvaessa haetaan poikkeuslupaa asemakaavaan käyttötarkoituksen, Opetustoimintaa palvelevasta alueesta Teollisuusalueeksi. Tavoitteena on toteuttaa rakennuksen laajennushanke (681m2) vielä tämän vuoden aikana.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoituksesta, laajennuksen käyttötarkoitus on teollisuusrakennus.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijoittuu Kirkonseudun asemakaavan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle. Kaava on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 20.3.2000.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Mäntäntien varrella, teollisuusalueen läheisyydessä.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistön naapureita. Naapureilla ei ole huomauttamista. Keuruun kaupunki omistaa kiinteistön rajanaapurina.

Poikkeamisvalta ja edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 171 mukaan poikkeaminen ei saa:

- 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.

Perustelut

Hakemuksella haetaan ammatillisen oppilaitoksen käyttötarkoituksen muutosta teollisuushalliksi. Poikkeamista haetaan kaavan käyttötarkoituksesta.

Kiinteistölle on rakennettu vuonna 1977 valmistunut 4175 k-m² suuruinen ammatillisten oppilaitosten rakennus sekä vuonna 1985 valmistunut 112 k-m² suuruinen varastorakennus.

Päärakennus on alun perin rakennettu ammatillisen oppilaitoksen käyttöön, mutta rakennus ei ole enää vuosiin toiminut oppilaitoksena. Linjalaser Oy on toiminut rakennuksen hallitiloissa jo yli 20 vuotta. Rakennuksen toinen puoli on tällä hetkellä lähes käyttämätön, eikä sille ole tiettävästi suunnitteilla oppilaitoskäyttöä.

Kiinteistön omistaja hakee rakennuslupaa yli 600 neliön laajennukselle, mikä sijoittuu nykyisten hallitilojen väliin. Rakennusvalvonta edellyttää laajennuksen rakennusluvan ehdoksi rakennuksen pääkäyttötarkoituksen muutosta teollisuushalliksi, koska laajennuksen myötä suurin osa rakennuksesta on jatkossa teollisuuskäytössä. Käyttötarkoituksen muutosta ei taas voida myöntää ilman poikkeamislupaa kaavasta.

Kiinteistön läheisyydessä Laserkujan toisella puolella on kaavoitettu teollisuusalue, mikä on myös teollisuuskäytössä. Näin ollen hakemuksen mukaisen kiinteistön muuttaminen teollisuuskäyttöön ei muuta oleellisesti alueen luonnetta. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on jo muutenkin vakiintunut teollisuuskäyttöön.

Poikkeamisluvan edellytykset täyttyvät.

Rakennuksen tulee täyttää myös MRL 135 §:n rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella. Ne varmistetaan varsinaisessa rakennuslupakäsittelyssä.

Sovelletut oikeusohjeet: MRL 171-174 §:t.

Toimivalta: Hallintosääntö 26 § kohta 21; Kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:ssä säädetyistä asemakaavan (ei ranta-asemakaavan) mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeamisesta.