

## Poikkeamislupahakemus LP-171-2026-00030

Tekninen lautakunta 23.04.2026 § 35

95/10.03.00.02/2026

### Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342

### Toimivalta

Joroisten kunnan hallintosäännön 27 §:n kohdan 20 mukaan tekninen lautakunta päättää poikkeamisesta kaavan mukaisesta alueen tai rakennuspaikan pääkäyttötarkoituksesta.

### Asia

Kiinteistön omistaja hakee poikkeamislupaa myymälä-/ravintolarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi majoitustoimintaan Kuvansin taajamassa. Poikkeamista haetaan asemakaavamääräyksen mukaisesta pääkäyttötarkoituksesta (AL, asuin- ja liikerakennusten korttelialue).

### Selostus

Poikkeamisluvan hakija **Freefinns Oy** on hankkinut hakemuksen kohteena olevan entisen ravintolakiinteistön remontoitavaksi omaan yrityskäyttöön **Freefinns Inn – Kuvansin** majataloksi. Kiinteistö on tarkoitettu remontoitavaksi ja sisustaa majoitus-, kokous- ja tapahtumakäyttöön sekä saunatiloja sisältäväksi kokonaisuudeksi. Poikkeamisen perusteena on muutoksen mahdollistama yrityksen toiminnan kehittäminen.

Rakennukseen suunnitellaan seitsemän majoitushuonetta, kokous- ja oleskelutilat, keittiö, kodinhoito- ja varastotilat sekä saunatilat. Kokoustilat on mitoitettu noin 30 henkilölle ja majoituspaikkoja on yhteensä 15. Rakennuksen ulkopuolelle toteutetaan kaksi terassia, toinen saunatilojen ja toinen kokous-/oleskelutilojen yhteyteen. Olemassa olevat wc- ja pesutilat päivitetään ja tiloihin rakennetaan lisää saniteettitiloja.

Rakennuspaikan pinta-ala on 1477 m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukainen tehokkuusluku on  $e = 0,4$ . Rakennuksen nykyinen kerrosala on 214 m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeutta on jäljellä 377 m<sup>2</sup>. Rakennuksella on olemassa oleva tieliittymä Kuvansintieltä.

Hankkeessa on kyse olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta. Rakennuksen pääkäyttötarkoitus muuttuu ravintolatoiminnasta majoitustoimintaan.

### Poikkeamisen edellytysten arviointi (AKL 57 §)

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle. Asemakaavan mukainen merkintä AL (asuin- ja liikerakennusten korttelialue) mahdollistaa monipuolisen liiketoiminnan alueella. Suunniteltu majoitustoiminta on luonteeltaan liiketoimintaa ja rinnastettavissa alueelle sallittuun liikerakentamiseen.

Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelua, koska hanke kohdistuu olemassa olevaan rakennukseen eikä siihen liity merkittäviä ulkoisia muutoksia.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Kyse on olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta.

Vaikutusten arvioinnissa voidaan todeta, että rakennus on aiemmin toiminut ravintolana, jossa asiakaspaikkoja on ollut sisätiloissa n. 90 ja 45 terassilla. Suunniteltu majoitus- ja kokoustoiminta on luonteeltaan rauhallisempaa kuin ravintolatoiminta. Toiminnan aiheuttamat melu- ja muut ympäristövaikutukset ovat siten vähäisempiä kuin rakennuksen aiemmassa käytössä.

Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan. Kiinteistöllä on olemassa oleva pysäköintialue, jonka voidaan arvioida olevan riittävä suunnitellulle toiminnalle, ottaen huomioon toiminnan luonteen ja asiakasmäärän verrattuna aiempaan ravintolakäyttöön.

Lausunnot ja naapureiden kuuleminen

Rakennustarkastajan lausunto annetaan ennen päätöksentekoa. Muiden viranomaisten lausunnot pyydetään tarvittaessa rakennuslupavaiheessa.

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

Poikkeamislupahakemus, asemakaavaote ja asemapiirustus ovat oheismateriaaleina.

### **Esittelijä**

Tekninen johtaja Petri Miettinen

### **Päätösehdotus**

Tekninen lautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan LP-171-2026-00030 rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi majoitustoimintaan hakemuksen mukaisesti. Lisäksi tekninen lautakunta määrää, että poikkeamislupa on voimassa kahden (2) vuoden ajan sen lainvoimaiseksi tulosta, jonka kuluessa on haettava rakennuslupa. Päätöksen perustelut: Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä johda merkittäviin haitallisiin vaikutuksiin. Hanke sijoittuu olemassa olevaan rakennukseen ja sen vaikutukset ovat vähäisempiä kuin rakennuksen aiemmassa ravintolakäytössä.

### **Päätös**

Tekninen lautakunta päätti hyväksyä teknisen johtajan päätösehdotuksen.