

§ 59

Muutoslupa 2021-258 Karamalmintie 2

Päätöspäivämäärä	8.4.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	14.4.2021

Rakennuspaikka	49-54-7-3 KILO Pinta-ala 209219.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Karamalmintie 2 02630 ESPOO Asemakaava T, V, III, 143 000, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue 0.0 k-m ² 91417.0 k-m ²
Hakija	Kilon Logistiikkakeskus Oy c/o SOK Kiinteistötoiminnot PL 1 00088 S-RYHMÄ	
Toimenpide	Varastohallin käyttötarkoituksen muutos liikuntatilaksi (padel-kenttiä) määräaikaisena 5 vuodeksi ja liikuntatila kokoontumistilaksi.	

Pääsuunnittelija: Luosto Virpi arkkitehti

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Paloluokka P1		
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	22.02.2021	Ehdollinen
	ympäristöterveys Espoon seudun	03.03.2021	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (5 kpl) Selvitys rakennuksen terveellisyydestä Palaverimuistio Esteettömyysselvitys Haitta-ainekartoitukset Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Palotekniset erillissuunnitelmat Valtakirja Esteettömyysselvitys Selvitys rakennuspaikan hallinnasta Palotekniset erillissuunnitelmat 2 kpl
----------------------------	--

Hankekuvaus
Hankkeen suunnittelijat
Yhteystietojen liite
Kuntotutkimukset - Kilon Logistiikkakeskus Oy, Rakennustekninen
käyttöselvitys
LVI-suunnittelijan koulutus ja työkokemus - Koulutus ja työkokemus
LVI-suunnittelijan koulutus ja työkokemus - Tutkintotodistus
Muut - TEK-lomake, talotekniikan korjattavuus
Muut - TEK-lomake, Ilmanvaihto
Muut - TEK-lomake, KVV
Turvallisuus selvitys - Selvitys rakennuksen turvallisuudesta.
Rakennuksen korjaus-

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa olemassa olevan Kilon Logistiikkakeskuksen käytössä olleen länsihallin varastotilan muuttamista liikuntatilaksi (2847m²) viiden vuoden määräajaksi.

1960-luvulla rakennetut teollisuus- ja varastorakennukset ovat jääneet tyhjilleen toiminnan siirryttyä muualle. Logistiikkakeskuksen 2009 käyttöön otettu rakennuksen hedelmien ja vihannesten vastaanottotilana toiminut osa halutaan vuokrata väliaikaisesti muuhun käyttöön alueen suunnittelun ja rakentamisen ajaksi, kunnes rakennus puretaan vaiheittain. Olemassa olevan länsihallin varastorakennuksen tiloista 2847 m² muutetaan urheilukäyttöön. Halliosuuden 1. kerroksessa muutosala on 2832 m² ja toisen kerroksen wc-tilojen muutosala 15 m². Tilan suurin henkilömäärä on rajattu 100 henkilöön.

Kyseisen rakennuksen itähallin varastotilojen muuttamiseksi liikuntatilaksi (24 100 m²) ja länsihallin vastaanottotilan muuttamiseksi salaattikasvatamoksi (539 m²) on 20.8.2019 myönnetty poikkeamis päätöksen 2019-583 perusteella rakennuslupa 2019-918 -C kymmenen vuoden määräajaksi.

ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueella. Korttelialueelle saa rakentaa enintään 40% toimisto-, palvelu- ja liiketiloja ja sijoittaa rakennuksen toimintaan liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Elintarvikkeiden vähittäismyynti ei ole sallittu. Rakennusoikeus tontilla on 143000 kem².

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeella ei ole vaikutusta olemassa olevan rakennuksen pinta-ala- eikä tilavuustietoihin.

AUTOPAIKAT, MOOTTORIPYÖRÄ-, JA POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/200 k-m² varastotilaa kohti, 1 ap/50 k-m² toimisto-, työ- ja liiketilaa kohti. Ohjeellinen kokoontumistilan autopaikkatarve on 1ap/150 k-m².

Luvan 2019-918-C mukaiseksi autopaikkatarpeeksi on laskettu 636 ap. Hanke lisää autopaikkavaatimusta viidellä. Autopaikkoja toteutuu

yhteensä 679 kpl ja lisäksi 13 kpl LE-ap eli yhteensä 692 kpl.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta.

Poikkeamispäätöksessä 2019-583 on alueelle edellytetty vähintään 500 polkupyöräpaikan toteuttaminen. Rakennusluvassa 2019-918 on esitetty yhteensä 533 polkupyöräpaikkaa.

Rakennuksen pohjakerroksessa on S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja yhteensä 746 henkilölle. Hankkeella ei ole vaikutusta väestönsuojien pinta-alaan.

ESTEETTÖMYYS

Länsihallin tuotantotilojen puolella on liikuntaesteisten wc-tila ja muut esteettömät wc- ja suihkutilat ovat Itähallin sisääntulokerroksessa.

Liikuntahalli on esteetön.

MUUT SELVITYKSET

Kaupunkisuunnittelukeskus pitää kannanotossaan haettua määräaikaista toimintaa soveltuna alueen kehittämistavoitteisiin ja se täydentää jo alueella tapahtuvaa väliaikaista toimintaa. Huomioitavaa on kuitenkin, että urheilutoiminta ja sen pysäköintialue sijoittuvat logistiikkakeskuksen itäiseen osioon tulevan päiväkodin läheisyyteen. Toiminnan aiheuttama ajoneuvoliikenne ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa päiväkodin toimintaan. Erityisesti on huolehdittava siitä, ettei ajoneuvoliikennettä tai pysäköintiä tapahdu päiväkodin pihan vieressä. Tämä on lupaehtona.

Rakennuksessa on automaattinen sammutuslaitteisto, jota päivitetään mm käyttötarkoitusta vastaavien suutintyyppien osalta. Automaattisen sammutuslaitteiston hälytys on välitetty hätäkeskukseen automaattisen paloilmioittimen kautta. Liikuntatila muodostaa oman palo-osastonsa. Tilan sallittu henkilömäärä on 100 henkilöä. Rakennuksessa on pikapalopostit, minkä lisäksi tiloihin asennetaan käsisammuttimia n. 1/300 m² kohti. Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksella on lausunnossaan 22.2.2021 puoltanut hanketta, mikäli se toteutetaan paloturvallisuussuunnitelman mukaisesti ja seuraavat tarkennukset huomioiden:

- Palo-osastoinnin osalta huomioidaan tarvittaessa sisänurkkasäännöt
- Mahdolliset muutokset paloteknisiin laitteistoihin dokumentoidaan ja toteutetaan asianmukaisesti.

Paloteknistä suunnitelmaa, palovihkoa ja suunnitelmia on päivitetty pelastuslaitoksen lausunnon mukaisesti.

Espoon Ympäristöterveys on 22.2.2021 lausunnossaan ottanut kantaa mm. siivoiskomeron varusteluun. Suunnitelmia on täydennetty lausunnon mukaisesti.

Rakennuksesta tulee teettää ympäristöministeriön asetuksen kantavista rakenteista 10 § mukainen selvitys rakennuksen ja sen rakenteiden ominaispiirteistä ja kunnosta. Tästä on erillinen lupamääräys.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole pidetty tarpeellisena, koska rakennuksen julkisivuihin ei tehdä muutoksia.

Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi hanketta ei ole voitu viedä teknisen toimikunnan käsittelyyn eikä se

ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN JA SUOSTUMUS

Viranomaisen on kuullut naapurit aikaisemmissa saman tontin vastaavissa hankkeissa. Tämän hankkeen vähäisen muutosvaikutuksen takia on katsottu, että hanke ei vaikuta naapurien etuun tai asemaan eikä siksi ole naapureiden tiedottamista pidetä tarpeellisena. MRL 133 §:n 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätoe ehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Liikuntahallin käsittävssä kokoontumishuoneistossa saa yhtä aikaa oleskella enintään 100 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

pihasuunnitelma

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvonnalle on esiteltävä ympäristöministeriön asetuksen kantavista rakenteista 10 § mukainen selvitys rakennuksen ja sen rakenteiden ominaispiirteistä ja kunnosta. Selvityksessä voidaan soveltaa lakia laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista. Lisäksi on esiteltävä selvitys rakennuksen aiempaan käyttöön mahdollisesti liittyneiden haitta-aineiden vaikutus muutostyöhön.

Toiminnan aiheuttama ajoneuvoliikenne ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa päiväkodin toimintaan. Erityisesti on huolehdittava siitä, ettei ajoneuvoliikennettä tai pysäköintiä tapahdu päiväkodin pihan vieressä.

Pihasuunnitelmassa on esitettävä pihan pysäköintialueen rajaukset sekä ajo- ja kulkuyhteydet yhteensovittaen päiväkodin piha-alueen ja kulkuyhteyksien kanssa.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Sprinklerisuunnitelmat esitettävä pelastuslaitokselle.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL §:t 117, 125, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Marja-Leena Kankaanpää, puh. 043 827 0875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.