

§ 33

Muutoslupa 2021-2021 Kutojantie 4

Päätöspäivämäärä	16.2.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	23.2.2022

Rakennuspaikka	49-54-2-2 KILO Pinta-ala 28260.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kutojantie 4 02630 ESPOO Asemakaava TLV1, II/V, teollisuus-, toimisto- ja varastorakennuksen tontti 21000.0 k-m ² 21207.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 4 c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 00018 ILMARINEN	
Toimenpide	Toimisto-varastorakennuksen 1. kerroksen varastotilan käytön jatkaminen liikuntatilana tilapäisenä 31.12.2026 saakka Pääsuunnittelija: Mäntylä Antti arkkitehti	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen Paloluokka P1	
Lausunnot	Naapurien kuuleminen 7 kpl	28.12.2021
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (3 kpl) Hankekuvaus Selvitys rakennuspaikan hallinnasta Palotekniset erillissuunnitelmat Poikkeamispäätös Ilmanvaihtosuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat Valtakirja Muut - Kutojantie-4_Leimattu poikkeamispäätös Palotekniset erillissuunnitelmat - Palokonsultin lausunto Sähköinen liite: Hankekuvaus - Hankekuvaus	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Haetaan lupaa toimisto- ja varastorakennuksen 1. kerroksen varastotilan	

käytön jatkamista liikuntatilana. Lupaa haetaan tilapäisenä 31.12.2026 saakka. Lisäksi haetaan lupaa poiketa autopaikkojen rakentamisvelvoitteesta siten, että autopaikkoja osoitetaan tontille 298 kpl, asemakaavan vaatimuksen ollessa 328 kpl.

RAKENNUSHANKE

Alle 3000 m²:ä varastotilasta on muutettu pelihalliksi, jossa on 4 aidattua pelikenttää. Suurin henkilömäärä on rajattu 120 henkilöön. Samanaikaisesti kentällä on enintään 16 pelaajaa ja maksimissaan henkilömäärä alueella on 32 - 40. Liikuntatilan muutosala on yhteensä kooltaan 2813 m². Hanke ei sisällä rakenteellisia muutoksia. Pihalle on osoitettu 2 le-autopaikkaa ja 30 autopaikan varaukset, olevien 298 ap:n lisäksi. Liikuntatilalle on aiemmin myönnetty tilapäinen lupa 2016-1139-C viideksi vuodeksi, jonka voimassaolo on päättynyt 21.08.2021.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontti sijaitsee teollisuus-, toimisto ja varastorakennusten korttelialueella. Kutojantien puolen n 19 metrin levyisellä rakennusalueella suurin sallittu kerrosluku on V (viisi) ja muulla rakennusalueella suurin sallittu kerrosluku on II (kaksi). Korttelialuetta ei saa käyttää avoimena varastoalueena. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap /200 kem² varastotilaa kohti ja 1 ap/50 kem² toimisto-, työ- ja liiketilaa kohti. Asemakaavamääräysten mukaan rakennuslautakunta voi myöntää lykkäystä enintään 20 %:lle autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma myös lykkäyksen kohteena olevien autopaikkojen toteutumistavasta ja liikennejärjestelystä.

Espoon kaupunki on myöntänyt 17.09.2021 poikkeamispäätöksen 2021-1300-S olemassa olevien toimisto- ja varastotilojen osittaiselle käyttötarkoituksen muutokselle liikuntatilaksi 5 vuoden määräajaksi seuraavin ehdoin:

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa 31.12.2026 saakka.
2. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa liikuntatilojen osalta vähintään 1 pp / 150 k-m², joista osa paikoista katettuna.

Lykkäämispäätöksen autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta tekee kaavamääräyksen mukaisesti rakennuslautakunta.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusoikeus on 21 000 kem². Ilmoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi saa rakennuksen ullakkokerrokseen sijoittaa kokous-, sauna- ja urheilutiloja pinta-alaltaan yhteensä korkeintaan 1/5 rakennuksen pinta-alasta. Tontilla olevien rakennusten kerrosala on 21090 kem². Hankkeella ei ole vaikutusta käytettyyn kerrosalaan.

VÄHÄISET POIKKEAMISET AUTOPAIKOISTA

Asemakaavan mukaisesta autopaikkavaatimuksesta 1ap/200 varastotilaa kohti ja 1 ap/50 kem² toimisto-, työ- ja liiketilaa kohti poiketaan. Autopaikkavaatimus on 328 kpl. Tontilla toteutuu yhteensä 298 autopaikkaa. Autopaikoista 227 kpl on pihalla, joista liikuntaesteisille on osoitettu 2 autopaikkaa sisäänkäynnin läheisyyteen. Kellarissa autopaikkoja on 57 kpl. Vieraspaiikkoja on osoitettu 15 kpl.

Autopaikkavarauksia tontin länsipuolelle osoitetaan 23 kpl ja itäosaan rakennuksen Kutojantien puolelle 7 kpl. Yhteensä autopaikkavarauksia osoitetaan 30 kpl. Tämä on alle 9 % autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta, mikä on alle puolet asemakaavan rakennuslautakunnalle myöntämästä lykkäysoikeudesta. Kiinteistön nykyinen käyttöaste on erittäin matala ja hankkeen toiminnan keskittyminen ilta-aikaan sekä viikonloppuihin laskee autopaikkatarvetta. Hanke on myös hyvien liikenneyhteyksien varrella.

VÄESTÖNSUOJA

Kellarikerroksessa on 2 kpl S1 -luokan väestönsuojia. Hankkeella ei ole vaikutusta väestönsuojien pinta-alaan.

ESTEETTÖMYYS

Hankkeessa esteettömyys on otettu huomioon varustamalla pääsisäänkäynti luiskarakenteella sekä muuttamalla ensimmäisen kerroksen miesten wc-tila le -wc -tilaksi. Pelihalli, pukuhuone- ja suihkutilat ovat esteettömät.

SELVITYKSET, LAUSUNNOT JA POIKKEAMAT

Pyöräpaikkoja tulee myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaan toteuttaa liikuntatilojen osalta vähintään 1 pp / 150 k-m², joista osa paikoista katettuna. Pihalle on osoitettu yhteensä 19 pyöräpaikkaa, joista 5 kpl:tta on katettuja.

Hakija on kuullut Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen edustajaa. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta rakennuksen palo-osastoinnin tai kantavien rakenteiden toteutustapaan. RakMk E1:n mukaiset olennaiset vaatimukset täyttyvät pääosin. Rakennuksessa ovat seuraavat poikkeamat E1:een nähden. Palo-osaston koko 2913 m² (Paloteknisessä suunnitelmassa 2930 m²) ylittää E1:n taulukkoarvon 2400 m². Paikoin kulkureittien enimmäispituudet uloskäytävään ylittyvät. Poistumistieleveys 1000 mm poikkeaa uloskäytäväleveys 1200 mm:n minimileveysvaatimuksesta.

Rakennuksen suojaustaso on 3 (automaattinen sammutuslaitteisto sekä tavanomainen alkusammutuskalusto). Liikuntatila muodostaa oman palo-osastonsa. Sieltä on yksi 1200 mm leveä poistumistie ja kolme 1000 mm leveää poistumistietä. Tilan sallittu henkilömäärä on 120 henkilöä. Liikuntatilassa on automaattinen sammutuslaitteisto sekä palopostit, minkä lisäksi tilaan asennetaan 10 kpl käsiammuttimia. Poikkeamat on perusteltu tilojen alkuperäisellä toteutetulla automaattisella sammutuslaitteistolla, vähäisellä henkilömäärällä sekä määräaikaisella käyttötavan muutoksella.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Viranomainen on kuullut naapureita ja eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 §:n 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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.

Lupa on voimassa 31.12.2026 asti

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 133, 135, 175 ja 176

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.