

## § 49

**Muutoslupa, 2021-1856 Kutojantie 10**

Päätöspäivämäärä	10.3.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	16.3.2022

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-54-4-2 KILO Pinta-ala 14347.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kutojantie 10 02630 ESPOO  Asemakaava AK-1, VI, 20 000, m500, asuinkerrostalojen korttelialue 11700.0 k-m <sup>2</sup> 11623.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Kutojantie 10 c/o Realia Management Oy PL 48 00371 HELSINKI	
<b>Toimenpide</b>	Toimistorakennuksen määräaikainen käyttötarkoituksen muutos majoitusrakennukseksi 31.08.2031 saakka ja aloittamisoikeus ennen muutosluvan lainvoimaisuutta  Pääsuunnittelija: Kokkonen Harri arkkitehti	
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1	
<b>Lausunnot</b>	ympäristöterveys Espoon seudun Naapurien kuuleminen 5 kpl	04.10.2021  18.11.2021  Mahdollistava  .
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset (12 kpl) Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä Selvitys rakennuspaikan hallinnasta Hankekuvaus Valtakirja (2 kpl) Poikkeamisluvan lainvoimaisuustodistus Helsingin hallinto-oikeuden päätös Selvitys rakennuspaikan hallinnasta Palotekniset erillissuunnitelmat 2 kpl Poikkeamislupapäätös 210819	

Esteettömyys selvitys  
Yhteystietojen liite  
Keskustelun liite  
Esteettömyys selvitys - Selvitys esteettömyydestä YL10  
Esteettömyys selvitys - Esteettömyys selvitys  
Haitta-ainekartoitukset - Asbestianalyysi  
Hankekuvaus - Hankeselostus  
Kuntotutkimukset - Rakennuksen kuntokartoitus  
Helsingin hallinto-oikeuden päätös  
Ennakkoneuvotteluasiasta  
Palotekniset erillissuunnitelmat - Palotekninen suunnitelma  
Palotekniset erillissuunnitelmat - Palotekninen suunnitelma Palovihko  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - PS yhteenveto  
Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys - Selvitys energiatehokkuudesta  
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä - Selvitys rakennuksen terveellisyydestä YL  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä - Ääneneristävyysmittaukset  
Sisäilmaselvitys - Sisäilmakartoitus  
Sisäilmaselvitys - Selvitys ilmanvaihdosta  
Turvallisuusselvitys - Selvitys rakennuksen turvallisuudesta YL 09  
Turvallisuusselvitys - Lausunto ilmanvaihdon paloturvallisuudesta majoituskäytössä  
Yhteystietojen liite - Dahlsten Kari  
Yhteystietojen liite - Kumar Ranjit  
Rakennustyön aloittamisoikeushakemus

## **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

### **RAKENNUSHANKE**

Haetaan lupaa toimistorakennuksen muuttamiselle majoitusrakennukseksi tilapäisenä 31.8.2031 saakka ja rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta.

Muutoksen kohteena oleva rakennus on vuonna 1986 valmistunut toimistorakennus, jonka on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Matti Hakala. Rakennuksessa on seitsemän kerrosta ja kellarikerros, johon liittyy kylmä autohalliosa.

Rakennuksen kellarikerroksessa on väestönsuojatilat, teknisiä tiloja, aputiloja sekä liikuntatiloja. Ilmanvaihtokoneet sijaitsevat ullakkokerroksessa, joka on sisäänvedetty. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee ravintolatila siihen liittyvine keittiöineen, saunatilat sekä neuvottelutiloja. Kerroksissa 2-7 on pääosin toimistohuoneita. Yksittäinen kerros jakautuu kahteen siipeen, joita yhdistää rakennuksen keskellä olevat hissit ja portaikko.

Rakennukselle on haettu jo aiemmin muutoslupaa 2015-1691-C vastaaville muutoksille, mutta rakentamistöitä ei ole aloitettu, joten lupa on rauennut (MRL 143 §).

### **ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS**

Keran asemakaavan kaavamuutoksen hyväksymispäätös on tehty 24.11.2021. Tontin asemakaavamääräys on muuttunut toimistorakennusten korttelialueesta (KT) asuinkerrostalojen

korttelialueeksi (AK-1). Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 20 000 k-m<sup>2</sup>, (VI, m500) ja mm merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat. Lisäksi on määräyksiä mm pysäköinnistä, aukiomaisista korttelialueista ja julkisivuista.

Hankkeelle on myönnetty 19.8.2021 poikkeamispäätös 049-2021-1226-S. Tuolloin alueella on ollut rakennuskielto asemakaavan laatimista varten (MRL 53 §). Osayleiskaava on kuulutettu lainvoimaiseksi 29.8.2018. Kutojantien alueen asemakaavojen muutosprosessit ovat käynnistyneet suoraan osayleiskaavan pohjalta. Kutojantie 10 on osayleiskaavan ehdotuksessa osoitettu asuin- ja työpaikka-alueeksi (A 1/TP). Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut hanketta maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa 31.8.2031 saakka.
2. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 50 pp, joista osa katettuina

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakennusrekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 11 623 k-m<sup>2</sup> eikä haettavalla käyttötarkoituksen muutoksella ole vaikutusta rakennuksen pinta-aloihin.

#### MUUTOSHANKE

Kellarillisessa, 7-kerroksisessa toimistorakennuksessa otetaan tiloja majoituskäyttöön kaikissa kerroksissa. Rakennuksessa on majoitustilaa 800 henkilölle, joka on teoreettinen maksimimäärä.

Kellarikerroksessa hyödynnetään nykyisiä sosiaali-, urheilu- ja huoltotiloja. Ensimmäisen kerroksen yhteistilat ja neuvottelutilat muutetaan majoituskäyttöön. Ruokailu- ja keittiötiloja hyödynnetään nykyisessä käytössä. Kerroksissa 2-7 olevat toimistohuoneet otetaan majoituskäyttöön ja kerrosten keskiosien tiloihin toteutetaan yhteistiloja sekä peseytymistiloja.

Lisäksi rakennuksen sisääntulokerrokseen toteutetaan olemassa olevaan ikkuna-aukkoon uusi sisäänkäynti tuulikaappeineen.

Käyttötarkoituksen muutos toimistosta majoitustilaksi tarkoittaa sitä, että on sovellettava luvan hakuvaiheessa voimassa olevia asetuksia, jotka koskevat paloturvallisuutta, käyttöturvallisuutta, kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistoja, rakennuksen sisäilmastoa ja ilmanvaihtoa sekä esteettömyyttä.

Hankeelle on haettu aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta perusteluna rakennuksen käyttöönototarpeen olevan erittäin suuri muuttuneen maailmantilanteen takia.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Majoitushuoneiden välisten seinärakenteiden ääneneristys ei täytä nykysäädöksen mukaisia vaatimuksia. Huoneiden välinen ääneneristys täyttää kuitenkin rakennusaikaisen vaatimuksen käytävätyypiselle asuntolalle.

Käyttötarkoitusta muutettaessa nykyistä huoneiden välistä ääneneristystä ei heikennetä. Muutoksen yhteydessä väliseinärakennetta ja läpivientejä

tiivistetään paloteknisistä syistä. Hanke on perustellut vähäisiä poikkeamia määräaikaisen käytön vuoksi ja katsoo, ettei seinärakenteen muuttaminen nyky määräykset täyttäväksi ole tarkoituksenmukaista.

Käytävtilojen askeläänenvaimennus toteutetaan asentamalla käytävtiloihin tekstiilipalamatto. Tekstiilimatolla päästään alle vaaditun askeläänitason 63dB. Majoitustilojen lattiamateriaalia ei vaihdeta, mutta mahdollinen vaimennustarve hoidetaan kalusteilla ja irtomatoilla. Huoneet ovat varsin pieniä ja siksi vapaata lattiatilaan jää varsin vähän. Mahdolliset askeläänet tulevat huoneisiin käytävtiloista. Määräaikaisen käytön vuoksi nykyisen lattiamateriaalin irrottaminen ja korvaaminen majoitushuoneissa toisenlaisella lattiapinnotteella ei ole tarkoituksenmukaista.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Tontilla on yhteensä 254 autopaikkaa, joista 87 ap sijaitsee rakennuksen autokellarissa. Autokellarin yläpuolisella pihakannella on 57 autopaikkaa, joista 2 ap on osoitettu liikuntaesteisten pysäköintipaikoiksi lähelle rakennuksen pääsisäänkäyntiä, josta kuljetaan rakennuksen yleisö- ja majoitustiloihin. Suunnitelmissa on esitetty 60 polkupyöräpaikkaa, josta 36 kpl on katettuja.

Kellarikerroksessa on kolme väestönsuojaa, jotka ovat alkuperäisen rakennusluvan mukaan mitoitettu 390 henkilölle. Pelastuslain (379/2011) 73 § mukaan rakennuslupaa edellyttävä korjaus- tai muutostyö eikä käyttötarkoituksen muutos velvoita väestönsuojan rakentamista. Väestönsuoja on kuitenkin kunnostettava siten, että se täyttää soveltuvin osin 74 §:ssä ja sen nojalla säädetyt väestönsuojan teknisiä yksityiskohtia koskevat vaatimukset.

#### ESTEETTÖMYYS

Rakennuksen pääsisäänkäynnin läheisyyteen osoitetaan liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja ja kulku sisäänkäyntiin on esteetön. Hankeselosteen mukaan rakennuksen sisääntulokerrokseen toteutettava uusi sisäänkäynti tuulikaappeineen täyttää esteettömyysmääräykset. Rakennuksessa on 3 hissiä, käytävät ja aulatilat ovat esteettömyyden kannalta riittävät. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen majoitustilat ja samassa kerroksessa olevat pesutilat ovat esteettömiä. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitseva toispuoleinen le-wc ei täytä mitoitukseltaan voimassa olevia määräyksiä. Kerrokseen 2-7 on osoitettu le-pesu/wc-tilavaraukset. Lisäksi pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Tästä on lupamääräys.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Rakennuksen julkisivuihin tehtävät muutokset ovat niin pieniä, ettei kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ole pidetty tarpeellisena.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty annetun palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

Hankkeesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Espoon seudun ympäristöterveydeltä.

Espon seudun ympäristöterveyden lausunnon (20.09.021) mukaan toiminta ei siten ole Elintarvikelain 297/2021 alaista elintarvikehuoneistoksi rekisteröitävää toimintaa, koska keittiötiloissa ei valmisteta, säilytetä, kuljeteta, pidetä kaupan, tarjoilla tai muutoin käsitellä elintarvikkeita myytäväksi tai muuten luovutettavaksi. Mikäli keittiön toiminnassa tapahtuu muutoksia, tulee niistä tiedottaa terveystarkastajaa ja tarvittaessa pyytää lausunto keittiön muutoksista. Lausunnossa on otettu kantaa mm myös suihkutilojen vähäisyyteen, ensimmäisen kerroksen suihkutilojen käyttömahdollisuuteen ja wc- ja pesutilojen mitoitukseen. Hanke on täydentänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tehnyt 21.01.2022 yleisen palotarkastuksen kohteessa Kutojantie 10 perustuen pelastuslain (379/2011) 78 §:ään ja kelmikaaliturvallisuuslain (390/2005) 115 §:ään. Kohde on ollut vastaanottokeskuskäytössä ja toiminnan päätyttyä kohteessa on tehty sisätiloissa remonttityötä, jotka mahdollistavat kohteen ottamisen majoituskäyttöön. Kohde on suojattu paloilmittimellä. Tarkastuspöytäkirjassa todetaan mm, että Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 17 § mukaan majoitushuoneiden osiin jakavat ovet on varustettava sulkimella. Lisäksi tehdyssä tarkastuspöytäkirjassa on huomautuksia mm paloilmittimen toiminnasta, osastoivien rakenteiden läpivienneistä, keittiötilojen savuilmamaisimista, sammutuspeitteiden ja käsiammuttimien puuttumisista. Pelastusviranomaisen on antanut korjausmääräykset suoritettavaksi 28.02.2022 mennessä. Paloteknisen suunnitelman hyväksyttäminen pelastuslaitoksella on lupaehtona. Kohteeseen määrätään erityinen palotarkastus.

Asemapiirroksessa on esitetty leikki- ja oleskelualue sekä pallokenttä. Suunnitelmaa tulee täydentää ja esittää pihasuunnitelmassa aidattu leikkipiha kalusteineen ja varusteineen ja alueiden käyttöturvallisuuden tulee täyttää Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuuden (1007/2017) määräykset.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa muutostöiden tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 96 000 euron vakuutta vastaan.

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on**

**rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat****katselmukset:**

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.

Kohteen pää- ja erityissuunnittelijoiden on suoritettava kohteessa tarvittavat tarkastukset siten, että he voivat lopuksi todeta, että kohde täyttää voimassa olevat asetukset vastuualueellaan. Pääsuunnittelijan vastuulla on käyttöturvallisuus ja esteettömyys. LVI-suunnittelijan vastuulla on vesi- ja viemärlaitteistot sekä rakennuksen sisäilmasto ja ilmanvaihto. Paloteknisen suunnittelijan vastuulla on paloturvallisuus. He myös vastaavat siitä, että tarvittavat korjaus- ja muutossuunnitelmat on laadittu, esitelty ja toimitettu rakennusvalvontaan. Asetusten täyttymisestä on kunkin suunnittelijan laadittava erillinen pöytäkirja.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Väestönsuoja on kunnostettava siten, että se täyttää soveltuvin osin 74 §:ssä ja sen nojalla säädetyt väestönsuojan teknisiä yksityiskohtia koskevat vaatimukset.

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 31.08.2031 asti

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 135, 175  
Pelastuslaki 379/2011 § 73

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.