

§ 75
Muutoslupa 2024-1522, Lommilantie 2

Päätöspäivämäärä	8.5.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	14.5.2024

Rakennuspaikka	49-64-7-4	Lommilantie 2
	KARVASMÄKI	02740 ESPOO
	Pinta-ala 64461.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	30050.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	28532.0 k-m ²
Hakija	IKEA Real Estate Oy Espoontie 21 02740 ESPOO	
Toimenpide	Varastohallin (100028157R) käyttötarkoituksen muutos liikuntatilaksi määräaikaisena 5 vuodeksi ja tilan hyväksyminen kokoontumiskäyttöön. Rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta.	
	Pääsuunnittelija: ██████████ Rakennusarkkitehti AMK	
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
Lausunnot	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	12.12.2024 Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 3kpl Valtakirja Sevitys autopaikoista Sähköpostit/kaupunkisuunnittelukeskus Hankekuvaus Palotekninen suunnitelma	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Haetaan lupaa autovaraosien käytöstä poistuneen keskusvarastorakennuksen tilapäiseen käyttötarkoituksen muutokseen viiden vuoden määräajaksi.	

Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeutta perustellaan sillä, että liiketoiminta keskuksessa voidaan aloittaa vuokralaisen tavoiteaikataulussa.

RAKENNUSHANKE

Käyttötarkoituksenmuutos koskee kolmekerroksisen varastorakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan varastotilan muuttamista liikuntakäyttöön. Lisäksi haetaan lupaa toisessa kerroksessa neuvotteluhuonemuutokselle ja poistumistiemuutokselle, sekä julkisivun pääsisäänkäyntikatokselle.

1985 rakennettu varastorakennus on jäänyt tyhjilleen toiminnan loputtua. Tiloista 7746 m² vuokrataan urheilukeskuksen käyttöön viideksi vuodeksi. Luvanvarainen muutosala on 7582 m². Padel- ja sulkapallokentät sijoittuvat rakennuksen korkeavarasto-osaan. Uudet sosiaalitilat toteutetaan kolmekerroksisen toimistosiiven alimpaan kerrokseen nykyisen lattian päälle. Tilan suurin henkilömäärä on rajattu 250 henkilöön. Jätekierrätys toteutetaan rakennuksen sisäpuolelle sijoittuvaan kierrätyshuoneeseen.

Kohteessa on aiemmin jo tehty rakennukselle kattorakenteiden peruskorjaukseen, väestönsuojaan, sekä julkisivuun liittyviä korjauksia.

ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee (T) Teollisuus ja varastorakennusten korttelialueella. Alueelle voidaan rakentaa moottoriajoneuvojen korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Toimistotiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten, kuitenkin enintään 1/3 rakennusoikeudesta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 30 050 kem².

Muutostyön kohteena olevan varastorakennuksen kokonais- ja kerrosala on 9712 m². Muutosalueen laajuus on 7746 kem², josta luvanvarainen muutosalue on 7582 kem². Muutostyössä rakennusoikeudelliset pinta-alat eivät muutu.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT

Liikuntatiloille osoitetaan 75 ap joista le-autopaikkoja on 2 kpl. Tontilla on yhteensä 235 ap, joista 6 le-autopaikkaa. Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen sijoitetaan 21 kattamatonta polkupyöräpaikkaa.

VÄESTÖNSUOJA

Kiinteistöllä sijaitsee luparakennuksen lisäksi logistiikkakeskus (3608) Rakennuksien keskimääräinen henkilömäärä on 250 henkilöä, suojatilat on mitoitettu 253 henkilölle. Hankkeella ei ole vaikutusta väestönsuojien pinta-alaan.

POIKKEUKSET JA LAUSUNNOT

Haetaan poikkeusta asemakaavan osoittamalle käyttötarkoitukselle. Suunniteltu käyttötarkoituksen muutos liikuntakäyttöön poikkeaa asemakaavaan merkitystä käyttötarkoituksesta (T) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa rakennusluvan myöntämistä hankkeelle seuraavin ehdoin:

1. Lupa myönnetään enintään 5 vuodeksi
2. Pysäköintipaikkoja tulee järjestää tarvittava määrä
3. Liikenteen järjestelyissä tulee huomioida etenkin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus.

Suunnitelma noudattaa esitettyjä ehtoja. Linja-autojen kääntyminen on huomioitu lastauslaiturin alueelle. Poikkeama asemakaavasta voidaan hyväksyä vähäisenä.

Ympäristöterveydensuojelu antaa puoltavassa lausunnossaan Huomioita liikuntakeskuksen puhtaanapitoon ja turvalliseen käyttöön sekä rakenteellisiin ja toiminnallisiin kohtiin. Rakennuksen viilennys ja ilmanvaihto sekä sauna ja puku-, pesu ja wc-tilat sekä pore- ja kylmäallastilojen toiminnallinen ohjaus, turvallisuus, hygieenisuus ja vedenkäsittelyjärjestelmän riittävyys, pintamateriaalit, puhdistettavuus sekä allasvesien kemikaalien säilytystila ja turvallisuusmääräykset tulee huomioida.

Hanke noudattaa ympäristöterveyden lausunnon mukaisia suunnitteluohjeita ja toimintoihin liittyvät tilojen käyttöohjeet toteutetaan tarvittavin opastein.

ESTEETTÖMYYS

Tilat on suunniteltu esteettömiksi, esteettömyysasiantuntija on ohjannut hankkeen suunnitelmia. Liikuntaesteisten wc-tila ja muut esteettömät wc- ja suihkutilat ovat sisääntulokerroksessa.

MUUT SELVITYKSET

Hakemuksen liitteeksi on toimitettu pelastusviranomaisen hyväksymä palotekninen suunnitelma, jonka mukaan rakennus on P1 paloluokkaa, ja sen käyttötarkoitus on kokoontumis- ja liiketila, liikuntahalli. Rakennus on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla. Henkilömäärä enintään 250 henkilöä.

Hakemuksen liitteeksi toimitetussa pääasiassa toimistotiloihin ja julkisivuihin kohdistuvassa haitta-aineselvityksessä todetaan, että rakennus sisältää vähäisessä määrin haitta-aineita, lyijyä toimistotiloihin ja väestönsuojaan liittyvissä lattian maalipinnassa ja julkisivun sauma-aineissa. Asbestia ei havaittu. Varastohallin korkeavaraston haitta-aineista ei ole tutkimustietoa, hallin pintojen haitta-aineselvitys tulee teettää ennen toteutusta, mikä on kirjattu lupamääräyksiin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut naapurin, jolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Muut naapurit ovat kiinteistön omistajan hallussa. MRL 133 §:n 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 37 910€ vakuutta vastaan.

Liikuntahallin käsittävässä kokoontumishuoneistossa saa yhtä aikaa oleskella enintään 250 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

rakennelaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Hakijan tulee aloittamisoikeutta käyttäessään toimittaa hyväksyttävä vakuus Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle ennen aloituskokouksen pitämistä. Aloituskokouksessa on esitettävä selvitys siitä, että hyväksyttävä vakuus on asetettu.

Ennen rakentamista / purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on haitta-ainaselvitys täydennettävä päähallin osalta ja mikäli haitta-aineita ilmenee esitettävä rakennusvalvonnalle ja terveystarkastajalle suunnitelma haitta-aineiden käsittelytavasta

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

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

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

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.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL §:t 117, 125 , 133 , 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Johanna Haikarainen
p. 040-634 3762
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon esteellisenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Jari Saajo jääväsi itsensä, koska hänellä on monta vuotta ollut jäsenyys hallin merkittävään toimijaan, Padel House ry:hyn, (hallintolain 28 § 1 momentti 7 kohta) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.