

## § 33

**Muutoslupa 2021-2021 Kutojantie 4**

Päätöspäivämäärä	16.2.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	23.2.2022

---

<b>Rakennuspaikka</b>	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 <sup>2</sup> 21207.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 4 c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 00018 ILMARINEN	
<b>Toimenpide</b>	Toimisto-varastorakennuksen 1. kerroksen varastotilan käytön jatkaminen liikuntatilana tilapäisenä 31.12.2026 saakka  Pääsuunnittelija: Mäntylä Antti arkkitehti	
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen Paloluokka P1	
<b>Lausunnot</b>	Naapurien kuuleminen 7 kpl	28.12.2021
<b>Hakemuksen liitteet</b>	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	
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	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 m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup>. 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 kem<sup>2</sup> varastotilaa kohti ja 1 ap/50 kem<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>, joista osa paikoista katettuna.

Lykkäämispäätöksen autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta tekee kaavamääräyksen mukaisesti rakennuslautakunta.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakennusoikeus on 21 000 kem<sup>2</sup>. 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 kem<sup>2</sup>. Hankkeella ei ole vaikutusta käytettyyn kerrosalaan.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET AUTOPAIKOISTA

Asemakaavan mukaisesta autopaikkavaatimuksesta 1ap/200 varastotilaa kohti ja 1 ap/50 kem<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (Paloteknisessä suunnitelmassa 2930 m<sup>2</sup>) ylittää E1:n taulukkoarvon 2400 m<sup>2</sup>. 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](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.