

§ 49

Muutoslupa, 2021-1856 Kutojantie 10

Päätöspäivämäärä	10.3.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	16.3.2022

Rakennuspaikka	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 ² 11623.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Kutojantie 10 c/o Realia Management Oy PL 48 00371 HELSINKI	
Toimenpide	Toimistorakennuksen määräaikainen käyttötarkoituksen muutos majoitusrakennukseksi 31.08.2031 saakka ja aloittamisoikeus ennen muutosluvan lainvoimaisuutta Pääsuunnittelija: Kokkonen Harri arkkitehti	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1	
Lausunnot	ympäristöterveys Espoon seudun Naapurien kuuleminen 5 kpl	04.10.2021 18.11.2021 Mahdollistava .
Hakemuksen liitteet	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 kaavam muutoksen 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-m², (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-m² 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 käyttöönottotarpeen 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 määräkset täyttäväksi ole tarkoituksenmukaista.

Käytävötilöjen askeläänenvaimennus toteutetaan asentamalla käytävötilöihin tekstiilipalamatto. Tekstiilimatolla päästään alle vaaditun askeläänitason 63dB. Majoitustilöjen lattiamateriaalia ei vaihdeta, mutta mahdollinen vaimennustarve hoidetaan kalusteilla ja irtomatoilla. Huoneet ovat varsin pieniä ja siksi vapaata lattiatilaan jää varsin vähän. Mahdolliset askeläänöt tulevat huoneisiin käytävötilöistä. 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 majoitustilöihin. Suunnitelmissa on esitetty 60 polkupyöräpaikkaa, josta 36 kpl on katettuja.

Kellarikerroksessa on kolme väestönsuojaa, jotka ovat alkuperäisen rakennuslupan 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 paloilmoittimella. 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 paloilmoittimen toiminnasta, osastoivien rakenteiden läpivienneistä, keittiötilojen savuilmaisimista, 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**katselmuksat:**

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.