

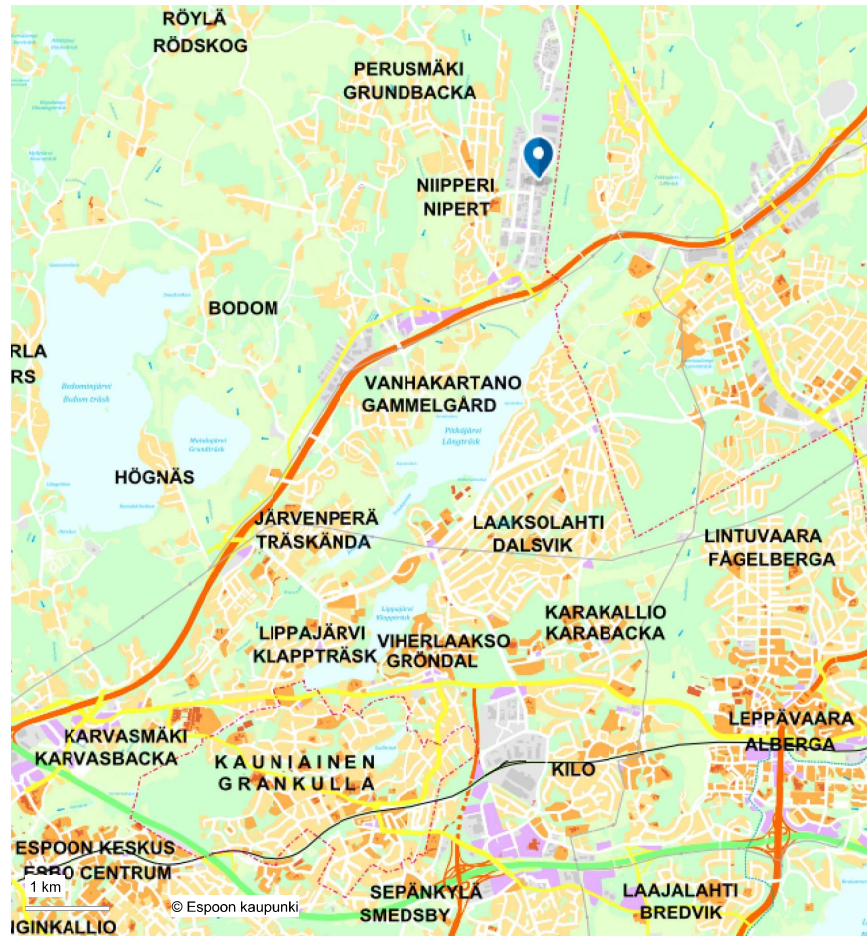
YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNNAN ESITTELYAINEISTO

JUVAN TEOLLISUUSKATU 23

Laadittu 21.11.2022



Valokuva Juvan teollisuuskadulta. Kuvassa hallit 1, 2 ja 3.



Juvan teollisuuskatu 23
Sijainti kartalla
Espoon karttapalvelu

Juvan teollisuuskatu 23

Kevyiden varastohallien poikkeamishakemuksen perustelu

Käyttäjän ja kiinteistönomistajan yhteinen perustelu

Kyseessä olevat rakennukset toimivat kiinteistössä toimivan CHS Solutions Oy:n asiakkaiden varastotiloina. Nykyiset varastotilat eivät tarjoa riittävästi asiakkaiden tarvitsemaa kylmävarastointitilaa (ns. kuivat ulkotilat). Varastoiden läheisyys olemassa olevaan kiinteistöön on logistisesti tärkeää sinne suuntautuvan trukkiliikenteen vuoksi. Varastohalleissa ei ole pysyviä työpaikkoja.

Näiden kyseisten rakennusten jatkokäyttö nyt tulevan sijoituspäätöksen jälkeen (+ 5 vuotta) on vielä auki tontin uusien tontinkäyttösuunnitelmien vuoksi. Kiinteistönomistajan tavoitteena on kehittää kiinteistöä ja siihen liittyviä rakennuksia lähivuosina ja uudistaa ja/tai laajentaa rakennuksia ja niiden tiloja käyttäjän toiveiden mukaisesti. Olemassa olevilla halleilla pystytään varmistamaan käyttäjän toiminta kiinteistön kehityssuunnittelun ja -toteutuksen ajan.

KAUPUNKISUUNNITTELU-
JOHTAJA

Poikkeamis päätös

Lupatunnus
2021-2125

Antopäivä: 4.2.2022

Päätös annettu julkipanon jälkeen.

Rakennuspaikka

49-81-9-1 NIIPPERI
 Juvan teollisuuskatu 23
 02920 ESPOO

Kiinteistön pinta-ala on 48 583 m² ja sillä on kuntatie-
 tojärjestelmän mukaan kerrosaloiltaan 12 185 m² ja
 2670 m² suuruiset varistorakennukset sekä kerros-
 aloiltaan 982 m², 982 m², 982 m² ja 800 m² suuruiset
 teollisuus- ja pienteollisuustalot.



Hakija Logicor Oy

Rakennuskielto tai -rajoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 176 § (tilapäisen rakennuksen paikallaan pysyttäminen).

Haettu toimenpide

Neljän tilapäisellä rakennusluvalla sallitun teollisuus- ja pienteollisuustalon (kevyt pres-
 suhalli) paikallaan pysyttäminen viiden vuoden määräajan.

Päätös

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten per-
 rusteella ehdolla, että hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa 1.3.2027 saakka.

Lähtökohtatiedot ja päätöksen perustelut

Hanke sijoittuu sisäasiainministeriön 2.12.1969 vahvistaman Juvan malmi asemakaav-
 an mukaiselle teollisuus-, toimisto- ja varistorakennusten korttelialueelle TLV. Kort-
 telialuetta ei saa aitaamatta käyttää avoimena varastoalueena. Kortteliin saa sijoittaa

omaan toimintaan liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Autopaikkoja on rakennettava 1 au-
 topaikka 1,5 työntekijää kohti. Kortteliin saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistön
 hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Hakija perustelee hanketta muun muassa sillä, että kyseessä olevat rakennukset toi-
 mivat kiinteistössä toimivan CHS Solutions Oy:n asiakkaiden varastotiloina. Nykyiset
 varastotilat eivät tarjoa riittävästi asiakkaiden tarvitsemää kylmävarastointitilaa (ns. kui-
 vat ulkotilat). Varastoiden läheisyys olemassa olevaan kiinteistöön on logistisesti tär-
 keää sinne suuntautuvan trukkiliikenteen vuoksi. Varastohalleissa ei ole pysyviä työ-
 paikkoja.

Kyseisten rakennusten jatkokäyttö on vielä auki tontin uusien tontinkäyttösuunnitel-
 mien vuoksi. Kiinteistönomistajan tavoitteena on kehittää kiinteistöä ja siihen liittyviä
 rakennuksia lähivuosina ja uudistaa ja/tai laajentaa rakennuksia ja niiden tiloja käyttä-
 jän toiveiden mukaisesti. Olemassa olevilla halleilla pystytään varmistamaan käyttäjän
 toiminta kiinteistön kehityssuunnittelun ja -toteutuksen ajan.

Haetun mukainen määräaikainen rakennuksen paikallaan pysyttäminen sopii. Hank-
 keelle voidaan myöntää rakennuslupa määräaikaisena enintään 1.3.2027 saakka, jota
 voidaan pitää kohtuullisena aikana tontin tulevan käytön suunnittelutarve huomioiden.
 Kiinteistön pysäköinti on järjestetty tontin eteläosaan ja liittymät ovat asemakaavan
 mukaisia. Tontin länsipuolella Juvan teollisuuskadulla kulkee pyöräliikenteen tavoite-
 verkon mukainen suunniteltu pääreitti, joka on tärkeää huomioida liikenneturvallisuus-
 den näkökulmasta.

Hanke on päätöskohdassa annetun ehdon mukaisesti toteutettuna paikalle sopiva ja
 alueen maankäyttötavoitteiden mukainen eikä määräaikaisena aiheuta haittaa kaavoit-
 tuskelle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kun lisäksi otetaan huomioon, että määräaikaisen luvan voimassaolon aikana ole-
 massa olevia rakennuksia voidaan hyödyntää tarkoituksenmukaisesti, on poikkeuksen
 myöntämiselle olemassa erityisiä syitä.

Lisätietoja

Nyt kyseessä oleville tilapäiseksi tarkoitetuille rakennuksille on annettu tilapäinen ra-
 kennuslupa 26.6.1997 (lupatunnus 1996-145-A). Kyseiset hallit oli pystytetty jo ennen
 tilapäisen rakennusluvun myöntämistä. Luvan voimassaoloa on jatkettu, mutta viimei-
 sin myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 2013-1329-A) on ollut voimassa 24.9.2018
 saakka. Espoon kaupunki toteaa selvyyden vuoksi, että rakennusten käytön jatkami-
 nen nyt annetun poikkeamis päätöksen voimassaolon päätyttyä voi edellyttää pysyvän
 rakennusluvun hakemista.

Varastot lisäävät korttelin pohjoisen liittymän liikennettä, joten alueen liittymässä on tärkeää huolehtia pensaskasvillisuuden riittävästä harventamisesta liittymien näkemien turvaamiseksi.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamista koskeva päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien.

Päätökseen tulee hakea lainvoimaisuustodistus. Sen saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Helsingin hallinto-oikeudesta, jonka osoite on valitusosoituksessa.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa. Rakennuslupahakemuksen voi laittaa vireille, vaikka poikkeamispäätös ei ole lainvoimainen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §, 173 § ja 174 §, Espoon kaupungin hallintosäännön III osan 7 luvun 5 §.

Valmistelija: Markus Eskelinen, lupavalmistelija

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja

Lupapäätös on allekirjoitettu sähköisesti.

Maksu 1000 euroa

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus

H & H Consulting Helsinki Oy
Olli Petäjä
Äyritie 8A
01510, VANTAA

CHS - HALLIT Juvan teollisuuskatu 23

BEST - HALL OY:N TOIMITTAMIEN PRESSUHALLIEN RAKENNEKATSELMUS

Rakennetarkastuksen kohteena ovat BestHall Oy:n toimittamat pressuhallit, jotka on pystytetty vuonna 2013. Hallit ovat kooltaan 39 x 25 m² ja 36 x 22 m². Rakennusten rungot ovat teräsrakenteisia. Hallien pääkannattajat ovat ristikkorakenteisia 2-nivelkehiä, joiden k/k – etäisyys on 3,0 metriä. Hallit on jäykistetty pituussuunnassa tuuliristikoilla ja seinien tasossa olevilla vinositeillä.

Tarkastusta tehdessä on ollut käytössä lupapiirustukset ja rakennepiirustukset. Rakennelaskelmia sen sijaan ei ollut käytettävissä. Kohteen suunnitelmat on tarkastanut allekirjoittanut DI Eero Leivo ja rakennuspaikalla tehdyn silmämääräisen tarkastuksen on tehnyt KSK Asennuksen Kimmo Kauriinoja.

Hallin rakennesuunnitelmat on tehty pystytysajankohdan mukaisesti sen aikaisen RakMK:n mukaan. Suunnitelmat on tarkastettu eikä niistä löytynyt huomautettavaa.

Rakennuspaikalla tehdyssä silmämääräisessä tarkastuksessa ei havaittu puutteita verrattaessa rakenteita suunnitelmiin. Pulttiliitosten kireydet on tarkastettu ja tarvittaessa kiristetty hallitoimittajalta saatuihin kiristysmomentteihin. Vinositeet, vaakasiteet ja peruspultit on tarkastettu eikä niistä löytynyt huomautettavaa lukuun ottamatta yhtä vaakasidettä, joka oli vääntynyt mutkalle.

Osassa teräsrakenteita esiintyi alkavaa ruostumista ja hilseilyä sekä pinnoitteiden kulumaa. Tulevaisuudessa kannattaa harkita pintakäsittelyn uusimista, mikäli hallien elinkaarta aiotaan jatkaa pidempään.

Hallin tarkastuksen perusteella teräsrungon rakenteet ovat kunnossa. Tarkastuksen yhteydessä havaittiin yksi asia, jonka hallin omistajaa pyydettiin ottamaan tulevaisuudessa huomioon. Edellä mainittu vääntynyt vaakaside on syytä vaihtaa uuteen.

Turussa, 01.06.2022

Insinööri-toimisto Aalto-Setälä Oy



Eero Leivo, DI

Kommentteja MRL 117§ pääkohtiin:

1 Rakenteiden lujuus ja vakaus

Hallien tarkastuslausunto on olemassa. Vääntynyt vaakaside vaihdetaan. Halleja ylläpitokorjajaan (Besthallit Oy) toimesta. Lumikuormalaskelmia ei ole. Kankaan ominaisuuksista eri ole tietoa. Halleilla ei ole näillä näkymin jatkoelinkaarta haettavan viiden vuoden paikalla säilymisen ajanjakson jälkeen.

2 Paloturvallisuus

Halli 4:ssa poistumistiematka ylittyy, vain yksi ovi. Hallissa ei ole pysyviä työpaikkoja, siellä käydään hetkellisesti joko viemässä tai tuomassa tavaraa.

3 Terveellisyys

Lupahakemuksen hallien säilyminen ei vaikuta hulevesien hallintaan tontilla. Hallien päälle satava vesi ohjautuu tontilla oleviin pintavesikaivoihin. Tontin itäreunassa on notkelma, josta hulevedet saattavat valua puiston puolelle. Se minne vesi ohjautuu olevista pintavesikaivoista ei ole tietoa. Hallit ovat kylmiä itsetuulettuvia pressuhalleja, korvausilma-aukkoja löytyy seinustoilta.

4 Käyttöturvallisuus

Katoksia ei ole. Luiskia ei ole. Ovet liukuovia, avautuvat hallin sisäpuolelle, lumen kinostuminen ulkona ei vaikuta avautuvuuteen.

5 Esteettömyys

Hallit ovat pihan asfalttipinnalle asennettuja, esteettömiä.

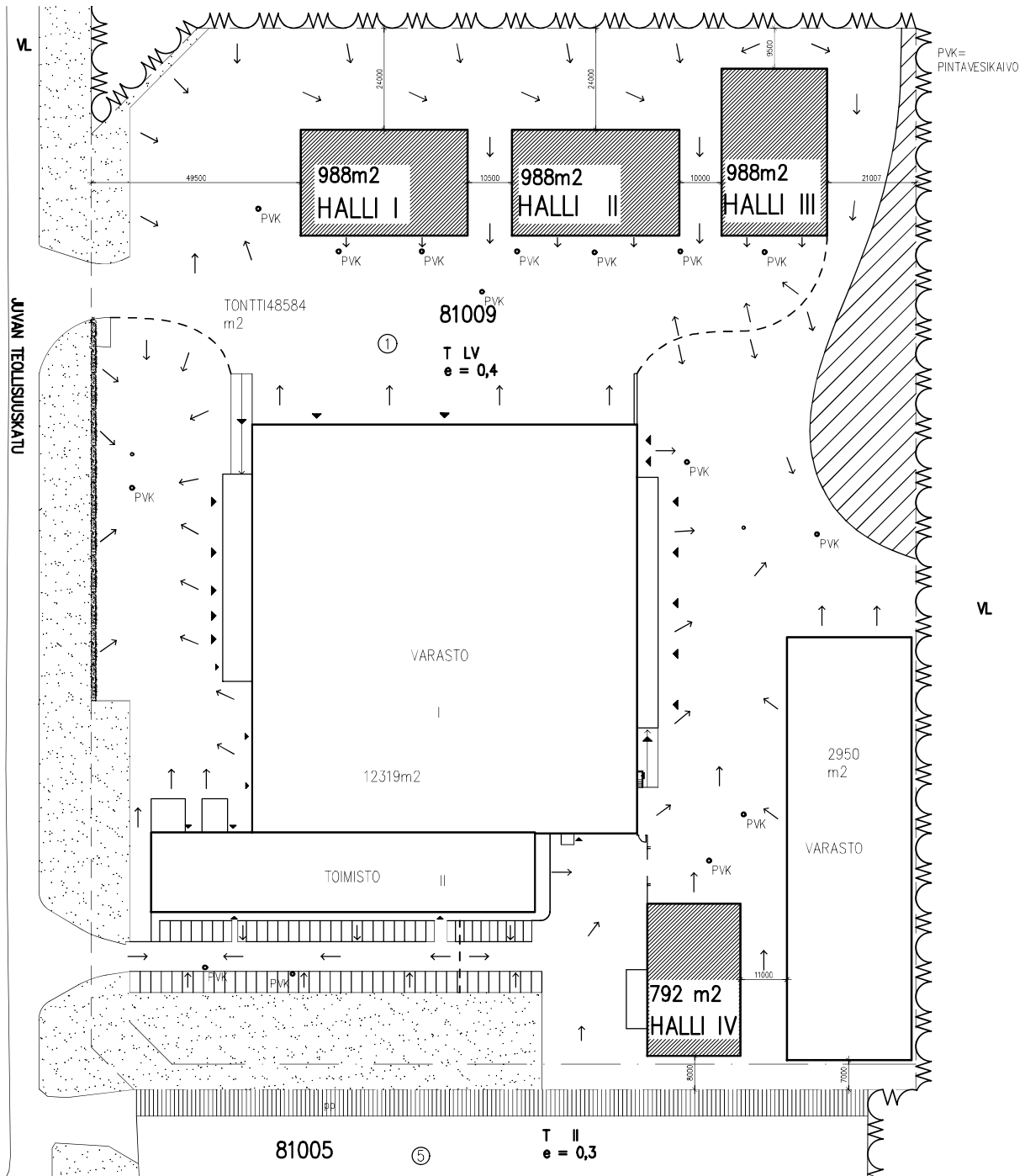
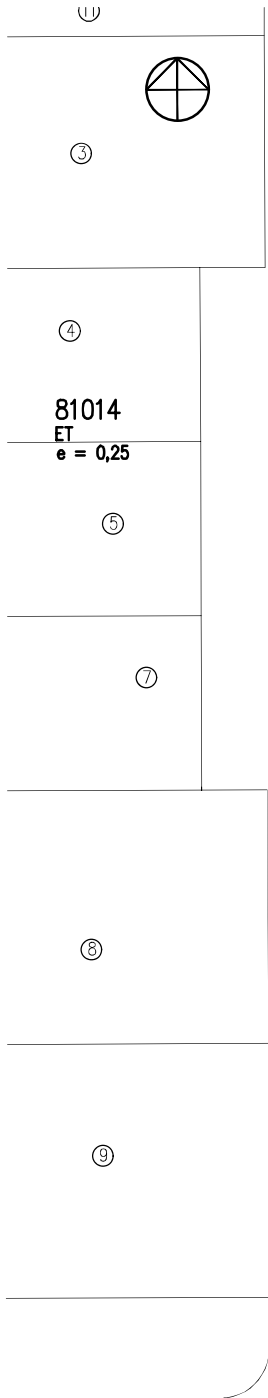
6 Meluntorjunta ja ääniolosuhteet



Hallit ovat sadetakkeja tavaroille, joilla ei ole kuuloaistia. Halleissa ei ole pysyviä työpaikkoja.

7 Energiatehokkuus

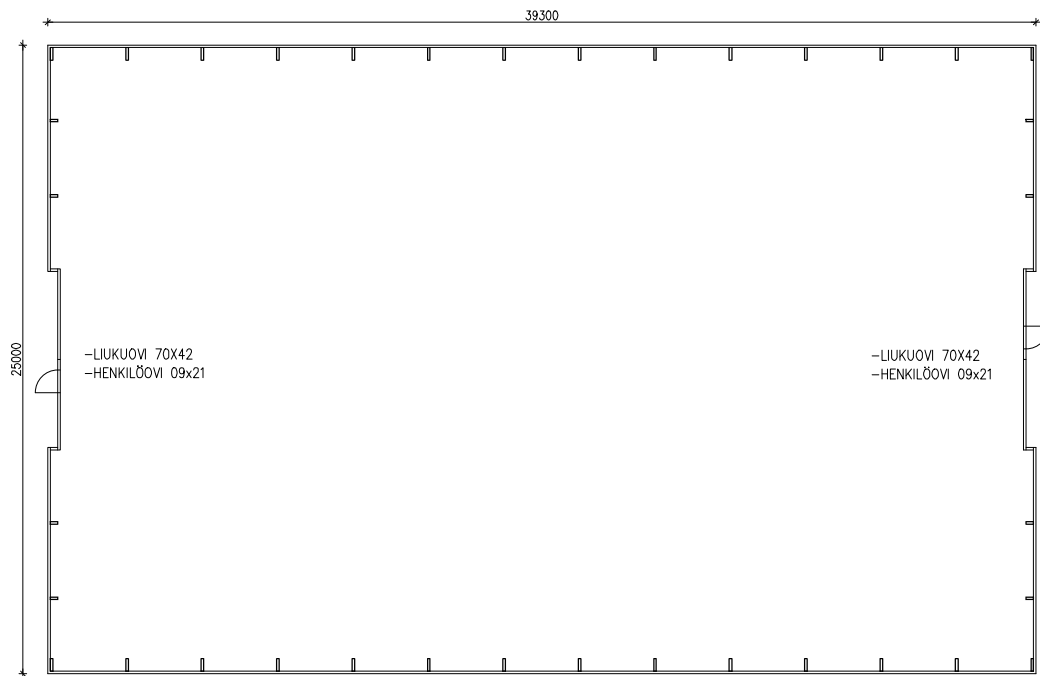
Hallit ovat lämmittämättömiä, joten energiatehokkuuden selvitys lienee tarpeeton.

KL, 16.11.2022

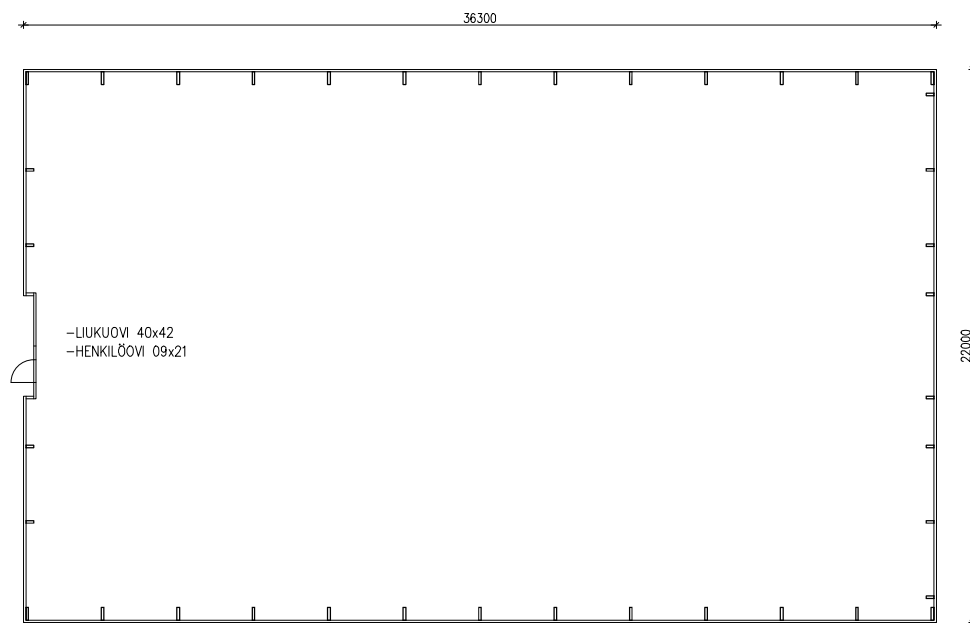


-  Rakennus, jolle haetaan lupaa
-  Hulevesien kulkusuunta

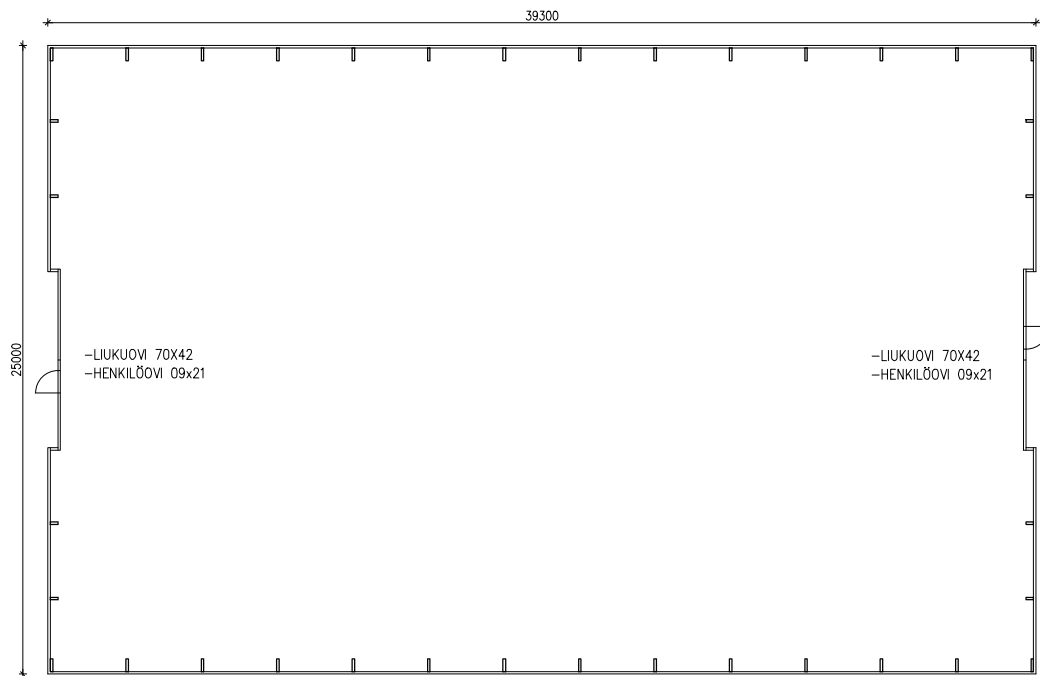
Juvan teollisuuskatu 23
Asemapiirros
A3, 1:1000



POHJA HALLI 1 JA 2

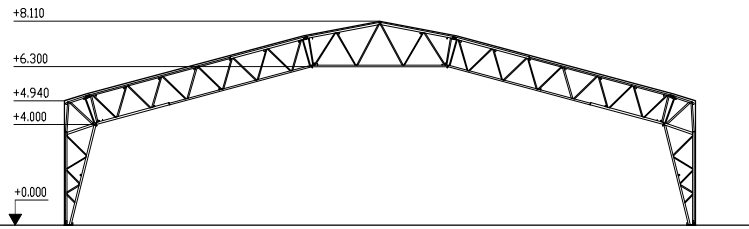


POHJA HALLI 4



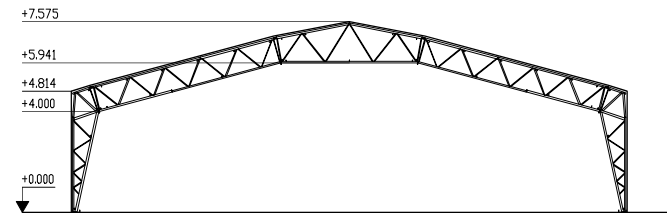
POHJA HALLI 3

Juvan teollisuuskatu 23
 Pohjapiirrokset
 840x594, 1:100

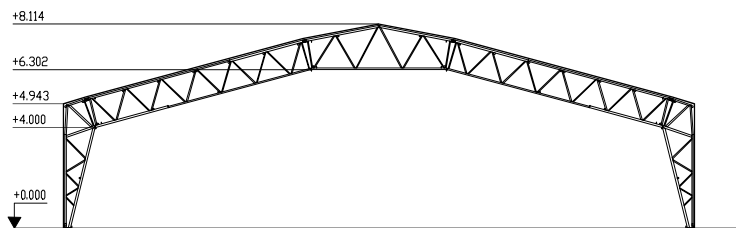


LEIKKAUS

LEIKKAUS HALLI 1 JA 2



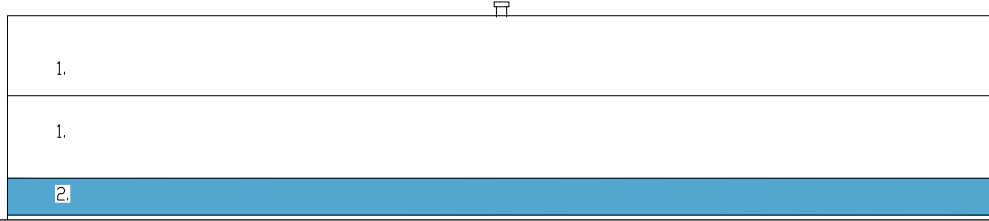
LEIKKAUS HALLI 4



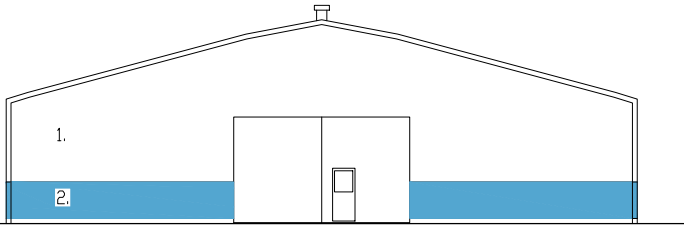
LEIKKAUS

LEIKKAUS HALLI 3

JULKISIVUT HALLI 1 JA 2

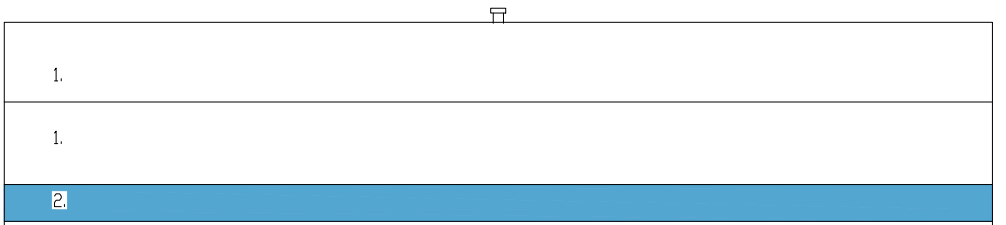


SIVU

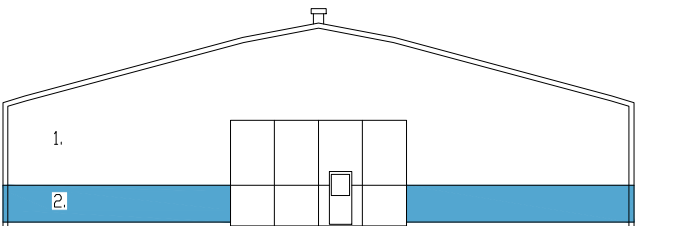


PÄÄTY

JULKISIVUT HALLI 3

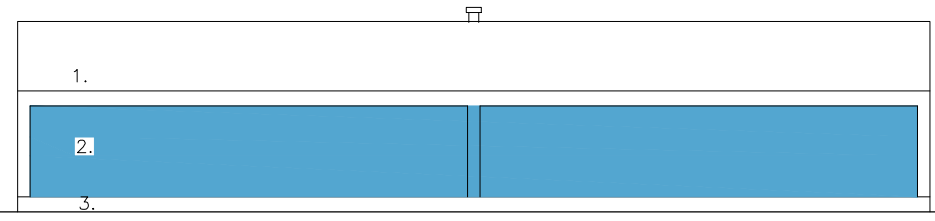


SIVU

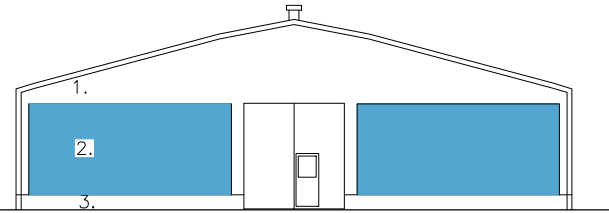


PÄÄTY

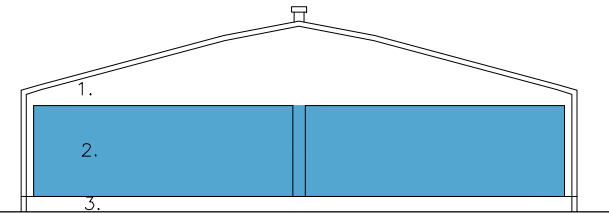
JULKISIVUT HALLI 4



SIVU



OVI PÄÄTY



UMPI PÄÄTY

RAKENNE:

—MOL-PUOLIN PVC-MUOVITETTU
PALON—ESTOKÄSITELTY POLYESTERKANGAS
—EPOKSIMAALATUT TERÄSKEHÄT
1.VALKOINEN
2.SININEN
3.HELMÄ TUMMAN HARMAA

Juvan teollisuuskatu 23
Julkisivut
840x594, 1:100



Ilmakuva Juvan teollisuuskatu 23.



Kuva kohteen sisäpihalta. Kuvassa hallit 1 & 2 sekä osa hallin 3 päätyä.



Kuvassa halli 4.



Kuvia hallien sisältä.



Kuvia hallien sisältä.

KERROSALALASKELMA

HALLI 1 988 m²

HALLI 2 988 m²

HALLI 3 988 m²

HALLI 4 792 m²

Yhteensä: 3756 m²

Hallien kerrosaloilla ei ole vaikutusta tontin muiden rakennusten kerrosaloihin.