

## § 207

**Muutoslupa 2022-1319 Juvan teollisuuskatu 23**

Päätöspäivämäärä	8.12.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	14.12.2022

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-81-9-1 NIIPPERI Pinta-ala 48583.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Juvan teollisuuskatu 23 02920 ESPOO  Asemakaava TLV Teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue  19433.0 k-m <sup>2</sup> 18601.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Logicor Oy Unioninkatu 22 00130 HELSINKI	
<b>Toimenpide</b>	Neljän tilapäisen varastohallin (100107969A, 100107970B, 100107971C, 100107972D) paikallaan pysyttäminen edelleen määräaikaisina viisi vuotta  Pääsuunnittelija: Liukkonen Karri arkkitehti  Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
<b>Lausunnot</b>	Naapurien kuuleminen 3 kpl	22.11.2022 Mahdollistava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 4 kpl Valtakirja Poikkeamispäätös Hankekuvaus Rakennusrungon tarkastuslausunto Valokuvaliite 2 kpl Selvitys rakenteista (MRL 117 §) Lautakunnan esittelyaineisto	
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa neljän tilapäisen teräsrakenteisen varastohallin (100107969A, 100107970B, 100107971C, 100107972D) paikallaan pysyttämiseen 1.3.2027 asti.  ASEMAKAAVA	

Rakennuspaikka sijaitsee teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueella (TLV). Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,40 on 19433 kem<sup>2</sup>, jonka lisäksi saadaan sijoittaa omaan toimintaan liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Kortteliin saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

#### POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tilapäisen rakennuksen pysyttäminen paikallaan vaatii poikkeamisluvan. Hankkeelle on 4.2.2021 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 2021-2125-S, jonka mukaan rakennuslupa voidaan myöntää tilapäisenä enintään 5 vuoden määräajaksi. Huomautuksena on kirjattu myös, että varastot lisäävät korttelin pohjoisen liittymän liikennettä, joten alueen liittymissä on tärkeää huolehtia pensaskasvillisuuden riittävästä harventamisesta liittymien näkemien turvaamiseksi. Lisäksi Espoon kaupunki toteaa selvyuden vuoksi, että rakennusten käytön jatkaminen nyt annetun poikkeamispäätöksen voimassaolon päätyttyä voi edellyttää pysyvän rakennusluvun hakemista.

#### AIEMMAT RAKENNUSLUVAT JA RAKENNUSTEN PERUSTIEDOT

Rakennuksille on aiemmin myönnetty kaksi tilapäistä rakennuslupaa (1996-145 ja 2013-1329), joista jälkimmäinen on ollut voimassa 24.9.2018 asti. Kyseiset hallit oli pystytetty jo ennen ensimmäisen tilapäisen rakennusluvun myöntämistä. Rakennusten määräaikaisuuden vuoksi niille ei ole rakennettu väestönsuojatiloja.

Rakennusten rakenteet ja käyttötarkoitus pysyvät ennallaan ja ovat samat kuin alkuperäisessä luvassa 1996-145-A. Hallin tilat ovat yhtenäisiä varastotiloja ja niiden sisällä on muutamia varastohyllyjä. Halleja käytetään varastotiloina kiinteistön päärakennuksessa toimiville yhtiöille. Hallien 1-3 päädyissä olevat liukuovet ovat käyntiovia ja hallin 4 pohjoissivulla olevassa päädyssä on käyntiovi. Hallien kantava rakenne on terästä ja julkisivu PVC-muovitettu polyesterikangas. Varastohalleissa on painovoimainen ilmanvaihto. Ajoyhteydet ja liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan ja hallit on sijoitettu asfaltoidulle piha-alueelle. Halleilla ei ole omia autopaikkoja, vaan niiden käytössä olevat autopaikat sijaitsevat kiinteistön pysäköintialueella.

#### KERROSALA

Tilapäisissä halleissa on kerrosalaa yhteensä 3746 kem<sup>2</sup>: 982 kem<sup>2</sup> (hallit 1-3) ja 800 kem<sup>2</sup> (halli 4). Kiinteistöllä on ennestään kaksi vuonna 1975 valmistunutta varastorakennusta (9645, 9656), joiden kerrosala on yhteensä 14855 kem<sup>2</sup>. Hankkeen jälkeen kiinteistön käytetty kokonaiskerrosala on 18151 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Nykyvaatimusten mukaisia sisäänkäyntien yläpuolelle sijoitettavia katoksia ei ole ja hakija perustelee poikkeamista hallien liukuovilla, jotka aukeavat ulkoseinän sisäpintaa pitkin ja sillä, että halliovien edustalla olevat piha-alueet aurataan trukkilikennettä varten ja estetään lumen kinostuminen.

Hallissa 4 on vain yksi liukuovi/kulkuovi ja rakennuksen määräysten mukainen poistumistien enimmäispituus ylittyy. Hakija perustelee vähäistä poikkeamista varastotilojen käyttöasteella. Hallissa ei ole pysyviä työpaikkoja ja henkilökunta oleskelee tilassa vain tavarantoimitusta ja vientiä varten. Länsi-Uudenmaan pelastusviranomaisen on puoltanut

ratkaisua 16.11.2022 antamassaan kannanotossa perustuen hallitsevaan tilanteeseen ja vähäiseen henkilömäärään.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä, koska hallit ovat olleet paikallaan 1990-luvulta lähtien eikä hallitsevaa tilannetta heikennetä.

#### MUUT SELVITYKSET

Hallien rakenteista on tehty kuntotarkastus ja tarkastusraportti on toimitettu hakemuksen liitteeksi. Hallien hulevedet johdetaan pihalla oleviin pintavesikaivoihin. Hallit ovat esteettömiä ja ne on pystytetty asfaltoidulle piha-alueelle.

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

#### Muut ehdot:

Rakennukset saavat tämän luvan perusteella olla paikoillaan enintään 1.3.2027 asti.

Rakennuspaikka on lupa-ajan umpeuduttua viipymättä siistittävä ja kunnostettava alkuperäiseen asuunsa.

Korjaustyöt on suoritettava luvan liitteenä toimitetun ulkopuolisen tarkastusraportin mukaisesti.

Korjaustoimenpiteen suoritus tulee päivittää raporttiin ja raportti on liitettävä luvan asiakirjoihin sekä rakennekuvat on päivitettävä tarvittaessa.

Kun tilapäinen rakennus on poistettu, tulee sen poistamiseksi rakennusrekisteristä/karttarekisteristä tehdä ilmoitus kaupunkimittaukseen (rakennustunnus ja osoite) sähköpostilla: kaupunkimittaus@espoo.fi tai puh. 09 816 25500 (ma-pe klo 8-15.45).

#### Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 § ja 176 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi

puh. 043-827 2772

[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.