

§ 72

Muutoslupa 2024-18, Ruukintie 18

Päätöspäivämäärä	8.5.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	14.5.2025

Rakennuspaikka	49-42-11-4 SAUNALAHTI Pinta-ala 16503.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ruukintie 18 02330 ESPOO Asemakaava TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTONTTI 11552.0 k-m ² 9580.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Ruukintie 18 c/o Conficap Oy Salomonkatu 17 00100 HELSINKI	
Toimenpide	Määräaikainen käyttötarkoituksen muutos (5012) Pääsuunnittelija: [REDACTED] rakennusarkkitehti Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P1	
Rakenteellinen paloturvallisuus		
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 4 kpl Kaupparekisteriote Valtakirja Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen Asbestitutkimus Palotekninen suunnitelma Hankeselostus Selvitys liikuntatoiminnasta	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa rakennuksen 2. kerroksessa sijaitsevien rakennusluvalla	

2016-1503-C myönnettyjen tilapäisten kuntoliikuntatilojen pysyttämiseksi käyttötarkoituksessaan seuraavan kymmenen (10) vuoden ajalle poikkeamispäätöksen 2022-1141-S nojalla.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T2). Asemakaavassa sallittu suurin kerrosluku on kolme ja enimmäiskerrosala 11 552 kem², josta enintään 20 % saadaan käyttää teollisuuslaitoksen konttoritiloihin. Kortteliin saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Poikkeamispäätöksen 2022-1141-S mukaan hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa siihen saakka kunnes alue tarvitaan tulevan asemakaavan mukaiseen käyttöön, kuitenkin enintään kymmenen vuoden ajaksi.

RAKENNUSHANKE

Kuntoliikuntatilat pysytetään luvan 2016-1503-C mukaisella alueella rakennuksen 2. kerroksessa pienin tila- ja rakenneteknisin muutoksin. Henkilökunnan käyttöön on edelleen osoitettu 1. kerroksen väestönsuojien sosiaalitilat. Hakijan mukaan liikuntatilojen asiakasmäärä on enimmillään 80 henkilöä ja henkilökuntaa on aina paikalla liikuntatilojen aukioloaikana. Käyttötarkoituksen muutosala on 2186 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Kuntosalin väliseiniä suojaavan vanerilevytyksen palotekninen pintaluokka alittaa osittain paloturvallisuusasetuksen vaatimuksen. Hakija perustelee poikkeamista kuntosalitilan vähäisellä palokuormalla sekä muiden seinä- ja kattopintojen paremmalla pintaluokalla ja katsoo, ettei ratkaisu olleellisesti kasvata palon kehittymisen riskiä. Pelastuslaitos on puoltanut poikkeamista. Poikkeaminen on perusteltu ja vähäinen.

AUTOPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka 1,5 työntekijää kohti; hankkeessa vähintään 30 ap. Tontilla on yhteensä 171 autopaikkaa, joista 30 ap on varattu työntekijöille.

ESTEETTÖMYYS

Esteetön pääsy 2. kerroksen liikuntatiloihin on suunniteltu uuden porrashissin avulla. Liikuntatiloihin rakennetaan yksi LE-wc/suihkutila. Tontilla on kolme LE-autopaikkaa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hankkeen käsittely kaupunkikuvatoimikunnassa ei ole tarpeen, koska muutos koskee sisätilojen käyttötarkoituksen jatkamista. Hankkeen teknisten suunnitteluperusteiden tarkastelu ei ole tarpeen, koska merkittäviä rakennusteknisiä muutoksia ei tehdä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureiden kuuleminen ei ole tarpeen, koska kuuleminen oli suoritettu poikkeamiskäsittelyn yhteydessä ja koska muutos koskee sisätilojen käyttötarkoituksen jatkamista.

muutosehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Lupa on voimassa 15.12.2031 asti.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen

p. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.