



Alla mainittu asiakirja on allekirjoitettu Espoon sähköisen allekirjoituksen palvelussa. Voit varmistaa Adobe Acrobatilla sähköisen allekirjoituksen eheyden.

Allekirjoittajat

Nimi

Torsti Sakari Hokkanen

Henkilön tunniste

00137259

Allekirjoituspäivä

12.12.2025 15:34



Tämä asiakirjapaketti sisältää:

- Etusivun (tämä sivu)
- Alkuperäiset asiakirjat
- Sähköiset allekirjoitukset asiakirjaan integroituna



Tämä tiedosto on digitaalisesti sinetöity.
Sinetöinti takaa tiedostoon sisältyvän asiakirjan alkuperäisyyden.

KAUPUNKISUUNNITTELU-
JOHTAJA

Poikkeamispäätös

Lupatunnus
2025-763

Antopäivä: 19.12.2025

Rakennuspaikka

49-42-11-6
49-42-9901-0
Tillinmäentie 3
02330 ESPOO

SAUNALAHTI

Kiinteistön 49-42-11-6 pinta-ala on 13 964 m² ja se on rekisteröity vuonna 2005. Kiinteistöllä on kuntatietojärjestelmän mukaan yksi lämmin varastorakennus ja yksi energiansiirtorakennus. Kiinteistöstä 49-42-9901-0 kuuluu 1699 m²:n suuruinen vuokra-alue hakemukseen. Kiinteistö on yleinen katualue ja se on rekisteröity vuonna 1973.



Hakija(t) Lidl Suomi Ky

Rakennuskielto tai -rajoitus

Alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentti ja rakentamislain 44 §:n 1 momentin 1 kohta (asemakaavasta poikkeaminen).

Haettu toimenpide

2000 k-m²:n suuruisen päivittäistavarakaupan toteuttaminen olemassa olevaan varastorakennukseen. Tämän lisäksi päivittäistavarakaupan pysäköintialue on esitetty toteutettavaksi osittain katualueelle ja istutettavalle alueelle. Päivittäistavarakauppa on esitetty määräaikaisena kymmeneksi vuodeksi.

Hanke poikkeaa asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusalaista.

Päätös

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan rakentamislain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Päivittäistavarakauppa saa toimia kiinteistöllä kymmenen vuoden ajan, enintään 31.12.2035 saakka.
2. Päivittäistavarakauppa saa olla sosiaali- ja varastotilat mukaan lukien enintään 2000 k-m²:n suuruinen.
3. Hakijan tulee istuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkailta viheristutuksia Ruukintien ja Tillinmäentien puolelle kaupungilta vuokraamalleen alueelle. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita.
4. Hankealueelta aurattava lumi tulee varastoida kiinteistöllä tai vuokra-alueella aiheuttamatta haittaa istutuksille.
5. Hanke tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana.
6. Tonttiliittymissä tulee varmistaa riittävät näkemät suojateiden liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.
7. Jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt myymälän sisäänkäynnille tulee toteuttaa erillään ajoneuvoliikenteestä asemapiirroksen periaatteiden mukaisesti. Kohdat, joissa jalankulun ja pyöräilyn reitit risteävät pysäköintialueella ajoneuvoliikenteen reittien kanssa tulee merkitä selkeästi ja huomioida näissä kohdissa riittävät näkemät. Myymälärakennuksen luoteis- sekä koillissivustalle tulee toteuttaa asemapiirroksen mukainen riittävän leveä jalankulun yhteys.
8. Jalankulun ja pyöräilyn reitit tulee järjestää rakennuksen luoteissivustalla siten, että ne eivät risteä rakennusten välistä kulkevan huoltoliikenteen kanssa. Rakennuksen luoteissivustalla jalankulkijoiden kulku huoltopihan kohdalla tulee estää kaidemaisella ratkaisulla asemapiirroksen mukaisesti liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Lähtökohtatiedot

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, joka on tullut vireille 7.9.2022. Espoon yleiskaava 2060 on koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Yleiskaavassa ennakoidaan kaupungin kehitystä tulevana vuosikymmeninä. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 3.6. - 3.9.2024.

Alueella on voimassa Kiviruukin osayleiskaava, joka sai lainvoiman 25.5.2022. Alue on osoitettu kaavassa asuntoalueeksi (A). Osayleiskaavan pohjalta toteutettava asemakaavoitus on käynnistetty vaiheittain. Kiinteistön alueella asemakaavoitus ei ole kuitenkaan käynnissä.

Alueella on voimassa Kivenlahden teollisuusalue -asemakaava, joka hyväksyttiin 14.12.1970. Alue on merkitty kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T2). Asemakaavassa kiinteistön 49-42-11-6 itä- ja pohjoisreunat ovat istutettavaa aluetta.

Kiinteistö 49-42-11-6 on pinta-alaltaan 13 964 m²:n suuruinen ja se on rekisteröity 12.11.2005. Kiinteistöllä on kuntatietojärjestelmän mukaan 8172 k-m²:n suuruinen lämmin varastorakennus sekä 7 k-m²:n suuruinen energiansiirtorakennus. Kiinteistöstä 49-

42-9901-0 kuuluu hakemukseen 1699 m²:n suuruinen vuokra-alue, joka sijoittuu pääkiinteistön pohjois- ja itäreunoille. Kiinteistö 49-42-9901-0 itsessään on yleinen katualue, joka on pinta-alaltaan 692 063 m²:n suuruinen ja rekisteröity 5.2.1973.

Hakijan tarkoituksena on sijoittaa 2000 k-m²:n suuruinen ruoan päivittäistavarakaupan myymälä varastoiineen ja sosiaalitiloineen. Myymälä sijoittuu olemassa olevan suuremman lämpimän varastorakennuksen 1. kerrokseen katutasolle itäpuoleiseen B-siipeen Ruukintien vastaiselle sivulle. Myymälän etuosa ja aula sijoittuvat Tillinmäentien suuntaiselle sivulle. Muutostöissä muunnetaan rakennuksen B-siiven nykyisiä katutason tiloja mahdollistamaan myymälätoiminta varastoiineen ja henkilökunnan sosiaalitiloineen. Tulevan myymälätilan molemmille sivuille hakija on esittänyt pysäköintipaikkoja siten, että ne sijoittuvat osittain istutettavalle alueelle ja osittain katualueelle, jota varten hakija on tehnyt kaupungin kanssa vuokrasopimuksen. Hakija on esittänyt päivittäistavarakaupan tarpeisiin yhteensä 103 pysäköintipaikkaa.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että käyttötarkoituksen muutos tuottaa alueelle tasokasta ruokakaupan palvelua alueen asukkaille nykyisen varastopainotteisen toiminnan sijaan mikä on omiaan edistämään kaupunkimaista kehitystä alueella. Osana käyttötarkoituksen muutosta hakija istuttaa myös viheristutuksia Ruukintien ja Tillinmäentien puolelle kiinteistöä sekä kaupungilta vuokraamalleen 1699 m² alueelle nostaan näin koko kiinteistön visuaalista ilmettä kaupunkilaisten ja alueen palveluiden käyttäjien iloksi. Niin ikään muutostöissä rakennuksen B-siiven ilme kohentuu. Hankkeessa huomioidaan myös kevyen liikenteen turvallinen ja sujuva asiointi kiinteistölle (katso liitteen tontinkäyttösuunnitelma-materiaali). Autoliikenteen sekä logistiikan ajotarkasteleiden osalta painotetaan niin ikään turvallisuutta ja liikenteen toimivuutta kiinteistöllä ja tieverkoston osalta.

Suomessa ruokakaupan markkina on jakautunut siten, että S-ryhmällä on miltei 50 % osuus markkinasta Keskon hallitessa yli 30% markkina-osuutta. Lidlin markkinaosuus on noin 10 %. Nimenomaan tämän alueen ruokakaupan palveluverkostossa kahden kilpailijan nykyisten ja tulevien ruokakauppojen lukumäärä on erityisen suuri suhteessa Lidl -ruokakauppojen lukumäärään. Kiviruukista kaavaillaan 9000 asukkaan kaupunkimaista asuinalueita, joten tarve Lidl-ruokakaupalle korostuu vielä entisestään tulevaisuudessa alueella. Kiviruukin alueella painottuu kiertotalouden teeman merkitys; Lidl Suomi Ky on omassa toiminnassaan 100 % hiilineutraali ruokakaupan toimija, joka toteuttaa kiertotalouden teemaa myös tässä tulevassa Kiviruukin yksikössä. Tämä näkyy mm. siten, että tulemme kierrättämään kaikki bio-, pahvi- ja muovijakeet, joita tämä Kiviruukin tuleva myymälä tuottaa myymälätoiminnassaan. Käyttötarkoituksen muutokselle on siis olemassa sekä alueen uniikin markkinatilanteen ja alueen asukkaiden kysynnän luoman erityisen tarpeen lisäksi myös ympäristöön liittyvät (erityisesti kiertotalouden teema) perusteet sillä tuleva Lidl Kiviruukki edistää Kiviruukissa tavoiteltuja ympäristöteemoja.

Lidl teetti hankealueesta liikenneselvityksen Rambollilla, jossa todetaan, että myymälän vaikutukset simuloinnin perusteella eivät ole suuret ajoneuvoliikenteeseen, mutta tonttiliittymien näkymäalueet tulee varmistaa riittäviksi.

Päätöksen perustelut

Hanke poikkeaa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta sekä sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle katualueelle ja edellyttää täten myönteistä poikkeamispäätöstä ennen rakennustoimenpiteitä.

Hanke nähdään mahdolliseksi kymmenen vuoden määräaikaisella luvalla. Hanke on kaupungin intressien ja etenkin päivitetyn Espoo-tarinan mukainen ja nähdään tärkeänä mahdollistaa Kiviruukin alueelle päivittäistavarakauppa, kun alueen on nyt tarkoitus lähteä kehittymään osissa osayleiskaavan mukaiseksi. Kauppa voi siirtymäaikana palvella alueella työssäkäyviä ihmisiä ja ympäröivän alueen asukkaita sekä tulevia asukkaita. Hakijan tuottaman liikenneselvityksen mukaan hanke ei aiheuta suurta muutosta alueen liikenteeseen, mutta liittymien turvallisuuteen on silti syytä panostaa. Suunnitelmissa on esitetty, että jalankulun ja pyöräilyn yhteydet katualueelta myymälän sisäänkäynnille ovat erillään autoliikenteestä, mikä parantaa pysäköintialueen liikenneturvallisuutta kaikkien kulkumuotojen näkökulmasta. Reittien käyttämisestä ei synny ylimääräistä kiertoa jalankulkijalle. Jalankulku tulee estää turvakaiteella huolto-reitin kohdalta, jottei se myöskään muodosta mahdollisia vaaratilanteita.

Kaupungilta vuokrattu maa-alue tulee istuttaa esitetyn mukaisesti korkealaatuisin puin ja pensain, jolloin hankkeen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat positiivisia. Lumenvastoinnissa tulee myös kiinnittää huomiota kasvillisuuden säilymiseen, ettei mahdollisia lumikasoja aurata niiden päälle vaurioittaen niitä. Toteutuessaan hakemuksen suunnitelman mukaisesti voidaan arvioida, että hanke johtaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen ja sopivaan kokonaisuuteen, joka parantaa alueen ilmettä.

Kaikki edellä mainittu huomioon ottaen, ei haettu poikkeaminen ehtojen mukaisena aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Näin ollen edellytykset luvan myöntämiselle täyttyvät ja poikkeamisen myöntämiselle on olemassa erityisiä syitä.

Lisätietoja

Naapureilta ei kielteisiä muistutuksia.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamista koskeva päätös on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa lainvoimaiseksi tulosta.

Päätökseen tulee hakea lainvoimaisuustodistus. Sen saa 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista Helsingin hallinto-oikeudesta, jonka osoite on valitusosoituksessa. Tiedoksisaannin asiasta katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen julkisesta kuulutuksesta.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava mahdollisesti rakentamislupaa. Rakentamislupahakemuksen voi laittaa vireille, vaikka poikkeamispäätös ei ole lainvoimainen.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislain 57 §, 64 § ja 67 §, Espoon kaupungin hallintosäännön III osan 5 luvun 5 §.

Valmistelija: Arttu Tolonen, lupavalmistelija

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja

Lupapäätös on allekirjoitettu sähköisesti.

Maksu 3000 euroa

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus

Valitusosoitus

Valitusviranomainen ja valitusaika

Edellä olevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **Helsingin hallinto-oikeuteen**. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista**, sitä päivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen hallinto-oikeuden aukioloajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on sunnuntai, kirkollinen pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus

Valitusoikeus päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- valittajan nimi ja asuinkunta;
- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan;
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta eli kopio julkipanosta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 32 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava ennen valitusajan päättymistä Helsingin hallinto-oikeudelle sen aukioloaikana.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös faksilla tai sähköpostilla. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä.

Valituksen toimitusosoite:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42069
Faksi: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virastoaika: 8.00 – 16.15

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä peritään kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä tai mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireille panija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

