

§ 18

Rakentamislupa 49-2025-899, Linjaloistonkatu 2

Päätöspäivämäärä 29.1.2026

Kuulutuksen julkaisemisajankohta 4.2.2026

Rakennuspaikka	49-42-267-1	Linjaloistonkatu 2
	SAUNALAHTI	02330 ESPOO
	Pinta-ala 3491.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	KL-1 Liikerakennusten korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	2000.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²
Hakija	Kesko Oyj PL 1 00016 KESKO	
Toimenpide	Myymälärakennus	
	Pääsuunnittelija: [REDACTED], Arkkitehti	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa	
Lausunnot	Paloluokka P1	
	Kaupunkitekniikan keskuksen lausunto	Ei arvoa
	Kaupunkimittausyksikkö 26.11.2025	Puoltava
	Naapurien kuuleminen, 5kpl 14.01.2026	Ei arvoa
	Kaupunkitekniikan keskuksen lausunto 08.01.2026	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 10kpl	
	Valtakirja	
	Lainhuutotodistus	
	Kaupparekisteriote	

Pinta-alataulukot
Pihasuunnitelma, 2kpl
Värilliset julkisivut, 2kpl
Kortteli- ja katujulkisivut
Väestönsuojapiirustus
Ennakkoneuvottelun muistio
Valokuvakooste ympäristöstä
Ehdotussuunnitelman esittelymuistio
Ehdotussuunnitelman perustelu
Katukorkeusilmoitus
LE saattopaikka kokousmuistio
Liittymäselvitys
Esteettömyyspalaveri
Liitoskohtalausunto
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työtehtävien vaativuusluokat
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Perustamistapalausunto ja Geotekninen suunnitteluraportti
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuussuunnitelma, 2kpl
LVI-suunnittelun perusteet asiakirja
Esteetön rakennus
Esteettömyys selvitys
Energiaselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Periaatteellinen hulevesihallintasuunnitelma
Pihan pinnantasaussuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
RH1 -lomake
Ehdotussuunnitelma
Rakennetyypit

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa myymälärakennuksen rakentamiselle.

Myymälärakennus sijoittuu Kauklahdenväylän varteen Saunalahden kaupunginosassa.

ASEMAKAAVA

Tontilla on voimassa Maankäyttö- ja rakennuslain aikainen asemakaava 421202 ja sille on osoitettu rakennusala enintään 2-kerroksiselle rakennukselle. Rakennusoikeutta on 2000 kem². Kiinteistö on liikerakennusten korttelialuetta (KL-1). Katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita.

Julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niissä ei saa olla selvästi erottuvia elementtisaumoja. Rakennuksen tulee olla julkisivultaan, kattomuodoltaan ja väriykseltään alueelle sopiva. Korttelin ulkotilojen ilmeen tulee olla vehreä ja sisäänkäyntien ympäristöissä käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Korttelin tulee liittyä luontevasti ympäristön korkotasoihin ja rakenteisiin.

Piha-alueiden ilmeen tulee olla vehreä ja käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Välttämättömien huolto-, kulku- ja oleskelualueiden ulkopuolelle jäävät alueet tulee istuttaa. Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suurikokoiseksi kasvavaa puustoa. Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin.

Kaavan mukaan ennen alueelle tehtäviä rakentamis- ja kaivutoimenpiteitä on selvitettävä, onko korttelialueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi koitua ympäristösuojelulain 75-78 §:ssä mainittuja seurauksia tai velvoitteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi.

Lisäksi asemakaavassa on rakennuksen tuloilman laatua, hulevesien hallintaa sekä maanalaisia johtoja koskevia määräyksiä.

Kaava-alueelle on laadittu viitesuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on 2-kerroksinen, jonka lisäksi siinä on ullakko. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu pääsisäänkäynti, pysäköintihalli, teknisiä tiloja ja väestönsuoja. Päivittäistavarakaupan toiminnot sijoittuvat toiseen kerrokseen. Rakennuksen ullakolle on sijoitettu IV-konehuone ja teknisiä tiloja. Rakennuksen julkisivuissa on käytetty tiiliverhousta sekä rei'itettyjä ja taivutettuja alumiinipaneeleita. Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.

Huoltopihan ja pysäköintihallin ajoliittymä sijoittuu Linjaloistonkadun varteen. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijoittuu pohjoiseen Kummelivuorentien ja Linjaloistonkadun risteykseen. Hulevesiä viivytetään maanpinnan alle sijoitettavissa viivytysrakenteissa ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 2000 kem², jonka lisäksi saa rakentaa pysäköintihallin ja sitä palvelevat tekniset ratkaisut, katetun huoltopihan, tekniset tilat kerroksissa sekä jätehuolto- ja kierrätystilat tms. palvelevat tilat.

Rakennusten kokonaisala on yhteensä 4678 m², josta on varsinaista rakennusoikeutta 1999 kem² ja asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 2259 kem². Ullakon ja ulkoportaikon ala on 420 m². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 1 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa asemakaavasta ja asetuksista seuraavasti:

1. Kiinteistön huoltopiha sijoittuu asemakaavassa esitetyn EV-1-

suojavaöhykkeeseen liittyvän ohjeellisen istutus- ja hulevesien viivytysalueen päälle. Poikkeamista perustallaan sillä, että viitesuunnitelmassa Linjaloistonkadun puoleiselle länsisivulle esitelty huoltopihan sijainti on myymälän toiminnan kannalta ongelmallinen ja liikenneturvallisuutta ja katutilan viihtyvyyttä vähentävä. Poikkeamista kompensoidaan seuraavin toimenpitein:

- Huoltopihan puolella huoltoliikenteeltä vapaaksi jäävät osat istutetaan.
- Istutuksia lisätään rakennuksen itäisivulle Kauklahdenväylän puolella sekä rakennuksen länsisivulle Linjaloistonkadun puolella.
- Lastauslaiturin katto toteutetaan viherkattona.

2. Hulevesien viivytys toteutetaan pääosin maanalaisina putkistoina. Perusteena on, että kiinteistön huoltopiha sijoittuu EV-1 - suojavaöhykkeeseen liittyvän ohjeellisen istutus- ja hulevesien viivytysalueen päälle, jolloin maanvaraista istutettavaa piha-aluetta jää vähemmän kuin kaavassa on osoitettu.

3. Ajo pysäköintihalliin ja huoltoajon liittymä poikkeavat asemakaavassa esitetyistä ohjeellisista sijainneista. Perusteena on huoltopihan sijoittuminen viitesuunnitelmasta poikkeavasti sekä pysäköintihallin sisäiset järjestelyt.

4. Rakennuksen ullakko ei täytä kaikilta osin Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 § mukaista ullakon määritelmää, koska se ei jää kaikilta sivuiltaan enintään 45 asteen kulmassa kohoavan vesikattotason alapuolelle. Poikkeamista perustellaan sillä, että sijoittamalla ullakko myymälän huoltotilojen päälle, kokonaismassasta saadaan matalampi ja lisäksi ullakko liittyy suunnitellussa sijainnissa luontevasti rakennusmassaan.

Hanke poikkeaa paloturvallisuuden osalta sovellettavasta määräystasosta seuraavasti:

5. Poistumismatkat: Rakennuksen ensimmäisen kerroksen pysäköintitilasta poistumismatkat ovat pisimmillään n. 60 m.

a. Vaatimus: Poistumismatkat saavat olla savuilmaisuun perustuvalla paloilmotitella varustetussa tilassa enintään 50 m

b. Perusteet poikkeamalle: Kyseinen poistumismatkaylitys syntyy pysäköintipaikkojen muodostaman umpiperän 2-kertaisesta poistumismatkan laskennasta. Todellisuudessa kulun estyessä lähimpään uloskäytävään poistumismatkan ylittävältä osalta on pääsy myös kohti toista uloskäytävää pysäköintipaikkojen välistä ja mahdollisesti tyhjien pysäköintipaikkojen kautta. Todellinen matka lähimpään uloskäytävään 1-kertaisesti laskien on vain noin 36 m.

Poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 60 kem². Autopaikkoja toteutetaan pysäköintihalliin 58 ap. Autopaikoista 2 ap osoitetaan liikuntaesteisille. Lisäksi pysäköintihalliin sijoitetaan 1kpl LE-saattopaikka. Sähköautojen latauspisteitä toteutetaan 8 kpl, joista 1kpl tulee liikuntaesteisten pysäköintipaikkaan.

Asemakaavanmukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 50

kem2, lupahankkeelle yhteensä 40 pp. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 40 pp ja ne sijoittuvat rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen, 24pp katoksen alle ja 16pp avopaikoina.

Rakennuksen pysäköintihallin yhteyteen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa vaaditaan 20,0 m2 27 henkilölle. Suoja-alaa toteutetaan 28,0 m2. Suoja toimii normaaliaikana henkilökunnan sosiaalitiloina.

MUUT SELVITYKSET

Hulevesiä imeytetään maastoon viivytuspainanteissa, jonka lisäksi niitä viivytetään maanalaisissa viivytysputkistoissa. Hanke liittyy alueen hulevesiverkkoon.

Hankkeelle on haettu ja myönnetty kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa yleiselle alueelle tuleville rakennuksen perustuksille, salaojille, liittymille kunnalliseen vesijohto-, viemäri-, hulevesi-, kaukolämpö- sekä sähkö- ja tietoliikenneverkostoon, tukimuurin perustuksille ja yleisen alueen puolelle tulevalle metalliverhoukselle, työnaikaisille tukiseinille sekä ajo-opasteille ja liikennemerkeille.

Mainoslaitteille on haettu erillinen lupa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja sitä on puollettu ajoliittymän kehittämistä, istutuksia, lumitiloja, pintavesien ohjaamista, mainospylonin verhousta ja liikuntaesteisten saattopaikan sijoitusta koskevin ehdoin. Lisäksi kaupunkikuvatoimikunta antoi suosituksia viherkaton ja aurinkopaneelien lisäämisestä katoille sekä huoltopihan aidan korottamisesta. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

Esittelijän päättösehdotus

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:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
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 pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista / purkamista valmistelevien töiden aloittamista vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Ennen rakentamista on haettava sijoitusluvat työmaa-aikaisille liikennejärjestelyille, yleisellä alueella kaivamiselle ja yleiselle alueelle tuleville työmaa-aidoille.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän luvan 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 luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Matti Pirttimäki
p. 040 636 5202
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.