

Rakentamislupa 235-2026-14**Rakennuspaikka**

235-8-1083-12
Akatemiantie 25
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	A03
Kaavanmukainen rakennusoikeus	500.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²

Kerrosalat:

Rakennettu	501.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Muu korjaus- ja muutostyö
Kiinteistössä on 2-asuntoinen paritalo. Muutokset ja korjaukset kohdistuvat ainoastaan asuntoon 1.

Laajennus/muutos:

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	101638194D	0.0	0.0	0.0

Pääsuunnittelun osalta tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Asuinpientalon laaje, Paloluokka P3

Lisäselvitykset ja poikkeamat

Muutostoimenpiteet:

Asuin ja aputiloja sijoitetaan kellaritilaan, jonka nykyinen käyttötarkoitus on autosuoja, lisäksi kellariin sijoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka lasketaan kerrosalaan.

Oleva viherhuone muutetaan lasitetuksi terassiksi, toimenpide vapauttaa tontin käytettyä kerrosalaa. Kerrosaloista on tehty luvan yhteydessä selvitys. Rakennuksen kerrosala ei kasva toimenpiteen johdosta.

Kohteeseen tehdyssä kuntotarkastuksessa rakenteissa on todettu vaurioita. Kohteessa on tehty alustava korjaussuunnitelma. Suunnitelmassa todetaan mm., että suunnitelma ei ole välttämättä kattava, vaan sitä voidaan joutua tarkentamaan purkutöiden edetessä.

Ikkunat ja ulko-ovet uusitaan ja eteläjulkisivulta poistetaan 2. kerroksen parveke. Terassirakenteen alle sijoitetaan uusittava talotekniikka: vesikiertoinen lattialämmitys, ilma-vesilämpöpumppu, koneellinen ilmavaihto uusitaan. Kyseistä tilaa ei lasketa kerrosalaan, koska se toimii teknisenä tilana ja se avautuu ulos. Lisäksi se sijaitsee olemassa olevien rakenteiden sisällä.

Kiinteistön rakennusoikeudellinen laajuus on 512k-m² todellisten seinäpaksuuksien mukaan laskettuna.

Ulkoseinän paksuuden 250mm ylittävä osuus on 12k-m². Rakennusoikeudellinen kerrosala on kaavan mukainen.

Rakennusvalvonta ei ota kantaa miten rakennusoikeus kiinteistöllä jakautuu omistajien välillä, vaan rakennusvalvonta katsoo, että tontin käytetty rakennusoikeus ei ylitä.

Naapureita on kuultu niiltä osin kun muutos näkyy naapuritontille. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeessa.

Muutostoimenpiteet ovat kaupunkikuvallisesti vähäisiä, joten kaupunkikuvatoimikuntaa ei ole tarvetta kuulla asiassa.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Julkisivupiirustus
Leikkauspiirustus
Pohjapiirustus
Energiaselvitys
Kuntotarkastus ja korjaussuunnitelma
selvitys rakennuksista ja k-m²
Selvitys rakennusoikeuden käytöstä
Kosteudenhallintaselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Naapurin kuuleminen

Päätös

Lupa myönnettiin

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava Lupapisteeseen ja pyydättäessä esitettävä rakennusviranomaiselle:

Rakennesuunnitelmat
Kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

Loppukatselmus

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee vastaavan työnjohtajan olla yhteydessä rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen pitämiseksi.

Kuntotarkastus ja korjaussuunnitelma tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen mukaisesti. Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydettäessä katselmuksien yhteydessä.

Käyttöönottokatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajille niiltä osin mitä muutoslupa koskee.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän Rakentamislain § 122 mukaista ilmoitusta.

Toimivallan peruste

Kauniaisten kaupungin hallintosäätö § 23 (KV 16.9.2024 § 38, päivitetty 11.11.2024 § 49)

Rakennusvaliokunnan rakennusvalvonnan viranhaltijoille delegeoiman toimivallan tarkistaminen 1.1.2025 alkaen, Rakv 11.12.2024 § 51.

Päätöksen tekijä


Sirkka Lamberg
johtava rakennustarkastaja

Rakennustyöt on tämän rakentamisluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakentamisluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Lisätietoja tästä päätöksestä antaa johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg sirkka.lamberg@kauniainen.fi

Nähtävilläolopaikka

www.kauniainen.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje päätöksen liitteenä

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Oikaisuvaatimus rakentamislupaa koskevaan viranhaltijapäätökseen

Oikaisuvaatimusoikeus rakentamislupa-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvaan rakentamislupa-alueeseen, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, 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 oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Oikaisuvaatimusoikeus 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.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, oikaisuvaatimusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella. (Rakentamislaki 179 §)

Oikaisuvaatimusoikeus rakentamislupa-alueeseen, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, 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 kuuluissa asioissa.

Oikaisuvaatimusoikeus 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. (Rakentamislaki 180 §).

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Oikaisuvaatimus osoitetaan päätöksen tehneelle viranhaltijalle ja toimitetaan osoitteeseen:

Kauniaisten kaupunki
Kirjaamo
Kauniaistentie 10
PL 52, 02701 KAUNIAINEN

Sähköposti: kirjaamo@kauniainen.fi
Puh. 09 50561
Faksi: 09 5056 535
Kirjaamon aukioloaika: klo 8.00–15.45

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot,
- päätös, johon haetaan oikaisua,
- miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua ja millaista oikaisua siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan,
- sähköpostiosoite, jos oikaisuvaatimusviranomaisen päätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta ja postiosoite.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan oikaisua, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Tiedoksianto

Julkisen kuulutuksen julkaisupäivä: 2.4.2026

- Pöytäkirjanote: lähetetty tiedoksi postitse
 lähetetty tiedoksi sähköpostitse
 luovutettu asianosaiselle
 muulla tavoin, miten Lupapiste.fi asiointipalvelun kautta

Kauniassa

30.3.2026


Merja Pursiainen

assistentti, rakennusvalvonta