

Rakentamislupa 235-2025-16**Rakennuspaikka**

235-7-922-1

Akatemiantie 7

02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava		
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO		
Kaavanmukainen rakennusoikeus		700.0	k-m ²
Lisärakennusoikeus		0.0	k-m ²

Kerrosalat:

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

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus
Rakennetaan yksiasuntainen asuinrakennus, johon kytkettynä avoin autosuoja.
Lisäksi porataan maalämpökaivo.
Rakentamiselle haetaan aloituslupaa perustusten rakentamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta.

Uusi rakennus:

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	362.0	362.0	1300.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Asuinpientalo, Paloluokka P3

Lausunnot

Maanmittaus	19.05.2025	Puoltava
-------------	------------	----------

Lisäselvitykset ja poikkeamat

Hakija hakee 78 §:n mukaista oikeutta aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta seuraavin perustein: Rakennuspaikan maatyöt ovat käynnissä maisematyöluvan nojalla ja kaivanto on auki. Kaivannon pitäminen avoimena kuukauden ylimääräisen ajan on turvallisuus- ja kosteusriski sekä aiheuttaa luiskien sortuma- ja liettymisvaaran. Perustusten valu on aikataulutettu viikolle 34. Neljän viikon viive siirtää vesikaton vesitiiviiksi saattamisen marraskuulta joulukuulle, jolloin runko joutuisi talviolosuhteisiin. Tästä aiheutuu merkittäviä ylimääräisiä kosteudenhallinta- ja talvityökustannuksia. Runkomateriaalitoimitus ja pääurakoitsijan resurssi on sidottu tähän ajankohtaan, ja sitova luovutuspäivä on 31.3.2027. Aloittamisoikeus koskee vain perustuksia eikä tee muutoksenhausta hyödytöntä.

Edellä esitetyin perustein aloituslupa on myönnettävissä perustusten osalta.

Hanke poikkeaa kaavasta ja rakennusjärjestyksestä seuraavasti: Rakennuksen katoksen ja parvekkeen kulma ylittää tontin sisäisen rakennusalueen rajan 1136 mm:llä. Rakennus on vinosti rajaan nähden, joten ylitys on isoimmillaan n. 1,1 m. Rakennusjärjestys sallii 1,2 metrin ylityksen, mutta ei istutettavalle tontinosalle. Hakija on esittänyt perusteluiksi seuraavaa: Valitulla rakennuksen muodolla saadaan järjestettyä enemmän pihaoleskelutilaa lännen suuntaan.

Ylitetään asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittäviltä osilta 16 m². Rakentamislain §196 mukaisesti kyseinen ylitys tulee käsitellä poikkeamana koska kyseinen kaava on hyväksytty ennen vuotta 2000. Kyseinen ylitys on sallittu myös vanhojen kaavojen alueille rakennettaessa, perustuen periaatteeseen tasapuolisesta kohtelusta eri kaava-alueilla.

Lisäksi ylitetään rakentamiseen käytetty ala teknisten tilojen j osalta 15 m². Kyseinen ylitys on Rakentamislain §9 mukaan sallittu ilman poikkeamiskäsittelyä. Rakennuksen käyttämä kerrosala sallitut ylitykset huomioiden on 347 kem ja peittoala 175 m². Rakennus on kaavan ja rakentamislain mukainen sallitut ylitykset huomioiden.

Kyseiset poikkeamat voidaan katsoa olevan vähäisiä (RakL59 §) ja rakennusvaliokunnan myönnettävissä. Poikkeamat ei/eivät ole vastoin rakentamislain pykälää 57.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa: Kaupunkikuvatoimikunta esittää, että rakennuksen ja maanpintojen korkeusasematarkastelu tulee tehdä kiinteistöllä ennen luvan myöntämistä. Muilta osin suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta kahteen otteeseen.

Korkeusasematarkastelussa todettiin että rakennusta joudutaan nostamaan 0,5 m. Suunnitelmia on päivitetty edellä esitetyn mukaisesti. Naapureita on kuultu päivityksen johdosta uudelleen. Naapureiden huomautukset ovat koskeneet mm. hulevesien hallintaa, tieyhteyttä tontille (naapureiden huomautukset kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina).

Hakija on antanut naapurihuomautuksiin vastineensa.
Naapurihuomautukset on otettu huomioon luvan käsittelyssä.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Julkisivupiirustus
Leikkauspiirustus
Pohjapiirustus
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Energiaselvitys
Pöytäkirjanote kaupunkikuvatoimikunnan kokouksesta
Vesi- ja viemäriiltoislausunto tai -kartta: Vesi- ja viemäriiltoislausunto tai -kartta
Naapurin kuulemiset
Naapurin huomautukset
Naapurin kuuleminen (toinen tontin omistaja)
Puustokatselmukslausunto

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyn ehdoin.

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:

Kosteudenhallintaselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Johtokartat
Kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Työmaasuunnitelma
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydettyäessä yllä olevat suunnitelmansa rakennusvalvonnalle ennen aloituskokousta ja huolehdittava siitä, että kaikista esitetyistä suunnitelmista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta, viimeistään ennen käyttöönottoa.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous	Lupa
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupa

Hakijan on asetettava $60 \text{ €/brm}^2 \times 363 \text{ brm}^2 = 21\,780$ euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Aloitusoikeus myönnetään rakennuksen perustustöiden osalta.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta ryhtymistä pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan toimesta tontilla pidettävässä tarkastuksessa. Rakennusvalvonnalle tulee varata mahdollisuus osallistua tarkastukseen.

Ennen pohjakatselmuksen pitämistä tulee laatia pihasuunnitelma, missä esitetään tontin maastomuokkaukset siten, että asemapiirustuksessa esitettävien säilytettävien ja istutettavien puiden elinolosuhteet on varmistettu. Lisäksi suunnitelmassa tulee esittää, miten pengerrys toteutetaan esim. terassoimalla ja istuttamalla siten, ettei se muodosta ympäristöön sopimatonta maanpinnan keinotekoista nostoa. Kyseinen suunnitelma tulee esittää rakennusvalvonnalle pääsuunnittelijan toimesta ennen pohjakatselmuksen tilaamista.

Aiemmissa suunnitelmissa, missä esitettiin kahden omakotitalon rakentaminen tontille, käsiteltiin kaksi tonttiliittymää. Kahdelle tonttiliittymälle esitettiin tuolloin perusteluina sitä, että kyseisellä rajalla pystytään näin säilyttämään luonnon kalliopintaa ja puustoa. Nämä esitetyt erityiset syyt toiselle liittymälle tulee säilyttää, ellei hakija esitä, että toinen tieliittymä tulee olemaan tarpeeton jatkossa, kun toinen tontille sallituista rakennuksista rakennetaan.

Säilytettävien puiden elinolosuhteet tulee taata rakentamisen aikana riittäväillä suojaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ja nettisivuilla olevan ohjeistuksen mukaisesti.

Puustokatselmusmuistio tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä annetaan lupa kaataa vain ne puut mitkä on välttämätöntä rakennusluvan toteutuksen kannalta. Istutettavan tontinosassa ja koillisenpuoleisen tontinosan kaadettavien puiden tilalle tulee esittää korvaavia puuistutuksia.

Kaikissa asuinhuoneissa on oltava avattava tuuletusikkuna, ellei tilasta ole käyntiä parvekkeelle tai ulos. Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia, että myös portaat, lasirakenteet ja lasikaiteet sekä kattoturvatuotteet toteutetaan määräysten ja Topten korttitulkintojen mukaisesti.

HSY:n lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Vastaavan työnjohtajan tai rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tilata rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksiköstä ennen rakentamisen aloittamista.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmukset.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön / rakennustyön valmistelevien töiden aloittamista.

Aloituskokouksessa tulee olla läsnä vähintään rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä työmaasuunnitelma työmaan järjestelyistä. Työmaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Jos rakennustyöt vaativat tontin ulkopuolisten alueiden käyttöä, tulee kyseisten alueiden omistajan kanssa sovittava niiden käytöstä.

Esim. Kauniaisten kaupungin (tie ja puisto) alueiden käyttö vaatii sijoituslupaa. Sijoituslupaa tulee hakea erikseen Lupapiste järjestelmän kautta. Kyseisessä luvassa sovitaan mm. liikennejärjestelyistä.

Tietoa sijoituslupakäytännöistä nettisivuilla:

<https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunki-rakentaa/sijoitus-kaivuu-ja-tilapaiset-liikennejarjestelyluvat/>

Ennen aloituskokousta on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma, joka on pyydettyä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Mm. maalämpökaivojen poraamisessa ja työmaavesien osalta tulee noudattaa ympäristöviranomaisen antamaa ohjeistusta, ohjeistus löytyy kaupungin nettisivuilta: <https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/maarayksia-ohjeita-ja-lomakkeita/>

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 pyydettyä katselmuksien yhteydessä.

Käyttöönottokatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajille.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän ilmoitusta.

Toimivallan peruste

Kauniaisten kaupungin hallintosääntö § 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

Rakennusvaliokunta

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan 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 rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

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

Nähtävilläolopaikka

www.kauniainen.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje päätöksen liitteenä

VALITUSOSOITUS

Hallintovalitus rakentamislupaa koskevaan päätökseen

Valitusoikeus **rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, 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.

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.

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

Valitusoikeus **rakentamisluvasta, 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 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. (Rakentamislaki 180 §).

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamo	Puh.	029 56 42069
Radanrakentajantie 5	Faksi:	029 56 42079
00520 HELSINKI	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15

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

Hallintovalitusaika ja sen alkaminen

Hallintovalitus 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.

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

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös),
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset),
- 3) vaatimusten perustelut,
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite (esim. sähköpostiosoite), johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja.

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 32 §).

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen,
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta,
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun, joka on 310 euroa 1.1.2025 alkaen (asetus 1020/2024).

Tiedoksianto

Julkisen kuulutuksen julkaisupäivä: 14.8.2026

Pöytäkirjanote:	☐	lähetetty tiedoksi Suomi.fi-viestinä
	☐	lähetetty tiedoksi sähköpostitse
	☐	lähetetty tiedoksi postitse
	☐	luovutettu asianosaiselle
	☒	muulla tavoin, miten Lupapiste.fi:n kautta

Kauniaisissa 13.8.2026 Merja Pursiainen
assistentti