

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 11.08.2026

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 11.08.2026

Oikaisuvaatimus, rakentamislupa 398-2026-110

1722/10.03.00.02/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

lupa-arkkitehti Heli Alho p. 050 398 5365

johtava lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös**Esittelijä**

ympäristöpäällikkö Alaluukas Juha

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Perusteluosa**Lupapäätös 398-2026-110**

Rakennusvalvonnalta on 17.3.2026 haettu rakentamislupaa omakotitalon laajennukselle osoitteeseen [REDACTED], kiinteistötunnus 398-13-346-2.

Rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on 11.5.2026 myöntänyt haetun luvan. Päätös on kuulutettu 13.5.2026 ja näin ollen päätöksen tiedoksiantopäivä on ollut 20.5.2026.

Oikaisuvaatimus

Rakentamislain 178 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty

hänen ratkaistavakseen, saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa. Hallintolain 49 b §:n mukaan oikaisua saa vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Lupa-asioissa oikaisuvaatimuksen tekemiseen oikeutettuja ovat luvanhakijan lisäksi lähtökohtaisesti kaikki ne, joille lain mukaan kuuluu valitusoikeus. Rakentamislain 179 §:n mukaan valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella, asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla 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 kaavan tai lain nojalla suojeltua rakennuskohdetta.

Hallintolain 49 c §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Naapurikiinteistön omistajat ovat 8.6.2026 oikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetyssä määräajassa jättäneet oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat luvan kumoamista, koska myönnetystä lisärakenteesta muodostuu heidän tonttiaan rasittavaa kohtuutonta haittaa. Myönnetty lupa ylittää merkittävästi kaavassa määritellyn rakennusalan 1,2 metrillä eikä ylitykseen sisälly räystäiden tuoma lisäpituus. Luvan mukaisesti rakennettuna

lisärakenne tulee merkittävästi vaikuttamaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden näköalaan muodostamalla sekä leveydellään että korkeudellaan merkittävän näköesteen. Tämä alentaa oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistön arvoa. Lisärakenne aiheuttaa näköalahaittaa myös muille lähistöllä sijaitseville kiinteistöille. Lisärakennus tulee rikkomaan kaavassa määritellyn kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten symmetrisen harmonisoinnin merkittävällä tavoin. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden omalla tontilla sijaitseva rakennusalan rajan ylitys on toteutettu kiinteistölle huomattavan kauan sitten kiinteistön aikaisemman omistajan toimesta ja on näin ollen muodostunut kiinteäksi kokonaisuudeksi muiden rakenteiden kanssa.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on käytettävissä lautakuntakäsittelyssä.

Hakijan vastine

Hakija on toimittanut 25.6.2026 vastineen oikaisuvaatimukseen sekä naapureiden lausunnon oikaisuvaatimuksesta.

Vastineessaan hakija toteaa rakennusalueen rajan ylityksen olevan vähäinen, kun vastaava ylitys oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistöllä on noin 2 metriä. Samoin hakija toteaa ainoan poikkeavan talon kadulla olevan oikaisuvaatimuksen tekijän talon. Hakija ei näe todellista perustetta oikaisuvaatimukselle, vaan kokee sen kiusanteoksi. Muu naapurusto ei ole huomauttanut rakennusluvasta.

Naapuruston lausunnossa todetaan, että oikaisuvaatimuksessa esitetty väite lisärakenteen aiheuttamasta laajemmasta näköhaitasta muille lähialueen kiinteistöille on perusteeton, virheellinen ja liioiteltu. Naapuruston havaintojen ja kiinteistöjen sijainnin perusteella lisärakenne ei aiheuta haittaa muille naapurikiinteistöille. Edelleen naapuruston lausunnossa todetaan, että kyseinen tontti soveltuu kooltaan ja muodoltaan selkeästi aiottuun lisärakentamiseen sekä mahdollistaa lisärakenteen toteuttamisen ilman poikkeuksellisia vaikutuksia ympäristöön. Mahdolliset vaikutukset näkyymiin ovat tavanomaisia asemakaava-

alueen rakentamisessa eikä rakentamisesta muutoinkaan aiheudu kohtuutonta naapuruushaittaa.

Hakijan vastine ja naapuruston lausunto ovat kokonaisuudessaan käytettävissä lautakuntakäsittelyssä.

Rakennusvalvonnan vastaus oikaisuvaatimukseen

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennus saa ulottua asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan yli muun muassa katosten, räystäiden, kuistien ja muiden vastaavien rakennusosien osalta enintään yhdellä metrillä. Hakemuksessa esitetyn laajennuksen rakennusalan ylitys on noin kaksi metriä, jolloin ylitys on noin yhden metrin suurempi kuin rakennusjärjestyksessä sallittu. Tästä syystä hankkeelle on haettu vähäistä poikkeamista asemakaavan rakennusalaan koskevasta määräyksestä.

Poikkeamisen määrä on vähäinen, eikä sen katsota aiheuttavan haittaa asemakaavan toteutumiselle, alueen muulle käytölle tai naapureille.

Hakemuksen mukaisen vähäisen rakennusalan ylityksen ei katsota aiheuttavan naapurille sellaista haittaa, joka estäisi luvan myöntämisen. Naapurin esittämä näkymän muuttuminen kohdistuu hakijan omistamalla kiinteistöllä tapahtuvaan rakentamiseen, eikä naapurilla lähtökohtaisesti ole oikeudellisesti suojattua oikeutta säilyttää nykyistä näkymää toisen kiinteistön alueen yli.

Muilta naapureilta ei ole saatu lupahakemuksesta huomautuksia eikä lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksia, mikä osaltaan osoittaa, ettei hanketta tai siihen sisältyvää vähäistä poikkeamista ole pidetty sellaisena, että siihen olisi ollut aihetta puuttua.

Asemakaavassa ei ole rakennusten sijoittumista tai ikkunoiden suuntaamista koskevia määräyksiä. Rakennusten väliset etäisyydet täyttävät ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista (631/2024) 5 §:n vaatimukset. Laajennusosan naapuriin suuntautuva ikkuna sijaitsee noin 30 metrin

etäisyydellä oikaisuvaatimuksen tehneen kiinteistön asuinrakennuksesta. Etäisyys on huomattava, eikä hankkeen voida katsoa aiheuttavan sellaista näkymä- tai yksityisyyshaittaa, joka antaisi aiheen arvioida hanketta asemakaavan tai rakentamista koskevien säännösten vastaiseksi.

Voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 23.11.1984.

Alueella on asemakaavan voimassaoloaikana myönnetty useita vähäisiä rakennusalan ylityksiä sekä lupia rakentaa piharakennuksia rakennusalan ulkopuolelle. Esimerkiksi vuonna 1999 myönnettiin kiinteistölle 398-13-346-4 lupa rakentaa piharakennus rakennusalan ulkopuolelle, vuonna 2006 kiinteistölle 398-13-347-1 lupa rakennusalan ylittävälle laajennukselle sekä vuonna 2009 oikaisuvaatimuksen tehneen kiinteistön nykyisille omistajille lupa rakennusalan rajan ylittävälle laajennukselle.

Poikkeamiset asemakaavasta arvioidaan aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Alueelle aiemmin myönnetty poikkeamiset on arvioitu tapauskohtaisesti maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella. Muutoksenhaun kohteena olevan luvan hakemuksessa esitetty vähäinen poikkeaminen on puolestaan arvioitu alueidenkäyttölain ja rakentamislain säännösten mukaisesti. Poikkeamisen puoltamisen perusteina ovat asemakaavoittajan puoltava lausunto, poikkeamisen vähäinen luonne sekä kiinteistönomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus. Lisäksi alueella aiemmin myönnetty vastaavan luonteiset poikkeamiset tukevat arviota siitä, ettei poikkeamisesta aiheudu merkittävää haittaa kaavan toteuttamiselle tai ympäristölle.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Rakennus- ja ympäristölupautakunta

Päätöspäivämäärä 11.08.2026

Toimenpiteet

Ote liitteineen:

oikaisuvaatimuksen tekijät [REDACTED] asiamiehen välityksellä asianajaja
Henri Puolakka, Asianajotoimisto H. Puolakka Oy, Aleksanterinkatu 17 B, 15110
Lahti;

luvan hakijat [REDACTED];

Rakennusvalvonta / asiakaspalvelu.rakennusvalvonta(at)lahti.fi