

Lahden kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
Yleiskaavoittaja Sanna Suokas, 044 769 8640
Päätöspäivämäärä 21.05.2025
Asianumero 1014/2025

Poikkeamislupa 398-2025-80

Hakija

Jokela, Tommi Tapani
Jokela, Reija Sinikka

Rakennuspaikka

532-407-3-140
Kalkkusentie 100
15230 LAHTI
Yleiskaava
RA Loma-asuntoalue

Asian vireilletulo

28.02.2025

Toimenpide

Poikkeamislupa
AKL 43 § rakentaminen vastoin yleiskaavamääräyksiä.
Poikkeaminen rakennuksen vähimmäisetäisyydestä rantaviivasta.
Vapaa-ajan asunnon laajentaminen.

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	102902594H	51.0	51.0	131.0

Päätös

Hyväksytty

Päätän hyväksyä poikkeamisen yleiskaavan määräyksestä koskien rakennuksen vähimmäisetäisyyttä rantaviivasta. Päätän hyväksyä vapaa-ajan asunnon laajennuksen rakentamisen 23,7 metrin päähän rantaviivasta asemapiirustuksen mukaisesti.

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamisluvan nojalla haettavaa rakentamislupaa. Rakentamislupaa on haettava kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Perustelut

Hakijan perustelut

Rakennuspaikalla 532-407-3-140 on jo useampi erillinen rakennus. Päärakennus on varsin pieni ja makuutilojen tarve on rakennuspaikalla. Erillistä aittaa tms. ei voida tehdä rakennuslukumäärän jo täytyttyä, joten päädyttiin laajennetaan nykyistä vapaa-ajan rakennusta. Uusi laajennus tuodaan päärakennuksesta enemmän kuivalle maalle, jolloin se ei tuo haittaa rannalle päin. Uusi laajennus on pyritty suunnittelemaan vanhaan rakennukseen soveltuvaksi. Laajennuksen yhteydessä ei lisätä vesipisteitä tai viemärointejä, joten ympäristörasitusta ei tule. Laajennusosan etäisyys rantaviivasta 23,7 m. Vanha rakennus on ollut n. 20 m etäisyydellä rantaviivasta.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Luoteis-Nastolan osayleiskaava, jossa kiinteistö on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Rakennusoikeus on enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, rantaan rajoittuvilla rakennuspaikoilla kuitenkin enintään 200 kerros-m². Rakennuksien enimmäislukumäärä on neljä. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden loma-asunnon, enintään 25 m² suuruisen saunan ja enintään 25 m² suuruisen vierasmajan, jos rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m². Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on saunan osalta 15 m ja muiden rakennuksien osalta 30 m.

Asianosaisten kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla tai muilla osallisilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Päätöksen perustelut

Kiinteistölle 532-407-3-140 on Luoteis-Nastolan osayleiskaavassa osoitettu kaksi olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa.

Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeus on 200 kem² molemmille.

Hakemuksen mukaisen lomarakennuspaikan rakennuksien lukumäärä on täynnä, joten maastokatselmuksen perusteella päädyttiin ratkaisuun, jossa nykyistä vapaa-ajan asuntoa laajennetaan harjansuuntaisesti, vaikka rakennus sijoittuu määräystä lähempänä rantaviivaa. Ratkaisu on rakennuspaikalle tarkoituksenmukaisin tapa toteuttaa lisätilaa. Laajennus on kerrosalaltaan maltillinen, samoin kuin rakennuksen kokonaiskerrosalaksi muodostuva 51 kem². Rakennuspaikan rakennusoikeus riittää laajennukseen.

Aiottu rakentaminen ei tuota haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapurusto on kuultu eikä heillä ole huomauttamista hakemuksen johdosta.

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Valtakirja

Pääpiirustukset

Selvitys poikkeamisista ja perustelut

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö (Kv 9.12.2024 § 132).
Kaupunkiympäristön toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja
kiinteistönmuodostus
Suunnittelujohtajan delegointipäätös 12.2.2025 § 15

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 187 §

Julkaisupäivä

22.05.2025

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu
1092.00 euroa

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

VALITUSOSOITUS, poikkeamislupa ja erillinen sijoittamislupa

Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta (RakL 180 §)

Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä 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.

Valitusoikeus rakentamisluvasta (RakL 179 §)

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 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.

Valitusviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Yhteystiedot

www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

029 56 42210

faksi 029 56 42269

hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

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

Valitusaika ja sen alkaminen

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus tehdään kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- vaatimusten perustelut;
- 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, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä

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

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (HOL 32 §).

Valitusasiakirjojen toimittaminen valitusviranomaiselle

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai

arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

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

Tuomioistuinmaksut

[Tuomioistuinmaksulain \(1455/2015\)](#) 2 §:n mukaan muutoksenhakuasi-an vireille panijalta peritään hallinto-oikeudessa ja markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksuja ja hakemusmaksuja korvauksena asian käsittelystä ja suoritetuista toimenpiteistä tuomioistuimissa 4 ja 5 §:n poikkeuksia lukuun ottamatta. Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta ([tuomioistuinlaitoksen sivusto](#)).