



Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

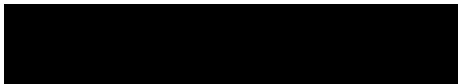
Yleiskaavoittaja Sanna Suokas, 044 769 8640

Päätöspäivämäärä 11.06.2025

Asianumero 1574/2025

## Poikkeamislupa 398-2025-141

Hakija



Rakennuspaikka

532-407-2-107

Kihlojantie 47

15460 MÄKELÄ

Osayleiskaava

M, Maa- ja metsätalousalue

Asian vireilletulo

30.03.2025

Toimenpide

Poikkeamislupa

AKL 43 § rakentaminen vastoin yleiskaavamääräyksiä.

AKL 72 § poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta.

Saunan rakentaminen ranta-alueen maa- ja metsätalousalueelle, jolle ei ole yleiskaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

| Luvan rakennus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|----------------|-------------|-----------|----------|
| 1              | 24.8        | 19.9      | 46.0     |

## Päätös

### Hylätty

Päätän hylätä hakemuksen saunan rakentamisesta kaavan ranta-alueella sijaitsevalle maa- ja metsätalousalueelle. Poikkeamislupaa ei myönnetä.

## Perustelut

### Hakijan perustelut (tiivistetty)

Tarve rakentaa veroviranomaisten määritellyn rakennusalueen rantaan talousrakennus, jossa on tilapäinen majoitusmahdollisuus sekä sauna pukuhuoneella. Lisärakentamiselle on muodostunut vahva tarve, jotka perustuvat sosiaaliseen (ikäntyminen) tarpeeseen ja lastensuojelulliseen tarpeeseen. Luoteis Nastolan osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty M-alueeksi. Poikkeama on hyvin vähäinen, eikä se haittaisi kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön järjestelyä. Samoin se ei vaikeuttaisi alueen luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiseen eikä myöskään vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamiseen. Rakennuksen suunnittelussa ja rakennuspaikan valinnassa on huomioutu ja minimoitu haitalliset ympäristövaikutukset. Suunnittelussa huomioidaan suojavyöhyke vesistön ja rakennusten välillä. Myös rakennusten sijoittamisessa on huomioitu, että se ei hallitse maisemaa, vaan se sijoitetaan puiden katveeseen niin, että se ei näy järvelle.

### Kaavatilanne

Hakemuksen mukainen rakentaminen kohdistuu alueelle, jolla on voimassa oikeusvaikutteinen Luoteis-Nastolan osayleiskaava. Rakennuspaikka sijoittuu kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M). Rantavyöhykkeeltä kertyvä rakennusoikeus on laskettu ja osoitettu erikseen. Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouden rakennuksia ja muita rakennuksia, joiden rakennuspaikat on kaavassa erikseen osoitettu.

### Asianosaisten kuuleminen

Naapureilla tai muilla asianosaisilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

#### Päätöksen perustelut

Kiinteistölle on myönnetty 19.2.2018 poikkeamislupa 398-2017-1080

asuinrakennuksen rakentamiseksi osayleiskaavan mukaiselle rantavyöhykkeen maa- ja metsätalousalueelle. Asuinrakennus sallittiin rakentaa kaavan kyläalueen ja maa- ja metsätalousalueen rajan lähelle. Kiinteistölle oli kyläalueen puolelle osoitettu mitoitettuna yksi uusi rakennuspaikka. Asuinrakennus sijaitsee noin 85 m päässä rantaviivasta. Poikkeamispäätöksessä on tuotu esiin, ettei se anna lupaa muiden rakennuksien rakentamiselle ranta-alueelle, vaan talousrakennukset tulee rakentaa kaavan mukaiselle kyläalueelle.

Hakemuksella haetaan lupaa 25 m<sup>2</sup> suuruisen saunan rakentamiseen kaavan maa- ja metsätalousalueelle, noin 23 m päähän rantaviivasta. Kiinteistön edustalla on noin 10-25 metriä leveä lunastamaton vesijättömaa. Rakennuksen sijainti on esitetty etäisyytenä rantaviivasta, ei kiinteistön rajasta. Ennen mahdollista rakentamista tulisi vesijättö lunastaa. Luoteis-Nastolan osayleiskaava ohjaa suoraan rakentamista ranta-alueiden osalta alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesti. Rantarakennusoikeudet on laskettu mitoituksen mukaan ja osoitettu kaavassa. Kaavassa on erikseen osoitettu ne kiinteistöt, joilla on mitoituksen mukaan oikeus pelkän saunan rakentamiseen. Kaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta kiinteistön ranta-alueelle. Poikkeamisluvan myöntäminen olisi vastoin kaavan mitoitusta ja maanomistajien tasapuolista kohtelua. Poikkeamisluvan myöntäminen merkitsisi myös muiden ranta-alueen kiinteistöjen rakennusmahdollisuuksien uudelleen arvioinnin tarvetta tasapuolisen kohtelun vuoksi ja tämä johtaisi jo ennestään tiiviisti rakennetulla Oksjärvellä rantarakentamisen lisääntymiseen.

Aiottu rakentaminen tuottaisi haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Kiinteistön verottamisesta kokonaisuutena rakennuspaikkana on linjassa verottajan linjaan vastaavissa kiinteistöistä, joissa osa kiinteistöstä on kaavanmukaista rakennuspaikkaa ja osa maa- ja metsätalousaluetta. Verottajan tulkinta perustuu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen metsätalouden tulojen saamiseksi. Satunnaiset maa- ja metsätalouden tulot tai muualta kuin maatilalta ei katsotaan maa- ja metsätalouden

pysyväisluotoiseksi harjoittamiseksi. Kiinteistövero määrätään, jos aluetta ei katsota kiinteistöverosta vapaaksi maatalous- ja metsämaaksi, jollaista voi olla vain maatilalla.

Hakija ei ole esittänyt sellaisia erityisiä syitä, joiden mukaan poikkeaminen olisi perusteltavissa ja myönnettävissä. Hakijan sosiaaliset ja lastensuojelulliset tarpeet eivät ole sellaisia maankäyttöön liittyviä syitä, joten perusteella poikkeaminen voitaisiin myöntää.

#### **Asiakirjat ja selvitykset**

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Pääpiirustukset

Selvitys naapurien kuulemisesta

Selvitys poikkeamisista ja perustelut

#### **Toimivallan peruste**

Lahden kaupungin hallintosäätö (Kv 19.5.2025 § 46). Kaupunkiympäristön toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus  
Suunnittelujohtajan delegointipäätös 12.2.2025 § 15

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

RakL 57, 64, 67, 70, 91, 105, 180, 187 §

#### **Julkaisupäivä**

12.06.2025

#### **Nähtävilläolopaikka**

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko [www.lahti.fi](http://www.lahti.fi)

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu  
180.00 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](http://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, joulukuun 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](#)).