



Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas, 044 769 8640

Päätöspäivämäärä 23.06.2025

Asianumero 1991/2025

Poikkeamislupa 398-2025-180

Hakija



Rakennuspaikka

532-402-1-175

Kuusituvantie 13

16100 UUSIKYLÄ

Yleiskaava

Maa- ja metsätalousalue (M)

Asian vireilletulo

23.04.2025

Toimenpide

Poikkeamislupa

AKL 42-43 § rakentaminen vastoin yleiskaavamääräyksiä.

AKL 72 § poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta. Rakentaminen ilman suoraan rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi.

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		105.0	105.0	480.0

Päätös

Hylätty

Päätän hylätä hakemuksen käyttötarkoituksen muutoksesta. Hakemus ei täytä RakL 57 §:n edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle.

Perustelut

Hakijan perustelut

Haja-asuntoalueella asiallisten kulkuyhteyksien päässä oleva vapaa-ajan asunto muutetaan pysyväksi asunnoksi. Vapaa-ajan rakennus on rakennettu kaikilta osin pysyvän asuinrakennuksen vaatimukset täyttäväksi. Rakennuspaikan pinta-ala on rakennusjärjestyksen kohdan 4.3 määräyksen mukainen. Rakennus täyttää rakennuslain luvussa 4 rakentamiselle asetetut tekniset vaatimukset sekä sijoittamiselle asetetut vaatimukset rakennuslain 45§:n ja 46§:n mukaisesti.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Lahden yleiskaava 2035 (Y-205). Kiinteistö sijoittuu maa- ja metsätalousalueelle (M). Arrajärven ranta-alue on kaavassa tunnistettu alueeksi, jonka maankäyttö tulee ratkaista yksityiskohtaisemmalla kaavalla (r). Ranta-alueella on muu kuin AKL 72 §:n 3 mom. mukainen rakentaminen kielletty. Ranta-alueen laajuus on noin 200 m rantaviivasta mitattuna. Alueella on vireillä Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaava (Y-206).

Asianosaisten kuuleminen

Viranomaisen on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

1.1.2025 voimaan tulleen Lahden rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen tulee täyttää rakentamislain luvussa 4 rakentamiselle asetetut tekniset vaatimukset, sekä sijoittamiselle asetetut vaatimukset rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n mukaisesti. Käyttötarkoituksen muutoksen vaatiessa poikkeamisluvan, tulee rakentamisen täyttää lisäksi rakentamislain 57 §:n edellytykset

poikkeamisluvalla. Lisäksi rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat vaatimukset, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa ole toisin määrätty:

- Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla rakennusjärjestyksen kohdan 4.3. määräyksen mukainen eli vähintään 5000 m² alueella, joka ei ole kaavassa osoitettu asumiseen ja jota ei ole liitettävissä kunnallistekniikkaan.
- Rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille ajettavan tien varrella.
- Rakennuspaikan tulee tukeutua yhdyskuntataloudellisesti edulliseen sijaintiin, taajamaan tai kyläalueeseen ja sen läheisyydessä tulee sijaita ennestään pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja. Yhtenäiset loma-asuntoalueet säilytetään vapaa-ajankäytössä.
- Ranta-alueella sijaitsevilla rakennuspaikoilla kaikkien rakennuksien etäisyyksien rantaviivasta sekä pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset.
- Kiinteistön sijoittuessa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, tulee rakennukset liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Toiminta-alueen ulkopuolella rakennuspaikalle tulee olla saatavissa terveydensuojelulainsäädännössä talousvedelle asetetut laatuvaatimukset täyttävää vettä ja jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelulain vaatimuksia sekä Lahden kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Kiinteistö sijaitsee Arrajärven Soilahden länsirannalla. Kaikki länsirannan olemassa olevat rakennuspaikat ovat vapaa-ajan asuinkäytössä. Hakemuksen mukainen kiinteistö sijaitsee yhtenäisellä loma-asumisen alueella, eikä se tukeudu kyläalueeseen tai taajamaan, eikä sen välittömässä läheisyydessä ole muita asuinrakentamisen paikkoja. Kaupungin kaavoituspolitiikan perusteella ranta-alueet ja yhtenäiset loma-asumisen alueet pyritään pitämään vapaa-ajankäytössä. Poikkeamispäätöksiä käyttötarkoituksen muutoksiin on myönnetty kyläalueella sijaitseviin rakennuspaikkoihin tai taajama-alueen läheisyyteen alueille, jotka tullaan tulevaisuudessa asemakaavoittamaan asuinkäyttöön.

Rakennuspaikan pinta-ala täyttää rakennusjärjestyksen määräyksen rakennuspaikan pinta-alasta. Olemassa oleva vapaa-ajan asunto ja sauna täyttävät

rakennusjärjestyksen määräyksen rantaetäisyydestä. Savusauna sijaitsee liian lähellä rantaviivaa. Lahden ympäristöpalveluiden lausunnon mukaisesti kiinteistön jätevesijärjestelmä on vakituiseen asumiseen soveltuva.

Hanke täyttää rakentamislain 45 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset lukuun ottamatta 1 mom. kohdan 10) edellytyksiä koskien rakentamisen aiheuttamia haittoja yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksien toteuttamiselle. Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella ja siten edellyttää RakL 46 §:n edellytyksien täyttymistä. Alueella on vireillä Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan (Y-206) laatiminen. Kaavalla on tarkoitus ratkaista ranta-alueen rakennusoikeus ja rakentaminen. Alueella ei ole kunnalistekniikkaa ja taajama-alue palveluineen sijaitsee noin 13 kilometrin etäisyydellä. Käyttötarkoituksen muutos ei täytä RakL 46 §:n edellytyksiä. Rakennus itsessään täyttäneen RakL:n rakentamiselle asetetut tekniset vaatimukset.

Poikkeaminen ei täytä RakL 57 §:n ehtoja poikkeamisluvan myöntämiselle. Käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, sekä aiheuttaa muutoin merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen laukaisisi ranta-alueen vapaa-ajanasuntojen käyttötarkoitusten muuttamismahdollisuuden, mikä ei ole yhdyskuntarakenteen kannalta kestävää ja tarkoituksenmukaista. Poikkeaminen aiheuttaisi haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä johtaisi yhdenvertaisuusperiaatteen vuoksi tulevaisuudessa yhdyskuntarakenteen hajautumiseen ja sen kautta vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Tästä aiheutuisi haitallisia yhdyskuntarakenteellisia ja kuntataloudellisia vaikutuksia. Edellä mainittujen tekijöiden perusteella myöskään RakL 46 §:n 1 mom. kohdan 2) mukaisia edellytyksiä ei ole mahdollista täyttää.

Lausunnot ja käsittelyt

Lahden ympäristöpalvelut , Mahdollistava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Valtakirja

Pääpiirustukset

Suunnitelma jätevesijärjestelmästä

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/15. Kaupunkiympäristön toimivaltataulukko:

Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus

Suunnittelujohtajan delegointipäätös 12.2.2025 § 15

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 45, 46, 57, 64, 67, 70, 91, 105, 180, 187 §

Julkaisupäivä

24.06.2025

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

740.00 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, 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](#)).