



Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas, 044 769 8640

Päätöspäivämäärä 23.06.2025

Asianumero 1807/2025

Poikkeamislupa 398-2025-155

Hakija

Rakennuspaikka

532-406-22-195

Kiehuvantie 222

15560 NASTOLA

Yleiskaava

RA Loma-asuntoalue

Asian vireilletulo

03.04.2025

Toimenpide

Poikkeamislupa

AKL 42-43 § rakentaminen vastoin yleiskaavamääräyksiä.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi.

Päätös

Hylätty

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

Perustelut

Hakijan perustelut

Haetaan lupaa muuttaa loma-asunto vakituiseksi asunnoksi. Oleva rakennus on toteutettu asuinrakennuksen rakennusmääräysten mukaan, lopputarkastus on pidetty 3.11.2023. Muuttaminen paikalle vähentäisi hiilijalanjälkeä, koska siitä aiheutuisi vähemmän edestakaista liikkumista autolla. Sekä energiatehokkuus paranisi ja lämmityskustannukset pienenisivät, kun luovutaan toisen asunnon käytöstä.

Lähin palvelukeskittymä Nastola on 4 km päässä, on tavoitettavissa hyvin mm. polkupyörällä ja autolla. Tontin koko ylittää vaadittavan 2000 m². Tontille johtava Kiehuvantie on ympärivuotisessa käytössä ja se pidetään liikennöitävässä kunnossa 24/7. Tien ylläpidosta vastaa tiehoitokunta. Kiehuvantien päässä sijaistee myös kunnan virkistysalue. Rakennusluvassa on hyväksytty kiinteistön vesi- ja jätevesijärjestelmä, oman kaivon veden laatua seurataan ja se on ollut hyvää laatua. Kiinteistön jätehuollon hoitaa tällä hetkellä jätehuolto-yhtiö (Remeo Oy). Lokakaivot tyhjennetään 2 x vuodessa (Eerola Yhtiöt Oy).

Poikkeaminen koskee Iso-Kukkasen rantayleiskaavan (vahv. KV 3.4.2006 §8) ko. tontin RA-merkintää, loma-asunto toivotaan muutettavan vakituiseksi asunnoksi. Rakennus sijaitsee lähempänä rantaa (n 24m) kuin rakennusjärjestyksessä ja yleiskaavassa on määrätty, (30m) johtuen rakennuspaikan kapeasta muodosta. Tälle on myönnetty poikkeus aiemmassa luvituksessa. Lähimmät pysyvät asunnot sijaitsee Kiehuvantiellä n 1,7 km päässä, järven toisella puolella Pajulahdessa n 600 m päässä.

Kaavatilanne

Ranta-alueella on voimassa Iso-kukkasen, Salajärven, Ruuhijärven rantayleiskaava. Kiinteistö sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA). Rakennusoikeus on enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, rantaan rajoittuvilla rakennuspaikoilla kuitenkin enintään 200 kerros-m². Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden loma-asunnon, enintään 25 m² suuruisen saunan, enintään 25 m² suuruisen vierasmajan, jos rakennuspaikka on vähintään 2000 m² ja muita talousrakennuksia. Rakennuksien enimmäislukumäärä on neljä. Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on saunan

osalta 15 m ja muiden rakennuksien osalta 30 m.

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut osan ja kaupunki osan naapureista. Hakemuksesta jätettiin yksi huomautus, jossa pyydettiin tontin rajojen tarkistamista vesialueeseen nähden maanmittaustoimituksella. Muutoin hankkeeseen ei ollut osallisilla huomautettavaa. Hakija on antanut vastineen naapurin huomautukseen: Tontin 532-406-22-195 vesialueen rajat tarkistettiin maanmittauslaitoksen toimesta kesäkuussa 2018. Kiinteistölle annettussa poikkeamispäätöksessä 398-2018-164 mainitaan päätöksen perusteluissa: "Poikkeamisluvan hakija on hakenut vesijätön lunastamistoimitusta maanmittauslaitokselta huomautukseen perustuen. Maanmittauslaitos on todennut ettei kohteessa ole vesijättöä juuri yhtään, eikä katso toimituksen käsittelyä tarkoituksenmukaiseksi. Kaupunki on ollut yhteydessä Nastolan Kirkonkylän-Kumian osakaskuntaan ja sopinut vesijätön lunastustoimituksen keskeyttämisestä."

Päätöksen perustelut

1.1.2025 voimaan tulleen Lahden rakennusjärjestyksen määräyksien 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 poikkeamislualle. 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 Iso-Kukkasen järven itärannalla. Iso-Kukkasen, Salajärven ja Ruuhijärven rantayleiskaavassa on osoitettu Kiehuvantien, Mannakorventien ja Joonaan tien alueelle yhtenäinen loma-asumisen alue, johon on kaavassa osoitettu noin 20 omarantaista lomarakennuspaikkaa, sekä taustamaaston lomarakennuspaikkoja. Hakemuksen mukainen kiinteistö sijaitsee yhtenäisellä loma-asumisen alueella, eikä se tukeudu kyläalueeseen tai taajamaan, eikä sen välittömässä läheisyydessä ole muita asuinrakentamisen paikkoja. Iso-Kukkasen itärannalle asuinrakentamista on osoitettu vain taajama-alueen välittömään läheisyyteen, järven eteläosaan noin 1,5 km päähän hakemuksen mukaisesta kiinteistöstä. Rantayleiskaava on linjassa käyttötarkoituksen osalta kaupungin kaavoituspolitiikan kanssa, jonka mukaan 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 ei täytä rakennusjärjestyksen määräystä rakennuspaikan pinta-alasta. Alue on osoitettu lomarakentamiseen ja alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon sijoittaminen alle 30 m päähän rantaviivasta on hyväksytty poikkeamispäätöksen 398-2018-164 yhteydessä. Vastaavasti vesijätön lunastaminen on asiana käsitelty poikkeamispäätöksen 398-2018-164 yhteydessä. Maanmittauslaitos on todennut, ettei kohteessa ole vesijätöä juuri yhtään, eikä katso toimituksen käsittelyä tarkoituksenmukaiseksi. Lahden ympäristöpalveluiden lausunnon mukaisesti kiinteistön jätevesijärjestelmä on

ympärivuotiseen käyttöön soveltuva ja suunnitelmassa on huomioitu Lahden ympäristönsuojelumääräykset.

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 ei sijaitse suunnittelutarvealueella, eikä siten edellytä RakL 46 §:n edellytyksien täyttymistä. Rakennus itsessään täyttäneen RakL:n rakentamiselle asetetut tekniset vaatimukset.

Poikkeaminen ei täytä RakL 57 §:n ehtoja poikkeamisluvan myöntämiselle. Käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, sekä aiheuttaa muutoin merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen laukaisisi ranta-alueen vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoitusten muuttamismahdollisuuden, mikä ei ole yhdyskuntarakenteen kannalta kestävää ja tarkoituksenmukaista. Poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteutumiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, sekä johtaisi yhdenvertaisuusperiaatteen vuoksi tulevaisuudessa yhdyskuntarakenteen hajautumiseen ja sen kautta vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Tästä aiheutuisi haitallisia yhdyskuntarakenteellisia ja kuntataloudellisia vaikutuksia.

Lausunnot ja käsittelyt

Lahden ympäristöpalvelut , Mahdollistava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Pääpiirustukset

Liitepiirustukset

Selvitys naapurien kuulemisesta

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, 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

499.00 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](#)).