



Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas, 044 769 8640

Päätöspäivämäärä 24.04.2026

Asianumero 1623/2026

Poikkeamislupa 398-2026-99

Hakija

Rakennuspaikka

398-404-1-115

Koskelantie 36

15160 LAHTI

Yleiskaava

A Asuinalue

Asian vireilletulo

14.03.2026

Toimenpide

Poikkeamislupa

AKL 72 § poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta. Rakentaminen ilman suoraan rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa. Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen. RakL 17 § rakentaminen vastoin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Poikkeaminen rakennuspaikan pinta-alasta ja rakennusoikeudesta. Poikkeaminen rakennuksen etäisyydestä kiinteistörajasta. AKL 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.

Asuinrakennuksen rakentaminen purettavan vapaa-ajan asunnon tilalle, sekä talousrakennuksen rakentaminen.

Päätös

Hyväksytty ehdolla

Päätän myöntää poikkeamisen AKL 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta ja rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksesta vakituiseen asumiseen. Päätän myöntää poikkeamisen rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien rakennuspaikan pinta-alaa ja rakennusoikeutta. Kiinteistölle myönnetään rakennusoikeutta hakemuksen mukaisesti 218 kem². Talousrakennus voidaan naapurin suostumuksella rakentaa alle 4 m etäisyydelle kiinteistörajasta paloturvallisuus huomioiden.

Ehdot:

- Harmaiden jätevesien imeytyskentän riittävä etäisyys talousvesikaivoista tulee varmistaa rakentamisluvan yhteydessä.
- Harmaiden jätevesien imeytyskentän riittävä suojakerros pohjaveteen tulee varmistaa rakentamisluvan yhteydessä.
- Saunan jätevesien käsittely tulee esittää jätevesisuunnitelmassa rakentamisluvan yhteydessä.
- Puhdistettujen jätevesien korjattu kuormituslaskelma ja arvio jätevesien käsittelytuloksista tulee esittää jätevesisuunnitelmassa rakentamisluvan yhteydessä.
- Talousrakennuksen osalta tulee varmistaa paloturvallisuus rakennuksen sijoituessa lähelle kiinteistön rajaa ja naapurin rakennuksia.
- Lämmönkeruupiirin sijoittamisesta vesistöön tulee olla yhteydessä Lupa- ja valvontavirastoon ja pyytää kannanotto mahdollisen vesilain mukaisen luvan tarpeesta.

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

Hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää RakL 57 § mukaiset edellytykset poikkeamiselle. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien

tavoitteiden saavuttamista, eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Perustelut

Hakijan perustelut (tiivistettynä)

1. Rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö

Rakennuspaikka on jo rakennettu, joten rakentaminen ei laajenna yhdyskuntarakennetta uudelle alueelle, vaan korvaa olemassa olevan rakennuksen. Uusi omakotitalo tehostaa ja ajanmukaistaa alueen käyttöä.

2. Rakennuskannan uudistaminen ja turvallisuus

Purettava huvila on teknisesti ja/tai toiminnallisesti vanhentunut eikä vastaa nykyisiä asumis-, energia- tai turvallisuusvaatimuksia. Uudisrakennus täyttää nykyiset rakentamismääräykset.

3. Ympärivuotisen asumisen edistäminen

Käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen tukee alueen elinvoimaisuutta ja pysyvää asutusta.

4. Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan ovat vähäiset

Rakentaminen tapahtuu olemassa olevan rakennuspaikan puitteissa eikä aiheuta merkittäviä muutoksia maisemaan tai luontoon. Rakennuksen sijoittelu, koko ja ulkonäkö sovitetaan ympäristöön.

5. Yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin hyödyntäminen

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jossa on jo tieyhteydet sekä mahdollisesti kunnallistekniikka tai muut liitännät. Uudisrakentaminen ei aiheuta merkittäviä lisäkustannuksia kunnalle.

6. Ei haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle

Poikkeaminen ei vaikeuta kaavoituksen toteuttamista tai alueen muuta maankäyttöä. Hanke on luonteeltaan yksittäinen eikä luo haitallista ennakkotapausta, sekä samalla alueella on jo rakennettuja omakotitalo kiinteistöjä vakituiseen asumiseen.

7. Naapurivaikutukset ovat vähäiset

Rakentaminen ei aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Kaavatilanne

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue on Lahden yleiskaavassa 2035 (Y-205) osoitettu asuinalueeksi A. Yleiskaava ei ohjaa suoraan rakentamista AKL 72 §:n mukaisesti.

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole ollut huomauttavaa hankkeeseen. Naapuri on antanut suostumuksen talousrakennuksen sijoittamisesta alle 4 m päähän kiinteistön rajasta. Asuinrakennuksen osalta on sovittu 5 m rakennuksen etäisyydeksi kiinteistön rajasta. Vesialueen omistaja on antanut suostumuksen lämmönkeruupiirin asentamiseen vesistöön.

Lahden ympäristöpalvelut on antanut lausunnon jätevesisuunnitelmasta:

Imeytyskentän suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida, että maahanimeyttämön ja ylimmän pohjavedenkorkeuden välille jätetään vähintään 2 m suojakerros (Lahden kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 5 §). Lisäksi imeytyskentän etäisyys mahdolliseen naapurin kaivoon tulee selvittää ja varmistaa, että imeytyskenttä rakennetaan riittävän kauas kaivosta.

Rantasaunassa muodostuvien pesuvesien käsittelyratkaisusta ei ole esitetty tietoja. Rantasaunassa muodostuvien jätevesien käsittelyä koskevan selvityksen tulee löytyä kiinteistöltä (ympäristönsuojelulaki (527/2014) 157 §). Jos rantasaunaan vedetään vesijohto, rantasaunan jätevesien käsittely tulee järjestää ympäristönsuojelulain 16 luvun mukaisesti. Mahdolliset muutokset rantasaunan jätevesien käsittelyssä tulee myös päivittää kiinteistön jätevesijärjestelmää koskevaan suunnitelmaan (YSL 157 a §).

Puhdistetun jäteveden kuormituslaskelmassa on epäselvyyksiä eikä sitä ole sanallisesti perusteltu, joten sitä ei voida pitää luotettavana. Korjattu kuormituslaskelma ja arvio jätevesien käsittelytuloksesta tulee esittää rakentamislupavaiheessa rakennusvalvonnalle toimitettavan jätevesijärjestelmää koskevan suunnitelman yhteydessä. Suunnitelman tulee olla ympäristönsuojelulain 157 a §:n ja

jätevesiasetuksen (157/2017) 6 §:n mukainen.

Lämmönkeruupiirin sijoittamisesta vesistöön tulee ilmoittaa jo suunnitteluvaiheessa Lupa- ja valvontavirastoon. Putkiston sijoittamiseen on oltava vesialueen omistajan kirjallinen lupa.

Vanhan huvilarakennuksen purkamisessa on syytä huomioida, että alueella esiintyy lepakoita.

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee asuinrakennuksen (169 kem²) ja talousrakennuksen (22 kem²) rakentamista. Kyseessä on olemassa oleva vapaa-ajanasumisen rakennuspaikka, jonka käyttötarkoitus muuttuu vakituiseen asumiseen uudisrakentamisen yhteydessä. Olemassa oleva vapaa-ajan asunto ja talousrakennus puretaan. Rakennuspaikalle jää olemassa oleva sauna (21 kem²) ja liiteri (6 kem²).

Hakemuksen mukainen kiinteistö on Lahden yleiskaavassa 2035 (Y-205) osoitettu asuinalueeksi A. Lahden yleiskaava ei ohjaa suoraan rakentamista AKL 72 §:n mukaisesti, jolloin rakentaminen vaatii poikkeamisen rannan suunnittelutarpeesta, sekä käyttötarkoituksen muutoksesta. Kiinteistö sijaitsee Lahden rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella.

Kiinteistö sijaitsee lähellä kasvavaa ja kehittyvää Kariston asuinalueetta, josta löytyy palvelut tukemaan vakituista asumista. Alue tullaan tulevaisuudessa kaavoittamaan yleiskaavan mukaisesti asuinalueeksi ja alueelle tullaan rakentamaan vesi- ja viemäriverkosto, johon on tässä yhteydessä liittymisvelvollisuus. Kiinteistön välittömään läheisyyteen on aikaisemmin myönnetty kaksi asuinrakentamisen poikkeamislupaa. Kiinteistö on sijaintinsa puolesta soveltuva vakituiseen asumiseen tukeutuessaan taajamarakenteeseen, eikä hakemuksen mukainen hanke aiheuta haittaa myöhemmälle asemakaavoitukselle. Lähimpään kouluun on matkaa 1,5 km ja Karisman ostoskeskus sijaitsee 3 km päässä rakennuspaikasta. Kyseessä on olemassa oleva vapaa-ajan rakennuspaikka, eikä rakentaminen muodosta uutta

rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä ei ole sellaisia luonnon- tai rakennetun ympäristön arvoja, joita hanke heikentäisi.

Rakennuspaikan pinta-ala ei ole rakennusjärjestyksen määräyksien mukainen, mutta täyttää rakentamislain (RakL) 45 §:n määräyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta. Tiiviisti rakennetulla alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota jätevesien käsittelyyn, sekä puhtaan talousveden saatavuuteen. Rakentamisluvan yhteydessä tulee varmistaa jätevesijärjestelmien riittävät etäisyydet naapurikiinteistöjen ja hakemuksen mukaisen kiinteistön talousvesikaivoista ja rantaviivasta, jotta voidaan varmistaa RakL:n 45 §:n mukaisten sijoittamisen edellytyksien kohdan 6 täytyminen. Rakennuspaikalla ei lisäksi ole turvan, sortuman tai vyörymän vaaraa ja asuinrakennus on mahdollista sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajasta. Talousrakennuksen osalta naapuri on antanut luvan rakennuksen sijoittamiseen alle 4 metrin päähän kiinteistön rajasta nykyisen purettavan talousrakennuksen tavoin.

Kiinteistön rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan ollen 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 kerrosala-m² (kem²). Poikkeamislupahakemuksen vireille tulon jälkeen kiinteistöllä käynnistettiin maanmittaustoimitus vesijätön lunastamiseksi ja kiinteistön pinta-ala kasvaa vesijätön lunastamisen myötä lähes 300 m². Kiinteistön pinta-ala on lunastamisen jälkeen 1713 m² ja rakennusoikeus 120 kem². Poikkeamislupahakemuksella haetaan rakennusoikeutta yhteensä 218 kem². Rakennusoikeuden ylitys on merkittävä. Asuinrakentamisen rakennuspaikaksi rakennusoikeuden voidaan kuitenkin katsoa olevan kohtuullinen ja asemakaavalla on mahdollista tulevaisuudessa myöntää hakemuksen mukainen rakennusoikeus kiinteistölle. Hanke on arvioitu asemakaavoituksen kanssa. Pinta-alaltaan vastaavan kokoiselle naapurikiinteistölle on myönnetty poikkeamisluvalla rakennusoikeutta 250 kem², joten tasapuolisen kohtelun vuoksi rakennusoikeuden ylitykselle nähdään olevan perustelut. Rakennuksen kerrosluku on rakennusjärjestyksen määräyksen mukainen.

Lahden ympäristöpalveluiden ehdollinen lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä. Imeytyskentän riittävä etäisyys

talousvesikaivoista, sekä riittävä suojakerros pohjaveteen tulee varmistaa. Saunan jätevesien käsittely tulee esittää jätevesisuunnitelmassa, samoin kuin puhdistettujen jätevesien korjattu kuormituslaskelma ja arvio jätevesien käsittelytuloksista. Näiden korjauksien jälkeen voidaan todeta hankkeen täyttävän rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset. Lämmönkeruupiirin sijoittamiseen vesistöön on saatu vesialueen omistajan lupa. Asiasta tulee olla yhteydessä Lupa- ja valvontavirastoon. Olemassa olevalle vapaa-ajan asunnolle on myönnetty purkulupa.

Aiottu rakentaminen täyttää RakL 57 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiselle. Hanke 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. Lisäksi hanke täyttää rakennusjärjestyksen määräykset vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokseen pl. rakennuspaikan pinta-alavaatimus, josta katsotaan mahdolliseksi myöntää poikkeamislupa tasapuolisen kohtelun vuoksi.

Lausunnot ja käsittelyt

Lahden ympäristöpalvelut 15.04.2026, Ehdollinen

Asiakirjat ja selvitykset

Pääpiirustukset

Selvitys naapurien kuulemisesta

Selvitys poikkeamisista ja perustelut

Suunnitelma jätevesijärjestelmästä

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2026/10. Kaupunkiympäristön toimivaltataulukko:

Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus

Suunnittelujohtajan delegointipäätös 27.3.2026 § 47

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 186, 187 §

Julkaisupäivä

24.04.2026

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](#)).