

# Lahti

Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas, 044 769 8640

Päätöspäivämäärä 06.05.2026

Asianumero 3964/2025

## Poikkeamislupa 398-2025-436

### Hakija

### Rakennuspaikka

398-404-1-158

Raikkaantie 12

15160 LAHTI

Yleiskaava

Asuinalue (A)

### Asian vireilletulo

06.09.2025

### Toimenpide

Poikkeamislupa

AKL 72 § poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta. Rakentaminen ilman suoraan rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa. Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi.

RakL 17 § rakentaminen vastoin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Poikkeaminen rakennuspaikan pinta-alasta.

AKL 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.

### Päätös

Hyväksytty ehdolla

Päätän myöntää ehdolla poikkeamisen AKL 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta ja rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksesta vakituiseen asumiseen. Lisäksi päätän myöntää ehdolla poikkeamisen rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien rakennuspaikan pinta-alaa.

Ehdot:

- Jätevesisuunnitelmaa tulee täydentää rakentamislupaa varten Lahden ympäristöpalveluiden lausunnon mukaisesti.
- Rakentamislupahakemuksen liitteeksi tulee toimittaa asiantuntijalausunto rakennuksen määräysten mukaisesta soveltuvuudesta asuinkäyttöön Lahden rakennusvalvonnan lausunnon mukaisesti ja suoritettava tarvittavat muutostyöt soveltuvuuden täyttymiseksi.

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

## Perustelut

Hakijan perustelut (tiivistettynä)

Olemassa olevat asuinrakennukset on rakennettu vuosina 2002 – 2017 ja ne on tehty ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetuiksi vapaa-ajan asunnoiksi. Kiinteistö on ollut suvun omistuksessa aina 1950 -luvun lopulta alkaen. Vanha talo paloi 2002 ja sen paikalle rakennettiin uusi, samankokoisen rakennuksen. Laajennus kaikkine vakituisen asumisen mahdollistavine mukavuuksineen valmistui 2017. Kun muutimme Lahteen vuonna 2017, asetuimme nimenomaan tuonne vapaa-ajan asunnollemme ja nyt haen poikkeamispäätöstä saadakseni vapaa-ajan asunnon virallisesti vakituiseksi asuinpaikakseni.

Rakennus sijaitsee Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) alueella, joka on kaavassa määriteltä pääasiassa asumiseen varatuksi alueeksi. Alueella on jo ennestään vakituista asutusta ja eteläpuolelle Karistonmäelle on valmiiksi kaavoitettu alue vakituiselle omakotialueelle. Siksi katson, että hakemani poikkeamispäätös ei olennaisesti muuta alueen luonnetta, kestävyyttä ja luontoarvoja. Tontille ei ole

aikomus rakentaa mitään uusia rakennuksia.

#### 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

Kaupunki on kuullut naapurit, eikä hakemukseen ole ollut huomautettavaa.

#### Lahden ympäristöpalveluiden lausunto

Harmaavesisuodatinta koskevien tietojen perusteella harmaavesisuodattimessa ei ole käytössä talvivarustepakettia. Mikäli talvivarustepakettia ei ole asennettu, on talvella pakkassäällä vaara, että jätevesien käsittelyjärjestelmä ei jäätyksen vuoksi toimi oikein. Mikäli talvivarustepaketti on asennettu, jätevesien käsittelyn voidaan katsoa olevan järjestetty asianmukaisesti. Kiinteistöllä tulee olla ympäristönsuojelulain (527/2014) 157 a §:ssä tarkoitettu jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma. Esitetystä suunnitelmasta puuttuu tieto siitä, miten kuormitusluvut (orgaaninen aine, fosfori, typpi) on laskettu. Suunnitelmasta puuttuu myös arvio saavutettavasta käsittelytuloksesta sekä tieto siitä, täyttääkö jätevesien käsittelyjärjestelmä pilaantumiselle herkän alueen puhdistusvaatimukset. Nämä tiedot on syytä lisätä kiinteistöllä säilytettävään jätevesisuunnitelmaan.

#### Lahden rakennusvalvonnan lausunto

Noudatettava Lahden rakennusjärjestyksen kohtaa 4.6. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen tulee täyttää rakentamislain luvussa 4 rakentamiselle asetetut tekniset vaatimukset, joita täydentää ympäristöministeriön asetukset sekä sijoittamiselle asetetut vaatimukset rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n mukaisesti. Rakentamislupahakemuksen liitteeksi tulee toimittaa asiantuntijalausunto rakennuksen määräysten mukaisesta soveltuvuudesta asuinkäyttöön. Lausunnossa tulee ilmetä rakennuksen tekniset ja ympäristöön liittyvien vaatimusten toteutuminen mm. rakennuksen rakenteiden lujuus ja vakaus, paloturvallisuus, terveellisyys mm. sisäilman laatu, käyttöturvallisuus mm. portaiden, kaiteiden ja kulkuteiden turvallisuus,

esteettömyys ja saavutettavuus mm. kulkuväylät, ovien leveydet, ääniolosuhteet sekä soveltuvuus ympäristöön. Edellä mainitun lisäksi tulee noudattaa poikkeamisluvan ehtoja.

#### Päätöksen perustelut

Hakemus koskee olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosta vakituiseen asuinkäyttöön. Kiinteistöllä on vapaa-ajan asunto (113,9 kem<sup>2</sup>), sauna (31,4 kem<sup>2</sup>), liiteri (23 kem<sup>2</sup>) ja aitta (9,6 kem<sup>2</sup>).

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 asuinaluetta, josta löytyy palvelut tukemaan vakituista asumista. Alue tullaan tulevaisuudessa asemakaavoittamaan yleiskaavan mukaisesti asuinalueeksi ja alueelle tullaan rakentamaan vesi- ja viemäriverkosto, johon on tässä yhteydessä liittymisvelvollisuus. Rantalaisentien alueella on tällä hetkellä muutama vakituisen asumisen rakennuspaikka ja alueen välittömään läheisyyteen on asemakaavoitettu uusi rivitalo- ja pientaloalue. Kiinteistö on sijaintinsa puolesta soveltuva vakituiseen asumiseen tukeutuessaan taajamarakenteeseen, eikä hakemuksen mukainen hanke aiheuta haittaa myöhemmälle asemakaavoitukselle. Lähimpään kouluun on matkaa 1,4 km ja Karisman ostoskeskus sijaitsee alle 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. Lisäksi rakennuspaikan pinta-ala täyttää rakennusjärjestyksen määräyksen

myöhemmin rakennettavaan vesi- ja viemäriverkostoon liittymisen jälkeen. Tiiviisti rakennetulla alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota jätevesien käsittelyyn, sekä puhtaan talousveden saatavuuteen. Rakentamisluvan yhteydessä tulee kiinteistön jätevesisuunnitelmaa täydentää lausunnon mukaisesti, jotta voidaan varmistaa RakL:n 45 §:n mukaisten sijoittamisen edellytyksien kohdan 6 täyttyminen. Rakennuspaikalla ei lisäksi ole turvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Kiinteistön rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan ollen asuinrakentamisen rakennuspaikoilla 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 kerrosala-m<sup>2</sup> (kem<sup>2</sup>). Kiinteistön rakennusoikeus on 228 kem<sup>2</sup>. Kiinteistön käytetty rakennusoikeus on 177,9 kem<sup>2</sup>. Käytetty rakennusoikeus on kohtuullinen ja asemakaavalla on mahdollista tulevaisuudessa myöntää tätäkin suurempi rakennusoikeus kiinteistölle. Hanke on arvioitu asemakaavoituksen kanssa. Rakennuksien sijainnit ovat rakennusjärjestyksen määräyksien mukaisia. Rakentamisluvan yhteydessä arvioidaan rakennuksen rakentamiselle asetettujen teknisten vaatimuksien täyttyminen ja rakennuksen soveltuvuus asuinkäyttöön. Hakijan on tehtävä rakentamisluvan yhteydessä edellytettävät mahdolliset muutostyöt edellytyksien täyttymiseksi.

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. Hanke täyttää myös rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset.

### **Lausunnot ja käsittelyt**

Rakennusvalvonta 13.02.2026, Ehdollinen

Lahden ympäristöpalvelut 14.04.2026, Ehdollinen

**Asiakirjat ja selvitykset**

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Pääpiirustukset

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**

07.05.2026

**Nähtävilläolopaikka**

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

**Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu**

998.00 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](#)).