Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas, 044 769 8640

Päätöspäivämäärä 08.05.2026

Asianumero 2067/2026

Poikkeamislupa 398-2026-141

Hakija

Rakennuspaikka

532-403-7-23

Kuusistontie 407

15560 NASTOLA

Yleiskaava

Maa- ja metsätalousalue (M), Loma-asuntoalue (RA)

Asian vireilletulo

01.04.2026

Toimenpide

Poikkeamislupa

AKL 42-43 § rakentaminen vastoin yleiskaavamääräyksiä. Rakentaminen rakennuspaikan ulkopuolelle, ranta-alueella olevalle maa- ja metsätalousalueelle, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Poikkeaminen rakennusoikeudesta ja rakennuksien lukumäärästä.

Päätös

Hyväksytty

Päätän myöntää poikkeamisen yleiskaavan määräyksestä rakentaa rakennus kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Lisäksi päätön myöntää poikkeamisen yleiskaavan määräyksestä koskien rakennuspaikan rakennusoikeutta ja rakennuksien

lukumäärää. Myönnetty rakennusoikeus 228 kem2 ja erillisten rakennuksien lukumäärä viisi.

Haetun poikkeamisluvan mukainen rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa. Myös luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen rakentamisessa tulee noudattaa lakia, asetuksia (ml. rakentamismääräykset) ja alueella voimassa olevan kaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennuksen omistajan vastuulla on ilmoittaa tiedot verohallinnolle kaikista yli 5 m2 suuruisista rakennuksista.
Poikkeamislupa on voimassa 2 vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Rakentaminen on aloitettava poikkeamisluvan voimassaoloaikana.

Perustelut

Hakijan perustelut (tiivistettynä)
1. Rakennusalan rajan ylitys: Rakennus sijoittuu rantayleiskaavan mukaisen lomarakennuspaikan ulkopuolelle maa- ja metsätalousalueelle, jolla ei ole rakennusoikeutta. Autokatos on suunniteltu piha-alueen sisääntulotien viereen. Paikka asettuu hyvin maisemaan mäen alle ja on piilossa järven suuntaan ja naapureilta. Lomarakennuspaikalle sijoitettaessa se tulisi lähemmäs rantaa ja lähelle muita rakennuksia.
2. Rakennusoikeuden ylitys: Kerrosala 228 m2. Kaavamukainen rakennusoikeus 200 kem2. Vuonna 2022 valmistunut loma-asunto on käytössä ympäri vuoden ja on syntynyt tarve saada ajoneuvo suojaan ja lämmintä varastotilaa käyttöön. Muut kiinteistöllä olevat rakennukset ovat kylmiä tiloja ja lähinnä tarkoitettu kesäkauden käyttöön.
3. Kaavamääräyksistä poikkeaminen: Rakennuksien lukumäärän ylitys. Kaavan mukaan sallittu 4, tulisi 5. Kiinteistöllä on vanhojen rakennusten kulttuuriarvoltaan merkittävä kokonaisuus (1820-luvulta riihestä rakennettu kesämökki, 1870-luvun aitta ja 1964 rakennettu rantasauna). Nämä halutaan säilyttää alkuperäisinä, eikä niiden purkaminen olisi tulevien polvien kannalta järkevää.

Kaavatilanne
Ranta-alueella on voimassa Iso-kukkasen, Salajärven, Ruuhijärven rantayleiskaava. Kiinteistö sijoittuu osittain loma-asuntoalueelle (RA) ja osittain maa- ja

metsätalousalueelle (M) . Loma-asuntoalueen (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. Maa- ja metsätalousalueelle (M) ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennusoikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee kerrosalaltaan 26 m2 suuruisen talousrakennuksen rakentamista. Talousrakennuksen yhteyteen rakennetaan autokatos, rakennuksen kokonaisala 49,5 m2. Talousrakennus sijoittuu noin 15 metriä kaavan mukaisen lomarakennuspaikan (RA) ulkopuolelle, kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

Hakemuksen mukainen kiinteistö kuuluu Iso-Kukkasen, Salajärven, Ruuhijärven rantayleiskaavan alueeseen. Kiinteistölle on kaavassa osoitettu lomarakentamisen rakennuspaikka (RA). Kaavassa rakennuspaikka on rajattu kiinteistöä pienemmälle alalle, jättäen osan taustamaastosta ja ranta-alueesta maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kiinteistö on pinta-alaltaan alle hehtaarin kokoinen, eikä sen voida siksi olevan soveltuva taloudellisesti kannattavaan metsätalouden harjoittamiseen. Talousrakennus sijoittuu kaavanmukaisen lomarakennuspaikan välittömään läheisyyteen ja rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Talousrakennus sijoittuu maisemallisesti suojaisaan paikkaan muodostaen tarkoituksen mukaisen kokonaisuuden loma-asumisen tarpeisiin. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueelle rakennettavan, yksittäisen talousrakennuksen enimmäispinta-ala saa olla 50 m2 sisältäen mahdollisen katoksen pilarilinjan tai seinän ulkopinnan mukaisesti. Hakemuksen mukainen rakennus on määräyksen mukainen.

Rakennuspaikan rakennukset muodostavat toimivan kokonaisuuden, eikä kulttuuriarvoltaan arvokkaista rakennuksia katsotan tarkoituksen mukaiseksi purkaa uuden rakentamisen mahdollistamiseksi. Viidennen rakennuksen rakentamista kiinteistölle ei pidetä kohtuuttomana ottaen huomioon kiinteistön pinta-ala ja vanhojen rakennuksien arvot. Lisärakentamisesta koituva rakennusoikeuden ylitys on merkittävä. Talousrakennuksen rakentamisen jälkeen käytetty kerrosala on 228 kem2, kaavan salliessa 200 kem2. Ottaen huomioon kiinteistön pinta-ala ja vanhojen rakennuksien säilyttämisen tarkoituksenmukaisuus, voidaan rakennusoikeuden ylitys katsoa mahdolliseksi. Kokonaisuuteen nähden poikkeaminen on maltillinen, eikä aiheuta vaaraa kaavan toteuttamiselle, eikä johda merkittävään rakentamiseen. Maltillisuuden arvioinnissa etuna nähdään myös se, että kaava mahdollistaa maa- ja metsätalousalueelle pääkäyttötarkoituksen tarpeisiin rakennettavat rakennukset. Talousrakennus ei käyttötarkoitukseltaan merkittävästi poikkea maa- ja metsätalouden rakennuksista, vaikkakin tässä rakentaminen palvelee viereisen lomarakennuspaikan käyttötarkoitusta.

Aiottu rakentaminen 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. Naapureilla ei ole ollut huomauttettavaa hankkeeseen.

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa
Valtakirja
Pääpiirustukset
Selvitys naapurien kuulemisesta
Selvitys poikkeamisista ja perustelut

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

08.05.2026

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

203.00 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, joulu- 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).