



Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas, 044 769 8640

Päätöspäivämäärä 21.05.2026

Asianumero 1098/2026

Poikkeamislupa 398-2026-65

Hakija

Rakennuspaikka

532-408-13-138

Hauskalantie 66c

15580 RUUHIJÄRVI

Ranta-asemakaava

RA Loma-asuntojen korttelialue

Asian vireilletulo

17.02.2026

Toimenpide

Poikkeamislupa

AKL 58 § rakentaminen vastoin asemakaavamääräyksiä.

RakL 17 § rakentaminen vastoin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Poikkeaminen rakennuksen etäisyydestä rantaviivasta ja rakennuspaikan rakennusoikeudesta. Poikkeaminen terassin pinta-alasta.

Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajennus ja uuden saunan ja talousrakennuksen rakentaminen.

Päätös

Hyväksytty ehdolla

Päätän myöntää ehdolla poikkeamisen AKL 58 §:n mukaisesta ranta-asemakaavan määräyksestä koskien rakennuksien etäisyyttä rantaviivasta ja rakennuspaikan rakennusoikeudesta. Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajentaminen suunnitelman mukaisesti harjan suuntaisesti ei muuta rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta. Sauna voidaan rakentaa 12 m päähän rantaviivasta. Päätän myöntää rakennuspaikalle rakennusoikeutta hakemuksesta poiketen 153 kem2 mahdollistaen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakennusjärjestyksen määräyksestä (RakL 17 §) koskien rakennukseen kuuluvan terrassin pinta-alasta ei ole erityistä syytä myöntää poikkeamislupaa. Tältä osin suunnitelmaa tulee muuttaa ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Ehdot:

- Suunnitelmaa tulee terrassien osalta muuttaa vastaamaan rakennusjärjestyksen määräystä siten että terrassien pinta-ala on enintään 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta.
- Rakennuspaikan rakennusoikeus 153 kerrosala-m².
- Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma (YSL 157 a §) tulee esittää rakennusvalvonnalle rakentamisluvan hakemisvaiheessa.

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

Haetun poikkeamisluvan mukainen rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa saunan ja talousrakennuksen osalta, niiden ollessa alle 30 m² suuruisia. Poikkeamislupa on voimassa 2 vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Luvasta vapautettujen rakennuksien osalta rakentaminen on aloitettava poikkeamisluvan voimassaoloaikana. 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.

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.

Rakennuksen ulkoasussa ja mittasuhteissa on otettava huomioon uudisrakennuksen sopeutuminen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Rakennuksien sijoittelussa tulee huomioida riittävät etäisyydet rakennuksien välillä.

Hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää RakL 45 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella.

Perustelut

Hakijan perustelut (tiivistetty)

Haetaan poikkeamista loma-asunnon laajennukseen, rantasaunan sijoitukseen sekä liiterin rakentamisen kerrosala ylitykseen.

Vanhan loma-asunnon laajennus makuu- ja pesutiloilla, oleskelutilalla ja uusi kuisti / tuulikaappi. Laajennuksen kerrosala n. 40 m². Vanha sauna, liiteri ja puucee puretaan. Tilalle rakennetaan uusi rantasauna kauemmas vesirajasta. Sijainti uudelle saunalle optimaalinen jo rakennetun rannan ja mm. laituri sekä uimapaikan kannalta. Uusi liiteri rakennetaan kauemmas rannasta, tontin pohjoisosaan. Poikkeamien ei muita rakentajia, vanha sauna on n. 2,5m rannasta. Uuden saunan sijainti n. 10m rannasta. Katselmoitu paikka sallii suuren kiven ja suurten mäntyjen jättämisen paikoilleen. Vanhaa loma-asuntoa on remontoitu, vanha terassi on uusittu ja lasitettu. Lisäksi aiemmin on jo rakennettu terassi laajennus joka n. 16,5 m rannasta. Terassin korkeus n. 2 m maan tasosta. Loma-asunto on yhdistetty umpisäiliöön, johon jätevedet johdetaan.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Ruuhijärven ranta-asemakaava R11. Kiinteistö sijoittuu kaavan mukaiselle loma-asuntujen korttelialueelle (RA). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen, yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla enintään 120 kem². Erillisen saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala saa olla enintään 25 m², saa sijoittaa vahvistetun rakennusalan ulkopuolelle noudattaen kunnan voimassa olevaa rakennusjärjestystä ja huomioiden kaavamääräysten jätevesien käsittelyvaatimusten toteutumisen. Osa kiinteistöstä on kaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta (M), jolla metsänhoidolliset toimenpiteet tulee suorittaa maisemalliset näkökulmat huomioiden.

Yleisten kaavamääräysten mukaan rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luonnon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

Asianosaisten kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurit ja naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajentamista sekä uuden saunan ja talousrakennuksen rakentamista. Hakemuksella haetaan poikkeamislupaa rakennuksen minimietäisyydestä rantaviivasta vapaa-ajan asunnon laajennuksen ja saunan osalta. Lisäksi haetaan lupaa poiketa ranta-asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Rakennusoikeutta haetaan 160 kem². Rakennushanke sisältää lisäksi poikkeamisen rakennukseen kuuluvan terassin enimmäispinta-alasta.

Olemassa olevassa vapaa-ajan asunnossa on katettu lasitettu terassi ja lisäksi rakennuksen edustalle rakennettu, rakennukseen liittyvä avoterassi. Avoterassi on noin 2 m korkeudessa maanpinnasta, jolloin rakennuksen etäisyys rantaviivasta mitataan avoterassista. Olemassa oleva vapaa-ajan asunto sijaitsee asemapiirustuksessa ilmoitetun mukaisesti noin 14,7 m päässä rantaviivasta mitattuna katetun lasitetun terassin reunasta. Avoterassin syvyys on 4,3 m tuoden rakennuksen todellisuudessa

10,4 m päähän rantaviivasta asemapiirustuksessa esitetystä etäisyydestä poiketen. Vapaa-ajan asunnon nykyinen kerrosala on 57,5 m² ja laajennuksien kerrosala on yhteensä 40,1 m². Vapaa-ajan asunnon kerrosala tulee olemaan laajennuksien jälkeen 97,6 m². Rakennuksen laajennus sisävessalla ja suihkulla, sekä makuuhuoneella on perusteltua rakennuspaikan käyttötarkoituksen mukaisen vapaa-ajan vieton mahdollistamiseksi paremmin. Rakennusta on tarkoituksenmukaista laajentaa harjan suuntaisesti, jolloin hakemuksen mukainen ratkaisu on laajennuksen osalta hyväksyttävissä ja tältä osin poikkeaminen rakennuksen rantaetäisyydestä voidaan myöntää.

Rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan rakennukseen liittyvät, yli 0,5 m korkeat kattamattomat terassit ja katokset saavat olla laajuudeltaan enintään 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta. Määräyksen mukaan hakemuksen mukaisen vapaa-ajan asuntoon liittyvän katetun ja lasitetun terassin ja avoterassin pinta-ala saisi laajennuksen jälkeen olla 48,8 m². Tämän hetkinen terassien yhteenlaskettu pinta-ala on 56,9 m² eli ylitys on 8,1 m². Avoterassin rakentaminen olisi vaatinut poikkeamisluvan rantaetäisyydestä. Laajennuksen yhteyteen on esitetty katetun ja lasitetun terassin jatkaminen rakennuksen suuntaisesti, jolloin terassin pinta-ala lisääntyisi nykyisestä 10,5 m². Terassin pinta-alan ylitykselle ei ole erityistä syytä myöntää poikkeamista erityisesti rakennuksen sijoituessa jo ennestään määräystä lähempänä rantaviivaa. Suunnitelmaa tulee muuttaa siten, että rakennukseen kuuluvien terassien (katettu ja avo) pinta-ala on rakennusjärjestyksen määräyksen mukainen.

Olemassa oleva sauna on huonokuntoinen ja sijaitsee lähellä rantaviivaa. Saunan kunnostamista ei maastokäynnin perusteella pidetty tarkoituksenmukaisena. Nykyinen sauna tullaan purkamaan ja korvaamaan uudella saunalla. Uuden saunan sijainti on katsottu maastokäynnillä kauemmaksi rantaviivasta siten, ettei tontilla olevaa isoa siirtolohkareta ja suuria mäntyjä tarvitse poistaa. Rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan saunan vähimmäisetäisyys rantaviivasta tulee olla 15 metriä. Ottaen huomioon rakennuspaikan topografia, olosuhteet ja pihatoimintojen sijoittuminen, voidaan rakennusjärjestyksen määräyksestä rakennuksen etäisyydestä rantaviivasta

antaa poikkeamislupa. Uusi sauna (max. 25 kem²) sijoittuu 12 metrin päähän rantaviivasta. Uusi sauna täyttää muilta osin kaavan ja rakennusjärjestyksen määräykset.

Kiinteistöllä oleva huonokuntoinen vaja puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi, enintään 30 m² suuruinen talousrakennus. Talousrakennus sijoittuu rakennusjärjestyksen määräyksen mukaisesti vähintään 30 m päähän rantaviivasta. Ranta-asemakaavan määräyksen mukaan rakennuspaikan rakennusoikeus on yhteensä 120 kerrosala-m². Vapaa-ajan asunnon laajentaminen ja uuden 25 kem² suuruisen saunan rakentaminen ylittävät kaavan mukaisen rakennusoikeuden vähäisesti. Rakennusoikeus ei riitä uuden talousrakennuksen rakentamiseen. Uuden 30 kem² suuruisen talousrakennuksen rakentaminen nostaa rakennusoikeuden 152,6 kem²:iin, jolloin ylitys on merkittävä. Talousrakennuksen rakentaminen rakennuspaikalle on perusteltua rakennuspaikan käyttötarkoituksen mukaisten tarvikkeiden varastointiin. Varastointi talousrakennuksessa vähentää pihaa-alueen roskaantumista ja erilaisten kevytrakenteisten katoksien yms. rakentamista. Kiinteistöllä olemassa oleva talousrakennus on purkukuntoinen. Uusi talousrakennus rakennetaan määräyksien mukaan vähintään 30 m päähän rantaviivasta suojaisaan paikkaan nykyistä talousrakennusta kauemmaksi rantaviivasta.

Ruuhijärven ranta-alueella on suurimmalta osin voimassa Iso-Kukkasen, Salajärven ja Ruuhijärven rantayleiskaava, jonka kaavamääräyksen mukaan lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 kem². Hakemuksen mukainen kiinteistö sijaitsee alueella, jossa suurin osa kiinteistöistä on ranta-asemakaava-alueella, jolloin perusteita rantayleiskaavan mukaiseen korkeampaan rakennusoikeuteen peilaamiseen vahvasti ei ole. Ottaen huomioon kiinteistön pinta-ala ja rakennuksien maltillinen määrä (3 kpl), joidaan talousrakennuksen rakentamisen mahdollistamiseksi saalia rakennusoikeuden ylitys. Rakennusoikeuden ylityksellä mahdollistetaan enintään 30 kem² suuruisen talousrakennuksen rakentaminen, joten rakennusoikeutta myönnetään hakemuksesta poiketen 153 kem².

Lahden ympäristöpalveluiden lausunnon mukaisesti kiinteistön jätevedet on hoidettu asianmukaisesti. Lausunnossa on todettu, että mökissä ja uudessa rantasaunassa syntyvät harmaat jätevedet voidaan johtaa imeytyskenttään. Imeytyskenttää ja sen sijaintia suunniteltaessa tulee huomioida, että alueella on kallioinen maaperä. Imeytyskenttä tulee sijoittaa ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti vähintään 20-30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma (YSL 157 a §) tulee esittää rakennusvalvonnalle rakentamisluvan hakemisvaiheessa. Lisäksi ympäristöpalvelut muistuttaa, että kiinteistöltä tulee löytyä nykytilannetta vastaava jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma (YSL 157 a §) tai selvitys talousjätevesijärjestelmästä (YSL 157 §).

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.

Lausunnot ja käsittelyt

Lahden ympäristöpalvelut , Mahdollistava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Pääpiirustukset

Selvitys poikkeamisista ja perustelut

Suunnitelma jätevesijärjestelmästä

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosäätö 2026/10. Kaupunkiympäristön toimivaltataulukko:

Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus

Suunnittelujohtajan delegointipäätös 27.3.2026 § 47

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 186, 187 §

Julkaisupäivä

22.05.2026

NähtävilläolopaikkaLahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi**Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu**

1148.00 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 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](#)).