



Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas, 044 769 8640

Päätöspäivämäärä 27.05.2026

Asianumero 1870/2026

## Poikkeamislupa 398-2026-125

### Hakija

### Rakennuspaikka

532-874-1-0

Kukkasjärventie 265 a, b, d

15580 RUUHIJÄRVI

Osayleiskaava

RA-1 Loma-asuntoalue

### Asian vireilletulo

23.03.2026

### Toimenpide

Poikkeamislupa

AKL 42-43 § rakentaminen vastoin yleiskaavamääräyksiä.

Poikkeaminen loma-asuntoalueen kokonaisrakennusoikeudesta ja vapaa-ajan asuntojen enimmäis kerrosalasta.

Osayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys ja rakennusoikeuden jakaminen rakennuspaikkojen kesken. Vapaa-ajan asuntojen kerrosalan ylitys. Uuden vapaa-ajan asunnon rakentaminen ja olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajentaminen.

### Päätös

Hyväksytty ehdolla

Päätän myöntää ehdolla poikkeamisen AKL 42-43 §:n mukaisesta yleiskaavamääräyksestä koskien loma-asuntoalueen kokonaisrakennusoikeutta ja vapaa-ajan asuntojen enimmäis kerrosalaa. Päätän myöntää loma-asuntoalueen kokonaisrakennusoikeudeksi yhteensä 210 kerrosala-m<sup>2</sup> ja hyväksyä rakennusoikeuden jakamisen tasan kolmen eri rakennuspaikan kesken, 70 kerrosala-m<sup>2</sup> rakennuspaikkaa kohden. Rakennusoikeus voidaan käyttää kokonaisuudessaan vapaa-ajan asunnon rakentamiseen rakennuspaikkakohtaisesti.

Ehdot:

- Rakennuspaikan rakennusoikeus voidaan käyttää enintään kahdessa erillisessä rakennuksessa.
- Rakennuspaikan A rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma (YSL 157 a §).
- Kaikille rakennuspaikoille tulee turvata ajoneuvolla ajettavan kulkuyhteyden muodostaminen ja sen vapaa käyttö.

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)

Rakennusoikeuden jakaminen Kukkasjärventie 265 A, B ja C kesken, 70 k-m<sup>2</sup> jokaiselle tontille. Tontti A, suunniteltu loma-asunto 70 k-m<sup>2</sup>. Tontti B, olemassa oleva vanha mökki 50 k-m<sup>2</sup>, suunniteltu laajennus 20 k-m<sup>2</sup>. Tontti C, olemassa oleva vanha saunamökki 30 k-m<sup>2</sup>, ei vielä valmista suunnitelmaa.

Alueen perusinfra on kunnostettu ja kiinteistöille on toimiva ympärivuotinen tieyhteys. Alueella tontilla B sijaitsee rengaskaivo käyttövedelle ja sen riittävyys on mitattu palvelevaksi kaikkia alueen kiinteistöjä. Vesijohdot ovat rakennettu tonteille A ja B. Liittyminen Kukkasjärventielle sijaitsevaan kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon todettu kalliiksi johtuen alueen kalliomaaperästä. Tonttien A- ja B käyttöön on toteutettu jätevesien pienpuhdistamo 9/2025. Alueella on toteutettu verkkosähkön kaapelointi syksyllä 2025 yhdessä Lahti Energiaverkon kanssa kaikille tonteille.

Vanhan kaavan mukainen rakennusoikeus edellytti rakentaa max 3 kpl loma-asuntoja, joiden yhteisrakennusoikeus on yhteensä 150kem<sup>2</sup>. Tämän lisäksi olisi mahdollista rakentaa yhteinen saunarakennus 20kem<sup>2</sup> ja varastorakennus 30kem<sup>2</sup>. Kaavanmukainen rakennusoikeus ei sovellu nykyiseen rakentamistapaan, eikä rakennustapaa ole toteutettu aikaisemmassa rakentamistoiminpiteissä johtuen rakennuspaikkojen yksityisestä hallinnoimisesta ja yhteissaunan ja yhteisvarastorakennuksen on katsottu olevan vastoin hallinnoijien tahtoa. Käytäntö on yleinen vain yhtiömuotoisissa rakennuskokonaisuuksissa. Jokaisella rakennuspaikalla on sijainnut loma-asunto, joka on sisältänyt oman saunan ja yhteistä varastorakennusta ei ole rakennettu lainkaan.

Nyt haettavalla vähäisellä rakennusoikeuden lisäyksellä kokonaisrakennusoikeuteen ja jakamisella tonttien A, B ja C kesken nykyaikaistetaan kaavan toteutus vastaamaan olemassa olevia käytäntöjä ja mahdollisuuksia. Vähäinen rakentamisoikeuden lisäys 10kem<sup>2</sup> parantaa mahdollisuuksia hyödyntää toimivien ratkaisujen tekemiseksi huomioiden alueen perusinfraan jo tehtyjen mahdollisuuksien mukaisesti.

#### Kaavatilanne

Hakemuksen mukaisella rakennuspaikalla on voimassa Kallio-, Pitkä- ja Särkijärven alueen osayleiskaava. Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa loma-asuntoalueeksi (RA-1). Alueelle saa rakentaa enintään kolme loma-asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 150 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi alueelle saa rakentaa enintään 20 m<sup>2</sup> suuruisen rantasaunan sekä talousrakennuksia enintään 30 m<sup>2</sup>. Loma-asunnon

etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Yksi erillinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 10 m etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

#### Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Hakemuksesta annettiin yksi huomautus, jossa huomautettiin tontin A edustan vesijätöstä ja tontin B edustalla tehdystä ruoppauksesta. Huomautuksen antanut osallinen suoritti myöhemmin maastokatselmuksen kohteessa ja ilmoitti kaupungille, etteivät vaadi maanmittaustoimituksen aloittamista vesijätön lunastamiseksi, sillä vesijätö on jäämässä rakennuspaikan ulkopuolelle, eikä kohdistu vuokrattuun alueeseen. Lisäksi ilmoittivat, että tontin B ruoppaus on tehty asianmukaisesti. Vastaavat asiat on käyty tarkastamassa ELY-keskuksen ja kaupungin ympäristöviranomaisen toimesta keväällä 2024.

#### Päätöksen perustelut

Hakemus koskee loma-asuntoalueen kaavamääräyksen mukaisen kokonaisrakennusoikeuden ylitystä ja vapaa-ajan asuntojen kerrosalan ylitystä. Osayleiskaavan kaavamääräys sallii loma-asuntoalueelle kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 200 kem<sup>2</sup>. Loma-asuntoalueelle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa enintään kolme loma-asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 150 m<sup>2</sup>. Lisäksi loma-asuntoalueelle saa rakentaa yhden enintään 20 m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia enintään 30 m<sup>2</sup>. Kaavanmukainen loma-asuntoalue ei ole toteutunut yhtiömuotoisena, vaan alueesta on maanomistajan toimesta vuokrattu kolme erillistä rakennuspaikkaa. Kaavan ajatus yhteisestä rantasaunasta on vaikeaa toteuttaa muussa kuin yhtiömuotoisessa kokonaisratkaisussa. Kaavamääräys mahdollistaa käytännössä kolmen kerrosalaltaan 50 m<sup>2</sup> suuruisen vapaa-ajan asunnon ja 10 m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentamisen jokaiselle rakennuspaikalle. Näiden lisäksi olisi mahdollista toteuttaa yhteinen rantasauna 20 m<sup>2</sup>. Hakemuksella haetaan kokonaisrakennusoikeuden vähäistä ylitystä, yhteensä 210 kem<sup>2</sup>. Lisäksi hakemuksella haetaan oikeutta jakaa kokonaisrakennusoikeus tasan kolmen rakennuspaikan kesken, 70 kerrosala-m<sup>2</sup> rakennuspaikkaa kohden, sekä

mahdollisuutta käyttää rakennusoikeus kokonaisuudessaan vapaa-ajan asuntoon.

Loma-asuntoalueen kokonaisrakennusoikeuden ylitys on vähäinen, eikä salli merkittävästi lisää rakentamista. Rakennusoikeuden jakautuminen kolmeen osaan on osayleiskaavan tavoitteiden mukaista rantasaunan rakennusoikeutta lukuun ottamatta.

Rakennusoikeuden käyttämistä yhdessä rakennuksessa rakennuspaikkaa kohden, ei katsota poikkeavan merkittävästi kaavan tavoitteista tai aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle. Kaavamääräys mahdollistaa loma-asuntoalueelle seitsemän erillisen rakennuksen rakentamisen. Hakemuksen mukainen ratkaisu vähentää erillisten rakennuksien lukumäärää ja lopputulos voi olla maisemallisesti parempi ratkaisu. Rakennuksien lukumäärä on kuitenkin syytä pitäytyä kaavan tavoitteiden mukaisena, jolloin rakennusoikeus voidaan käyttää yhdessä rakennuksessa tai jakaa rakennusoikeus kahteen eri rakennukseen rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennusoikeuden tasapuolisen jakautumisen ja kokonaisrakennusoikeuden hyödyntämisen mahdollistamiseksi hakemuksen mukainen ratkaisu on toteuttamiskelpoinen kaavan mukaisella loma-asuntoalueella.

Hakemuksessa on esitetty rakennuspaikalle A rakennettavaksi 70 kem<sup>2</sup> suuruinen vapaa-ajan asunto ja rakennuspaikan B olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajentaminen 20 kem<sup>2</sup> verran, muodostaen 70 kem<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen. Rakennuspaikalla C on olemassa oleva sauna 30 kem<sup>2</sup>, eikä sinne ole esitetty rakennushankkeita. Vapaa-ajan asunnot sijaitsevat kaavamääräyksen mukaisesti vähintään 25 m rantaviivasta.

Kaikille rakennuspaikoille tulee turvata ajoneuvolla ajettavan kulkuyhteyden muodostaminen ja sen vapaa käyttö. Lisäksi tulee ottaa huomioon Lahden ympäristöpalveluiden lausunto, joka velvoittaa rakennuspaikan A rakentamisluvan hakemisen yhteydessä esittämään jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma (YSL 157 a §). Suunnitelmaan tulee liittää käytössä olevaan pienpuhdistamoon liittyvät laitevalmistajan teettämät puolueettomat tutkimustiedot sekä arvio siitä, miten kyseinen puhdistamo sopii Suomen olosuhteisiin. Lisäksi suunnitelmaan on syytä

kirjata ylös taho, joka vastaa pienpuhdistamon kunnossapidosta, huollosta ja toimivuuden tarkkailusta. Lisäksi lausunnon mukaan kaivon ja jätevesijärjestelmän yhteiskäytöstä on suositeltavaa laatia kirjallinen sopimus tai tarvittaessa hakea rasietta. Rakennuspaikan C jätevesienkäsittelyratkaisu käsitellään erikseen sitten, kun tontille rakennetaan uusi rakennus tai olemassa olevaa rakennusta laajennetaan.

### **Lausunnot ja käsittelyt**

Lahden ympäristöpalvelut , Mahdollistava

### **Asiakirjat ja selvitykset**

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Valtakirja

Kaupparekisteriote

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**

28.05.2026

### **Nähtävilläolopaikka**

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