



Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas, 044 769 8640

Päätöspäivämäärä 17.06.2026

Asianumero 2890/2026

## Poikkeamislupa 398-2026-204

### Hakija

### Rakennuspaikka

398-404-1-563

Vesasantie 29

15160 LAHTI

Yleiskaava

Asuinalue (A)

### Asian vireilletulo

11.05.2026

### Toimenpide

Poikkeamislupa

AKL 72 § poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta. Rakentaminen ilman suoraan rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa. Vapaa-ajan käytössä olevan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos asuinkäyttöön. Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos talousrakennukseksi ja uuden vapaa-ajan asunnon rakentaminen.

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

AKL 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.

**Päätös**

Hyväksytty

Päätän myöntää ehdolla poikkeamisluvan 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.

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

**Perustelut**

Hakijan perustelut (tiivistettynä)

Kyseessä on olemassa oleva, rakennettu rakennuspaikka, jolla sijaitsee vapaa-ajan asunto ja vakiintunut pihapiiri. Hanke ei muodosta uutta rantarakennuspaikkaa, vaan kyse on olemassa olevan kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksesta ja maankäytön tehostamisesta. Rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan nykyisen rakennuspaikan ja pihapiirin alueelle, eikä hanke johda vaikutuksiltaan merkittävään lisärakentamiseen tai haitallisiin ympäristövaikutuksiin.

Infrastruktuuri ja tekniset edellytykset: Rakennuspaikalle on järjestettävissä ympärivuotinen kulkuyhteys sekä pelastus- ja huoltoajoneuvojen esteetön pääsy. Kiinteistön talousvesi ja jätevesien käsittely tullaan järjestämään säädösten mukaisesti. Jätevesien osalta tontille rakennetaan nykyaikainen, ranta-alueen tiukat ympäristövaatimukset täyttävä kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, mikä parantaa alueen nykyistä ympäristönsuojelun tasoa verrattuna vanhaan järjestelmään.

Rakennuskanta ja ympäristö: Nykyinen vapaa-ajanasunto muutetaan

käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi (autotalliksi/varastoksi), eikä kiinteistölle siten muodostu useampaa asuinrakennusta. Viereiselle rakennuspaikalle on jo aiemmin myönnetty lupa vakituisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Haettu käyttötarkoituksen muutos on siten alueen toteutuneen maankäytön ja rakennuspaikkarakenteen kannalta johdonmukainen jatkumo, eikä se muodosta alueelle uutta tai poikkeuksellista käyttömuotoa.

Erityiset syyt: Poikkeamiselle on alueidenkäyttölain mukainen erityinen syy, koska hanke perustuu jo olemassa olevan rakennuspaikan tarkoituksenmukaiseen ja tiiviiseen käyttöön sekä nykyisen rakennuskannan hyödyntämiseen. Ratkaisu ei lisää hajarakentamista rakentamattomalle ranta-alueelle, vaan sijoittaa vakituisen asumisen jo valmiiksi infrastruktuurin piirissä olevalle tontille.

#### 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

Naapureilla tai muilla osallisilla ei ole ollut huomautettavaa hakemukseen.

#### Päätöksen perustelut

Hakemus koskee uuden asuinrakennuksen (130 kem<sup>2</sup>) rakentamista ja nykyisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosta talousrakennukseksi. Vapaa-ajan asunnosta puretaan lasikuisti muutoksen yhteydessä ja rakennuksen kerrosalaksi jää 39 kem<sup>2</sup>. Kiinteistöllä on lisäksi olemassa oleva sauna (13,5 kem<sup>2</sup>). Kyseessä on olemassa oleva vapaa-ajan asumisen rakennuspaikka, jonka käyttötarkoitus muuttuu vakituisen asumiseen.

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 yleiskaavan mukaisella asuinalueella, joten aiottu rakentaminen on kaavanmukaista.

Kiinteistö sijaitsee lähellä kasvavaa ja kehittyvää Kariston asuinalueita, josta löytyy palvelut tukemaan vakituista asumista. Lähimpään kouluun on matkaa 1,2 km ja Karisman ostoskeskus sijaitsee 2,8 km päässä rakennuspaikasta. Alue tullaan tulevaisuudessa kaavoittamaan yleiskaavan mukaisesti asuinalueeksi ja alueelle tullaan rakentamaan vesi- ja viemäriverkosto, johon on tässä yhteydessä liittymisvelvollisuus. Kiinteistö sijaitsee lähellä Karistonmäen ja Karistonrinteen uusia, asemakaavoitettuja asuinalueita. Kaavoitetut asuinalueet sijoittuvat noin 300 metrin päähän hakemuksen mukaisesta kiinteistöstä. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on sijaintinsa ja kokonsa nähden soveltuva vakituiseen asumiseen. Kyseessä on olemassa oleva vapaa-ajan rakennuspaikka, eikä rakentaminen muodosta uutta rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä ei ole sellaisia luonnon- tai rakennetun ympäristön arvoja, joita hanke heikentäisi.

Asemakaavoituksen lausunnon mukaan poikkeusluvasta ei aiheudu merkittävää haittaa kaavoitukselle. Rakennusten paikat ja sijoittuminen kiinteistölle on katsottu yhdessä hakijan kanssa niin, että se ei poissulje kaavoituksen tulevaisuuden mahdollisuuksia. Alustavasti tutkittu ja kaavoituksen myötä mahdollinen tuleva uusi katu- ja putkistolinja on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa kiinteistön eteläosaan nykyisen poikkeusluvan ratkaisulla. Rakentaminen mukautuu alueen myöhempään asemakaavoitukseen ja rakennuksen sijainti ja massoittelu on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan ja rakennuspaikan maastonmuotoihin.

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.

Lahden ympäristöpalveluiden lausunnon mukaan Jätevesijärjestelmää koskevaan suunnitelmaan tulee lisätä arvio jätevesien ympäristökuormituksesta. Lisäksi pihasaunaa koskeva selvitys talousjätevesijärjestelmästä tulee löytyä kiinteistöltä. Suunniteltu jätevesienkäsittelyjärjestelmä on toteuttamiskelpoinen ja soveltuu herkälle ranta-alueelle. Rakentamisluvan yhteydessä tulee kiinteistön jätevesisuunnitelmaa täydentää lausunnon mukaisesti, jotta voidaan varmistaa RakL:n 45 §:n mukaisten sijoittamisen edellytysten kohdan 6 täyttyminen. Rakennuspaikalla ei lisäksi ole turvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Kiinteistön rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla rakennusoikeus on enintään 300 m<sup>2</sup>, kuitenkin enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, joka hakemuksen mukaisella kiinteistöllä on 194 m<sup>2</sup>. Hakemuksen mukaisen hankkeen kokonaiskerrosala on yhteensä 182,5 m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeus riittää suunniteltuun rakentamiseen. Asemakaavalla on mahdollista tulevaisuudessa myöntää hakemuksen mukainen rakennusoikeus kiinteistölle. Rakennuksen kerrosluku ja rakennuksien sijainnit rantaviivaan nähden ovat rakennusjärjestyksen määräysten mukaiset.

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**

Maankäyttö/asemakaavoitus , Puoltava

Lahden ympäristöpalvelut , Mahdollistava

**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**

18.06.2026

**Nähtävilläolopaikka**

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

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

1256.00 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 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](#)).