



Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas, 044 769 8640

Päätöspäivämäärä 30.07.2026

Asianumero 3587/2026

Poikkeamislupa 398-2026-280

Hakija

Rakennuspaikka

532-411-11-116

Kukkasjärventie 164

15540 VILLÄHDE

Yleiskaava

A Asuinalue

Asian vireilletulo

15.06.2026

Toimenpide

Poikkeamislupa

AKL 72 § poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta. Rakentaminen ilman suoraan rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa. Teollisuusrakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi. AKL 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.

Päätös

Hyväksytty ehdolla

Päätän myöntää ehdolla poikkeamisluvan AKL 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta ja teollisuus- ja pienteollisuusrakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta asuinrakennukseksi.

Aiottu rakentaminen täyttää RakL 57 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiselle ja RakL 45 §:n ja 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset. Lisäksi hanke täyttää rakennusjärjestyksen määräykset rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi.

Ehdot:

- Rakentamisluvan yhteydessä tulee varmistaa huoneiden asuin- ja työtiloille asetettujen vaatimusten täyttyminen mm. ikkunoiden osalta.

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

Perustelut

Hakijan perustelut

Kiinteistöllä on pienteollisuutta varten rakennettu rakennus. Tarkoitus on muuttaa rakennus asuinrakennukseksi. Perustelut muutokselle ovat:

- Kiinteistö on rakennettu aikanaan niin, että se on muutettavissa asuinrakennukseksi.

Rakenteet eristyksineen, huonekorkeus, ilmanvaihto ja lämmitys tukevat asuinrakennukseksi muutettavuutta.

- Kiinteistö on hankittu sitä varten, että siitä tehdään asuinrakennus.

Pienyritystoimintaa ei ole tarkoitus aloittaa.

- Ulkopuolelta on rakennus asuinrakennuksen näköinen, ei teollisuusrakennuksen omainen ollenkaan. Myös piha-alue on asuinrakennuksen omainen eikä muistuta teollisuustonttia.

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 ja muilla osallisilla ei ole ollut huomautettavaa hakemukseen.

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee olemassa olevan, kerrosaltaan 188 kem² suuruisen teollisuus- ja pienteollisuusrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta asuinkäyttöön.

Hakemuksen mukainen kiinteistö on Lahden yleiskaavassa 2035 (Y-205) osoitettu asuinalueeksi (A) ja aiottu käyttötarkoituksen muutos on kaavanmukaista. Kiinteistö sijaitsee 100 metrin päässä Villähteen Kukkanen järvestä ja sijoittuu näin ollen ranta-alueelle. Kiinteistö ei ole omarantainen, mutta tukeutuu rantaan sijoittuen yleisen uimarannan välittömään läheisyyteen. Lahden yleiskaava ei ohjaa suoraan rakentamista AKL 72 §:n mukaisesti, jolloin rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaatii rakentamisluvan lisäksi poikkeamisen rannan suunnittelutarpeesta ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta. Kiinteistö sijaitsee Lahden rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella.

Kiinteistö sijaitsee asemakaavoitetun Kankaan asuinalueen välittömässä läheisyydessä ja on jatkumoa Kukkasjärventien varressa olevalle asuinrakennuskannalle. Lähimpään kouluun on matkaa 1,3 km ja Kauppakaaren kauppoihin 2,4 km. Kiinteistön on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Hakemuksen mukainen kiinteistö on sijaintinsa ja kokonsa vuoksi soveltuva vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikan pinta-ala on rakennusjärjestyksen määräyksien mukainen. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, eikä rakentaminen muodosta uutta rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä ei ole sellaisia luonnon- tai rakennetun ympäristön arvoja, joita hanke heikentäisi. Rakennuspaikalla ei lisäksi ole turvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Rakennus on julkisivuiltaan ja pihapiiriltään asuinrakennuksen henkinen.

Rakentamisluvan yhteydessä tulee varmistaa huoneiden asuin- ja työtiloille asetettujen vaatimuksien täyttyminen mm. ikkunoiden osalta.

Kiinteistön rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla rakennusoikeus on enintään 300 m², kuitenkin enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, joka on hakemuksen mukaisella kiinteistöllä 224 kerrosala-m² (kem²).

Rakennuspaikan rakennusoikeus on riittävä olemassa olevaan rakennukseen nähden.

Aiottu rakentaminen täyttää RakL 57 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiselle. Käyttötarkoituksen muutos 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 rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi. Hanke täyttää myös RakL 45 §:n ja 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset.

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

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

30.07.2026

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

866.00 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 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](#)).