Lahti

Viranhaltijapäätös
Lahden kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
Yleiskaavoittaja Sanna Suokas, 044 769 8640
Päätöspäivämäärä 18.11.2026
Asianumero 5130/2026

Poikkeamislupa 398-2026-399

Hakija

Rakennuspaikka

532-407-10-80
Seppälä 19
15460 MÄKELÄ
Ranta-asemakaava
Loma-asumisen korttelialue (RA)

Asian vireilletulo

21.09.2026

Toimenpide

Poikkeamislupa
AKL 58 § rakentaminen vastoin asemakaavamääräyksiä (ranta-asemakaava).
Poikkeaminen rakennuksen etäisyydestä rantaviivasta, rakennuksen kerrosalasta ja terassin pinta-alasta.

Päätös

Hylätty

Päätän hylätä poikkeamishakemuksen koskien rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta, rakennuksen kerrosalaa ja terassin pinta-alaa.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei täytä RakL 57 § mukaisia edellytyksiä

poikkeamiselle. Hakemuksessa ei ole esitetty rakentamislain 57 §:n mukaisia erityisiä syitä, joiden nojalla poikkeaminen voitaisiin myöntää. Aiottu rakentaminen tuottaa haittaa kaavan toteuttamiselle ja aiheuttaa haitallisia maisemavaikutuksia rakentamisen sijoittuessa lähelle rantaviivaa.

Perustelut

Hakijan perustelut
Rantasaunan suunniteltu koko 30m2 KA , sallitu 25m2. Tarvitaan isompi rantasauna ison perhekoon takia. Rantasaunan suunnitellut terassit , katetut ja katamatomat, ovat 24m2 , sallitu 12.5m2. Tarvitaan isommat terassit, etä koko perhe sopii niille. Rantasauna tulisi sijaitsemaan noin 9m etäisyydelle rannasta. Tässä on tasainen kohta kalliorinteessä, mihin saunarakennuksen pystyisi sijoittamaan pilariperustuksilla. Rajanaapurit on kuultu ja he eivät vastusta rantasaunan kokoa tai sijaintia.

Kaavatilanne
Kiinteistön alueella on voimassa Pyhäntaan Alanen järven pohjoisosan ranta-asemakaava R23. Kiinteistön alueelle on kaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialue (RA). Kaavamääräyksen mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen ja sauna sekä vierasmajan. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä ja yhteenlaskettu kerrosala on 120 k-m2 (tonttikoko <2500 m2), 140 k-m2 (tonttikoko >2500 m2).

Mikäli sauna rakennetaan erillisenä rakennuksena, saa sen sijoittaa ulkoisen rakennusalan ja rannan välille vähintään 10 m etäisyydelle rannasta ehdolla, että rannan ja saunan väliin jää riittävä suojapuusto. Erillinen rantasauna saa olla pohjapinta-alaltaan enintään 25 m2. Vierasmajan enimmäiskoko on 25 k-m2. Lisäksi saa rakentaa huvimajan, kesäkeittiökatoksen sekä savusaunan enintään 15 m2, mikäli sellainen soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää paloturvallisuuden vaatimukset. Rakennuksissa tulee käyttää luonnonläheisiä materiaaleja ja värejä. Rantakaavassa esitettyä rakennusten lukumäärää ei saa ylittää.

Osa kiinteistöstä on kaavan mukaista metsätalousaluetta (M-1). Alueella tulee

noudattaa metsätaloussuunnitelmassa määriteltyjä rantapuuston käsittelyohjeita. Alueelle rakentaminen on kielletty. Puustoa saa harventaa maisemanhoidollisesti siten, että varmistetaan luotainen kasvillisuuden uusiutuminen. Puun kaatoon on haettava erillinen maisematyölupa. Avohakkuu alueella on kielletty.

Asianosaisten kuuleminen
Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Päätöksen perustelut
Hakemus koskee 29,5 k-m2 suuruisen saunan rakentamista asemapiirustuksen mukaan yhdeksän (9) metrin päähän rantaviivasta. Rakennukseen liittyy 12,6 m2 katettu terassi ja 11,4 m2 kattamaton terassi.

Kiinteistöllä voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan saunan enimmäiskerrosala on 25 k-m2 ja se tulee sijoittaa vähintään 10 m päähän rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan rakennukseen liittyvät, yli 0,5 m korkeat kattamattomat terassit ja katokset saavat olla laajuudeltaan enintään 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta eli enintään 12,5 m2.

Saunan kerrosalan ylitystä ja terassien pinta-alan ylitystä on perusteltu isolla perhekoolla. Hakijan henkilökohtaiset toiveet, fyysiset ominaisuudet tai perheen koko eivät ole rakentamislain 57 §:n tarkoittamia erityisiä syitä, joiden nojalla poikkeaminen voidaan myöntää. Hakemuksen liitteenä olleessa saunan pohjapiirustuksessa on esitetty alkovi ja minikeittiö, joiden myötä rakennuksen varustelu vastaa vapaa-ajan asuntoa, eikä rakennusta voida pitää saunarakennuksena. Saunassa ei saa olla keittiötä. Rakennuksen kerrosalaa on mahdollista pienentää toteuttamalla rakennukseen vain saunan käyttötarkoitukseen liittyviä tiloja.

Mahdollisia saunan rakennuspaikkoja on arvioitu maastossa paikan päällä. Rakennuspaikka on haastava kallioisen maaperän ja maastonmuotojen vuoksi, mutta tasaista aluetta löytyy myös esitetyn sijainnin ja vanhan saunan väliseltä alueelta. Rakennuspaikalle on mahdollista sijoittaa määräyksien mukainen, enintään 25 k-m2

suuruinen sauna vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta. Poikkeamisen myöntämiselle rakennuksen etäisyydestä rantaviivasta ei nähdä riittäviä perusteluja. Lisähuomiona todettakoon, että rakennuksen julkisivupiirustuksen perustella rakennuksen rannan puoleinen avoterassi on yli 0,5 m korkeudella maanpinnasta. Rakennukseen kuuluvan, yli 0,5 m korkean terassin kohdalla rakennuksen etäisyys rantaviivasta tulisi mitata terassin reunasta, jolloin hakemuksen mukainen rakennus sijoittuu 7,4 metrin päähän rantaviivasta. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei täytä RakL 57 § mukaisia edellytyksiä poikkeamiselle. Aiottu rakentaminen tuottaa haittaa kaavan toteuttamiselle ja aiheuttaa haitallisia maisemavaikutuksia rakentamisen sijoittuessa lähelle rantaviivaa.

Kallioisen maaperän vuoksi kohde on haastava myös jätevesien käsittelyn osalta. Lahden ympäristöpalveluiden lausunnon mukaan jätevesisuunnitelman mukainen jätevesien käsittelyjärjestelmä (harmaavesipuhdistamo) on soveltuva rantasaunassa syntyvien harmaiden jätevesien käsittelyyn. Järjestelmä täyttää Lahden kaupungin ympäristönsuojelumääräysten 5 §:n mukaiset jäteveden tiukemmat puhdistusvaatimukset. Jätevesisuunnitelmaa päivitetty ja täydennetty lausunnon mukaisesti. Saunan jätevedet johdetaan umpisäiliöön, josta ne pumpataan kauemmaksi rannasta rakennettavaan harmaavesipuhdistajaan ja sitä kautta puhdistetut harmaat jätevedet johdetaan kivipesään.

Kaavan mukaiselle rakennuspaikalle, vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta on mahdollista rakentaa enintään 25 k-m2 suuruinen sauna ilman rakentamislupaa. Rakennuksen terassien pinta-ala saa olla enintään 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta. Jätevedet tulee käsitellä hakemuksessa esitetyn jätevesisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja käsittelyt

Lahden ympäristöpalvelut , Mahdollistava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Valtakirja

Pääpiirustukset

Selvitys naapurien kuulemisesta

Selvitys poikkeamisista ja perustelut

Suunnitelma jätevesijärjestelmästä

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2026/17. Kaupunkiympäristön toimivaltataulukko:

Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus

Suunnittelujohtajan delegointipäätös 27.3.2026 § 47

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 186, 187 §

Julkaisupäivä

19.11.2026

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

100.00 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).