

Hollolan kunta
RAKENNUSVALVONTA
Päätöspäivämäärä 14.10.2026

Poikkeamislupa 098-2026-119

Rakennuspaikka

98-405-1-748
Väinöläntie 75
15230 LAHTI
Yleiskaava, sa

Asian vireilletulo

16.09.2026

Toimenpide

Poikkeamislupa
Rakennetun saunarakennuksen luvittaminen yleiskaavan sa- merkinnän alueelle.

Päätös

Hyväksytty

Päätän valmistelutekstissä esitetyin perustein myöntää haetun poikkeamisluvan, koska RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Poikkeamisen ehtoina on, että rannassa oleva aitta tulee siirtää asemapiirroksen mukaisesti asuinrakennuspaikan tuntumaan sekä ranta-alueen muut rakennukset tulee purkaa.

Tämä poikkeaminen on voimassa kaksi vuotta siitä, kun se on saanut lainvoiman. Tänä aikana on haettava rakentamislupaa rakennuksen muutostöille (RakL 187 §) tai muutoin lupa raukeaa.

Tämä päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle (RakL 185 §); kirjaamo@lvv.fi.

Perustelut

Hakemuksen selostusosa ja perustelut

”Haetaan olemassa olevaan saunarakennukseen tehdyille muutostöille poikkeamislupaa. Kaikki muutokset on tehty ennen kaavoitusta ja rakennusta ei ole muutettu kaavoituksen jälkeen. Näin ollen rakennusta voidaan pitää olemassa olevana saunarakennuksena. Lisäksi liitteenä olevaan asemapiirrokseen on lisätty rakennusviranomaisen pyynnöstä siirrettävän varastoaita uusi paikka ja täydennetty tarkennuksilla autotallista ja puutarhavarasta mittoineen”.

Poikkeaminen ja kaavatiedot:

Poikkeamista haetaan olemassa olevan "saunarakennuksen" luvittamiseen yleiskaavan sa- määräyksestä poiketen.

Yleiskaavamerkintä rakennuspaikalla on sa (olemassa oleva saunarakennus). Yleisinä määräyksinä yleiskaavassa mainitaan:

"Rakennuspaikka ja rakentaminen

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta korjata tai korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli rakennus soveltuu paikalle."

Voimassa oleva kaava on Heinlammin osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.1.2011 ja saanut lainvoiman 29.5.2013

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset (RakL 57 §):

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
 - 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
 - 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
 - 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia
- Hallintosäännön perusteella poikkeamispäätöksen ratkaisee rakennustarkastaja.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut rajanaapurit. Yksi naapuri on huomauttanut seuraavasti: "Korotetun saunarakennuksen neliöt lienevät suuremmat, kuin 34 m².

Asemakuvaan korjaisin, ettei kuvassa näy "uusi saunan laajennus", jos päiväys on 11.9.2026. Tästä syntyy vaikutelma, että muutoksia ollaan tekemässä nyt, jos kyse on olemassa olevista muutoksista".

Muilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Rajanaapurit katsotaan riittäväksi kuulemiseksi, kun hankkeella ei katsota olevan muita osallisia kenen oikeuteen tai etuun päätös voisi vaikuttaa.

Rakennuspaikka ja taustaa:

Rakennettu kiinteistö on 98-405-1-748, jossa on kolmea erilaista yleiskaavamääräystä. Ylempänä rannasta on asuinrakentamisen rakennuspaikka AP-1. Suurin osa kiinteistöstä on maa- ja metsätalousaluetta M ja rannassa on olemassa olevan saunan merkintä sa. Poikkeamista haetaan tälle kaavanosalle. Rakennettu saunarakennus on arviolta noin 70m². Rakennuksen alakerrassa on saunatilat ja yläkerrassa loma-asumiseen soveltuvat tilat. Tilojen perusteella kyse on loma-asunnosta. Alkuperäinen saunarakennus on pinta-alaltaan noin 25m² on rakennettu arviolta 1920-luvulla. Saunarakennusta on

laajennettu vuonna 1998 alapuolelle, jolloin olemassa oleva vanha saunarakennus on nostettu sivuun alakerran rakentamisen ajaksi. Tämän jälkeen vanha sauna on siirretty uuden rinteeseen rakennetun osan päälle. Tässä yhteydessä vanha sauna on muutettu asuutilaksi ja alakertaan on rakennettu uutena saunatilat. Arviolta vuonna 2008 rakennusta on laajennettu yläkerran osalta ja tehty ns makuualkovi. Laajennuksen jälkeen rakennuksen kokonaispinta-ala on arviolta noin 70 k-m².

Ranta-alueelle on tuotu aittarakennus kokonaisena arviolta vuonna 2002. Aitta on perinteinen kaksikerroksinen aittarakennus, jonka pohja-ala on noin 14 k-m².

Ranta-alueella on myös varasto/puucee, grillikota ja iso katettu terassi päärakennuksen yhteydessä.

Luvanhakija on kertomansa mukaan ollut siinä käsityksessä, että sen aikaiset luvat ovat olleet kunnossa. He ovat sitä mieltä että, rakennusvalvonta on hyväksynyt paikat ja tehdyt muutostyöt. Arkistosta ei löydy näille muutoksille ja lisärakennuksille kirjallisia lupia.

Päärakennus on kokonaisuudessaan rakennettu ennen alueelle muodostettua yleiskaavaa. Voimassa olevissa yleiskaavamääräyksissä mainitaan olemassa oleva saunarakennus. Rakennus on siis ollut nykyisellään olemassa ennen kaavoitusta. Kaava-aineistosta ei löydy tietoa tästä jo rakennetusta rakennuksesta tai sen luvattomuudesta. On kuitenkin selvää, että toimenpiteet on tehty ennen kaavoitusta, joten voidaan olettaa, että kaavamääräys koskisi kokonaisuudessaan jo rakennettua rakennusta.

Yleiskaavan mitoituksessa on epäselvyys. Mitoitustaulukon perusteella ko. tilalle olisi kuulunut 0,57 rakennusoikeudella 1 kokonainen RA-rakennuspaikka (0,5 pyöristyy ylöspäin täydeksi rakennuspaikaksi). Yleisen kaavoitusperiaatteen mukaisesti emätilan jäljellä olevat rakennuspaikat merkitään ensisijaisesti tilan suurimmalle rantaosuudelle, joka on ollut emätilan jäljellä oleva rantaosuu. Mitoituksessa emätilalle on osoitettu 1,24 rakennuspaikkaa sekä tämä huomiotta jätetty 0,57 rakennuspaikkaa. Näin ollen emätila on saanut 1,81 rakennuspaikkaa, 1,24 sijaan. Näin ollen emätilalle on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa, vaikka pyöristyssäännön mukaisesti sille olisi kuulunut yksi rakennuspaikka. Hakijan osuus 0,57 on saanut kaavaan sille kuuluvan saunamerkinnän (joka mitoituksellisesti vastaa 0,5 rakennuspaikkaa), mutta todellisen kaavoitushetkellä olleen rakennuksen perusteella sille olisi kuulunut loma-asunnon rakennuspaikka. Kun tällä rakennuksella ei ole ollut virallista lupaa, on se jäänyt todennäköisesti huomiotta kaavoitusvaiheessa.

Yleisesti voidaan todeta, että ennen kaavoitusta luvallisesti rakennettu loma-asunto pienelläkin emätilan osuudella ja itsenäisellä kiinteistöllä olisi mitoitukselta huolimatta saanut loma-asunnon rakennuspaikan.

Rakennustarkastaja on käynyt paikalla ja on todettu, että paikka on tarkoitettu vain yleiskaavan mukaisesti saunarakennukselle.

Sa- rakennuspaikka itsessään on käyttötarkoitukseensa soveltuva.

Perustelut:

RakL 57 §: n mukaisesti poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kyseinen poikkeamislupa koskee jo rakennetun rakennuksen luvittamista. Rakennus on rakentunut ennen kaavoitusta, joten kaavoitushetkellä olisi pitänyt olla tiedossa alueen rakentamiset ja se, että rannassa on haetun kokoinen rakennus.

Yleiskaavan sa- merkinnässä ei ole erikseen mainittuna rakennusoikeutta, vaan kyseessä on rakennetun olemassa olevan saunan rakennuspaikka. Muille rakennuksille saunan rakennuspaikoilla ei ole rakennusoikeutta. Eli jos kaavanmukainen saunarakennus puretaan tai se tuhoutuu, niin tilalle voisi rakentaa vastaavan kokoisen uuden rakennuksen, mutta ei suurempaa. Voidaan siis todeta, että kaavoitushetkellä olemassa ollut rakennus ei varsinaisesti haittaa kaavoitusta, varsinkaan kun sa- merkintä on sitomaton rakennusoikeuden suhteen. Rakennus voi kuitenkin olla ainoastaan saunarakennus, jolloin sen ei katsota muodostavan erillistä loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kyseisessä poikkeamishakemuksessa on tästä kyse. Rakennettua rakennusta ei sellaisenaan voida pitää saunarakennuksena kokonsa ja tilaratkaisuiden puolesta, joten rakennuksen tilaratkaisut yläkerran osalta järjestellään vastaamaan talousrakennusta.

Rakennuksen rakennushistoria, mitoituksen epäselvyys ja yleiskaavallinen tilanne sitomaton rakennusoikeus huomioiden hankkeen toteutumisesta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeella ei ole myöskään vaikutusta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiseen. Alueella ei ole todettuja luonnonsuojelullisia arvoja, eikä yleiskaavoituksessa ole mainintaa näistä arvoista. Hankkeesta ei ole vaikutusta luonnonsuojeluarvoihin muutoinkaan koska kyseessä on vain olemassa olevan rakennuksen luvittaminen. Hanke ei myöskään vaikuta ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiseen tai muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen ei myöskään johda merkittävään rakentamiseen eikä vaikeuta yhdyskuntarakenteen toteutumista.

Yhden rajanaapurin huomautus ei koske itse asiaa, vaan lupaan liittyvää asiakirjaa. Näin ollen osallisilla ei ole ollut huomautettavaa varsinaiseen asiaan.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus - Poikkeamislupa hakemukseen asemapiirustus Väinöläntie 75 saunarakennuksesta

Toimivallan peruste

Hollolan kunnan hallintosääntö ja sen liitteenä oleva päätöksentekotaulukko.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 76, 79, 185, 187 §

Lauri Pasanen
email: lauri.pasanen@hollola.fi

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Julkaisupäivä

15.10.2026

Nähtävilläolopaikka

Hollolan kunnan yleinen tietoverkko www.hollola.fi

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiannoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Kirjeitse tapahtuvan tiedoksiannon kohdalla asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiannoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on vahvistettu vastaanotetuksi. Jos asiakirjaa ei ole vahvistettu vastaanotetuksi seitsemän päivän kuluessa sähköisen viestin lähettämisestä, tiedoksiannossa noudatetaan, mitä siitä muualla laissa säädetään.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Päätös on lainvoimainen 23.11.2026

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto- oikeudelle.

Valitus hallinto-oikeudelle tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna

Sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Faksinumero: 029 564 2269

Puhelinnumero: 029 564 2210

Kirjaamon aukioloaika: maanantaista perjantaihin klo 8.00- 16.15.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi, henkilötunnus ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai 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
- 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.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta

<https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>

Tuomioistuinmaksulakiin linkki <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455>