Hollolan kunta

RAKENNUSVALVONTA

Päätöspäivämäärä 12.11.2026

Poikkeamislupa 098-2026-99

Rakennuspaikka

98-418-1-59
Lehmontie 371
16790 MANSKIVI
Yleiskaava
Lomarakennuspaikka (RA-merkintä)

Asian vireilletulo

17.08.2026

Toimenpide

Yleiskaavan RA-alueen käyttäminen vakituiseen asumiseen

Asiakirjat ja selvitykset
Asemapiirustus
Asemapiirustus - Asemapiirustus
Naapurien kuuleminen, suostumus tai huomautus - Selvitys naapureiden kuulemisesta

Päätös

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan yleiskaavasta poikkeamiseen.

Poikkeamisen edellytykset on voitu ratkaista riittävässä laajuudessa yksittäisenä lupa-asiana. Asiassa on huomioitu kokonaisuutena kohteen sijainti, alueen toteutunut rakentaminen ja rakennuspaikan ympärillä yhdenvertaisuuden kannalta vastaavissa olosuhteissa olevien rakennuspaikkojen määrä ja niihin mahdollisesti kohdistuva vastaavan rakentamisen paine. Em. seikat huomioiden, poikkeaminen ei muuta merkittävästi alueen luonnetta, eikä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia jo olemassa olevaan vakituiseen asutukseen nähden, eikä aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai johda yhteisvaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakennus ja rakennuspaikka täyttävät vakituisen asumisen edellytykset. Poikkeamisen myöntäminen ei katsota aiheuttavan RakL 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta hakemalla rakentamislupaa lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen (RakL § 187).

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

Perustelut

Hakemus käsittää yleiskaavasta poikkeamisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen ympärivuotiseen asuinkäyttöön. Lomarakennuksen laajentamiselle oli myönnetty rakentamislupa 2020-294, jonka yhteydessä parannettiin jätevesien käsittelyjärjestelmä.

Rakennuspaikka sijaitsee Vesijärven rantayleiskaavan alueella (lainvoim. 18.3.2002), jonka mukaan kiinteistö muodostaa yhden RA-merkinnällä osoitetun lomarakennuksen rakennuspaikan. Yleiskaavan RA-aluetta koskevien määräysten mukaisesti rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan ja muita talousrakennuksia. Voimassa oleva kaava ei mahdollista kiinteistölle vakituisen asuinrakennuksen rakentamista, joten asia on ratkaistava RakL 57 § tarkoittamana poikkeamisena yleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

Alueelle on laadittu aikaisemmin Laitialan kartanon alueen ranta(-asema)kaava (lainvoim. 1996), josta pois jääneet rakennuspaikat on myöhemmin huomioitu yleiskaavassa. Ranta-asemakaavan alueilla ”*rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena* (RakL 57 § 3. mom.)”. Alueella yleiskaavaan merkityt lomarakennuspaikat eivät ole tasavertaisessa asemassa alueen ranta-asemakaavassa olevien lomarakennuspaikkojen kanssa käyttötarkoituksen muuttamisessa.

Rakennuspaikka sijaitsee Lehmontien vaikutusalueella, joka kuuluu Laitialan yksityistien tiekuntaan ja tie on ympärivuotisesti liikennöitävissä.

Kohde ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Kiinteistökohtainen jätevesien käsittely (erillisviemäröinti) on toteutettu vuonna 2020 laajennusluvan yhteydessä vakituisen asuinkäytön tarpeiden mukaisena. Sen osalta poikkeaminen ei aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia, eikä tarvetta vesihuoltoratkaisujen muuttamiselle.

Hakija on ilmoittanut hankkeen vireille tulosta naapureille (3 kpl) eikä näillä ole ollut siihen huomauttamista.

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 (RakL § 57).
Poikkeamislupaa 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;
4)johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

1) Kiinteistö on muodostunut 2019 ja sillä on olemassa ympärivuotisen vapaa-ajan asumisen rakennuspaikka. Alkuperäisen ja myöhemmin laajennetun vapaa-ajan rakennuksen valmistumisvuodeksi on merkitty 1972. Poikkeamisluvan mukainen rakennuspaikan kehittäminen muuttamalla ympärivuotinen vapaa-ajan rakennus vakituiseksi asuinrakennukseksi ei johda uuden rakennuspaikan syntymiseen. Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta maisemaan. Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, Lehmontie, joka mahdollistaa pelastusajoneuvojen kulun sekä jätehuollon. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat kohtuulliset ja vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.
2) Hakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Talousveden hankinta nykyisestä

porakaivosta ja jätevesien käsittely hoidetaan voimassa olevien vaatimusten mukaisesti.
3) Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole huomioitu erityisiä valtakunnallisia, maakunnallisia tai paikallisia kulttuuriympäristön arvoja.
4) Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta ns. taaja-asutuksen muodostumista, eikä aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Poikkeaminen ei hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta, mutta tukee kunnan tasapainoisen aluerakenteen säilymistä.

Hakemuksen perusteella on ratkaistu poikkeamisen edellytykset yksittäisen kiinteistön osalta. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta muille vastaavissa olosuhteissa oleville kiinteistöille tulisi ratkaista edellytykset keskenään yhdenvertaisella tarkastelulla. Poikkeamisen vaikutuksina on huomioitu, miltä osin yksittäistä kiinteistöä koskevasta poikkeamisesta aiheutuisi tarve vastaavaan poikkeamiseen muilla saman alueen tai saman kaavamääräyksen piiriin kuuluvilla kiinteistöillä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä, samoin kuin asema- ja ranta-asemakaavan alueilla. Rakentamislain voimaantulon jälkeen kunta on muuttanut suhtautumistaan myönteisesti vastaaviin poikkeamisiin, jos alueella ei pidettäisi lähtökohtana käyttötarkoitusten muuttamisen ratkaisemista asemakaavoituksella.

Toimivallan peruste

Hollolan kunnan hallintosääntö ja sen liitteenä oleva päätöksentekotaulukko.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Timo Rekola
email: timo.rekola@hollola.fi

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Julkaisupäivä

17.11.2026

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

Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Päätös on lainvoimainen 29.12.2026

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/asiointijajulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html
Tuomioistuinmaksulakiin linkki https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455