

Hollolan kunta
RAKENNUSVALVONTA
Päätöspäivämäärä 05.12.2025

Poikkeamislupa 098-2025-148

Rakennuspaikka

98-436-3-207
Paimelantie 574
17120 PAIMELA
Yleiskaava, RA

Asian vireilletulo

17.10.2025

Toimenpide

Poikkeamislupa
Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi.

Päätös

Hyväksytty

Päätän valmistelutekstissä esitetyin perustein myöntää haetun poikkeamisluvan, koska RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Tämä poikkeaminen on voimassa kaksi vuotta siitä, kun se on saanut lainvoiman.

Päätös lähetetään tiedoksi Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (RakL 185 §).

Selostusosa ja perustelut

Hakemuksessa ilmoitettu selostus toimenpiteestä ja poikkeaminen
"Haemme asunnon käyttötarkoituksen muutosta pysyvään asumiseen"

Poikkeaminen ja kaavatiedot:

Poikkeamista haetaan rakennetun loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen asuinrakennukseksi osayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. Poikkeamishakemusta on perusteltu seuraavasti:
"Tämä on alueen ainoa vapaa-ajan tontti. Ympärillä uusia ja vanhoja taloja. Asunto on liitetty kunnan vesi ja viemäri verkostoon. Talon edessä Paimelantiellä on linja-auto pysäkki ja kulkuyhteydet ovat hyvät niin julkisilla kuin yksityisilläkin. Paimelantie on myös valaistu talon edessä. Talo on rakennettu energia tehokkaasti: Ikkunat tupla selektiivit ja seinät Lammin lämpöharkko 400. Yläpohja villaa 600mm. Ilmanvaihto toteutettu energia tehokkaasti better pipe kanavilla. Lämmitys lattialämpö maalämpöpumpulla, joka erittäin energiatehokas".

Rakennuspaikan käyttötarkoitus on merkitty kaavaan merkinnällä RA-2 (loma-asuntojen rakentamisalue):

"Loma-asuntoalue.

Alueella varaudutaan keskitettyyn vedenjakelu- ja viemäriverkkoon sekä asemakaavan laatimiseen.

Ilman asemakaavaa noudatetaan seuraavaa rakennusoikeutta:

Rakennuspaikalle saa sijoittaa:

- loma-asunnon*
- vierasmajan*
- saunan*
- muita talousrakennuksia*

Kaavan hyväksymisajankohtana jo rakennetulle mantereella sijaitsevalle rakennuspaikalle, jonka pinta-ala on vähintään 8000 m² ja suoraviivaisesti mitatun rantaviivan pituus on vähintään 200 m, saa kuitenkin sijoittaa

- kaksi loma-asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 200 kerros-m²*
- saunan*
- muita talousrakennuksia*

Rakennusten enimmäislukumäärä on neljä.

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on enintään 8% rakennuspaikan pinta-alasta, rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla kuitenkin enintään 200 kerros-m². Kaavan hyväksymisajankohtana jo rakennetulla mantereella sijaitsevalla rakennuspaikalla, jonka pinta-ala on vähintään 8000 m², rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on kuitenkin 250 kerros-m².

Loma-asuntorakennuksen enimmäiskoko riippuu rakennuksen etäisyydestä keskiveden mukaisesta rantaviivasta seuraavasti:

- 20 m 120 kerros-m²*
- 40 m 140 kerros-m²*
- 80 m 160 kerros-m²*

Saunan enimmäiskoko on 25 kerros- m² ja vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on 10 m.

Vierasmajan enimmäiskoko on 25 kerros-m².

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

Muodostettavan uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3000 m²."

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. Kahdella rajanaapurilla (3:10) on ollut huomautettavaa hankkeesta. Huomautukset ovat koskeneet enimmäkseen kiinteistön toimintaa kiinteistöllä eikä niinkään varsinaista vireillä olevaa asiaa. Näin ollen naapureiden huomautukset eivät vaikuta asian ratkaisemiseen. Muut rajanaapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta. Rajanaapurit katsotaan riittäväksi kuulemiseksi, kun hankkeella ei katsota olevan muita osallisia kenen oikeuteen tai etuun päätös voisi vaikuttaa.

Rakennuspaikka ja taustaa:

Kiinteistö 98-436-3-207 on pinta-alaltaan 2527 m². Tästä noin 380m² on merkitty kaavallisesti LV-1 alueeksi, eli venevalkama-alueeksi. RA-rakennuspaikan osuus on kiinteistön muu osa, eli noin 2147m². Venevalkama-alueelle kulkee kiinteistön pohjoisrajaa pitkin rasiteoikeus. Kiinteistölle rakennettu loma-asunto on käyttöön otettu vuonna 2025.

Osayleiskaavan mukainen kiinteistö on osa tiuhaan rakennettua rantavyöhykettä ja kiinteistön molemmiin puolin on kaavallinen A-rakennuspaikka (Asuinrakennuksen rakennuspaikka). Rantavyöhykkeellä on harvakseltaan yksittäisiä RA-rakennuspaikkoja ja rakennuspaikat ovat pääosin rakentuneita. Ennen yleiskaavoitusta osalle RA-paikoista on rakentunut asuinrakennuksia ja osalle A-paikoista on rakentunut loma-asuntoja. Näin ollen yksittäisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen ei katsota heikentävän yleiskaavan ohjausvaikutusta, eikä myöskään johtavan yhdyskuntarakenteen hajaantumiseen.

Rakennuspaikalle johtaa hyvä asfaltoitu tie (Paimelantie, maantie 14119). Rakennuspaikan kohdalla on myös bussipysäkki. Käyttöön otettu loma-asunto on lähtökohtaisesti tehty vastaamaan asuinrakentamisen määräyksiä ja on liittynyt kunnallistekniikkaan.

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.

Voimassa olevan rantayleiskaavan mukaisia Paimelanlahden rakennuspaikkoja on toteutunut osittain niin, että RA-paikoilla on kaavoitushetkellä ollut asuinrakennus ja A-paikoilla on ollut loma-asuinrakennus. Rakennettu rakennuspaikka on myös muodostunut riippumatta tilan pinta-alasta, jos tilalla on ollut ko. rakennus. Rantayleiskaavan mukaiset rakennuspaikat ovat jo hyvin pitkälle rakentuneet. Haettu poikkeamislupa koskee olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta yleiskaavamääräyksestä poiketen, eikä kaavallisen rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta. Rakennuspaikalle ei rakenneta uusia rakennuksia. Näin ollen kaavallisten rakennuspaikkojen eroavaisuudella ei ole merkitystä toteutuneessa kaavatilanteessa.

Monet loma-asunnot rakennetaan vastaamaan asuinrakennuksia, joita myös käytetään ympärivuotisesti. Toisaalta voi olla myös niin, että asumiseen rakennettuja rakennuksia käytetään loma-asumiseen. Lupahakemus koskee rakennusta, joka on tehty vastaamaan nykyisiä asumisen määräyksiä, jolloin rakennus soveltuu asumiseen jo lähtökohtaisesti.

Rakentamislain 57 §:n 3 mom osassa mainitaan: *”..Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.”*

Kohde sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien sekä julkisen liikenteen reittien varrella. Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa nykyisen rakennuksen rakentamiseen ja ylläpitoon jo sidottujen resurssien hyödyntämisen entistä paremmalla käyttöasteella. Em. perustein käyttötarkoituksen muutos tukee myös rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Vaikka yleiskaavamääräyksessä mainitaan varautuminen asemakaavoitukseen, ei kaavoitusohjelmaan ei ole merkitty näiltä osin

yleiskaavoituksen muutostarpeita. Lisäksi koko kunnan strategisessa yleiskaavassa aluetta ei ole osoitettu asemakaavoitettavaksi alueeksi, vaan kyläalueeksi, jonka toteutus voi perustua osayleiskaavoihin (AT-1). Näin ollen yleiskaavallinen tilanne ja ranta-alueen toteutuneet rakennuspaikat huomioiden hankkeen toteutumisesta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle.

Hankkeella ei ole myöskään vaikutusta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiseen. Alueella ei ole todettuja luonnonsuojelullisia arvoja, eikä yleiskaavoituksessa ole mainintaa arvoista. Hankkeesta ei ole vaikutusta luonnonsuojeluarvoihin muutoinkaan koska kyseessä on vain rakennetun rakennuksen käyttötarkoituksen muutos.

Hanke ei ole myöskään vaikuta ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiseen edellä mainituin perustein. Hanke ei myöskään johda merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen ei myöskään johda merkittävään rakentamiseen eikä vaikeuta yhdyskuntarakenteen toteutumista edellä mainituin perustein. Kuten todettua, yleiskaavan mukaiset rakennuspaikat ovat lähes rakentuneet ja rakennuspaikkojen käyttötarkoitukset ovat osin toteutuneet eri lailla kuin kaavan varsinainen käyttötarkoitus. Rakennuspaikalla on riittävästi tilaa käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Rakennus on liitetty kunnallistekniikkaan. Muutos ei myöskään vaikuta vesistön- tai rannankäyttöön.

Naapureiden huomautuksissa ilmenneet seikat eivät koske varsinaista poikkeamisasiaa, joten niitä ei huomioida päätöksenteossa.

Asiakirjat ja selvitykset

Pohjapiirustus

Julkisivupiirustus

Asemapiirustus - Uusin kuva

Leikkauspiirustus

Toimivallan peruste

Hollolan kunnan hallintosääntö ja sen liitteenä oleva päätöksentekotaulukko.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 186, 187 §

Lauri Pasanen

email: lauri.pasanen@hollola.fi

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Julkaisupäivä

9.12.2025

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. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Hollolan kunnan verkkosivuille.

Päätös on lainvoimainen 16.01.2026

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto- oikeudelle.

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 voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös 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 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 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
- 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>