Hollolan kunta

RAKENNUSVALVONTA

Päätöspäivämäärä 13.11.2026

Poikkeamislupa 098-2026-146

Rakennuspaikka

98-407-2-152
Häyhdöntie 36
16730 KUTAJÄRVI
Yleiskaava
Lomarakennuspaikka (RA-merkintä)

Asian vireilletulo

04.11.2026

Toimenpide

Yleiskaavan RA-alueen käyttäminen vakituiseen asumiseen

Asiakirjat ja selvitykset
Asemapiirustus
Naapurien kuuleminen, suostumus tai huomautus - Naapurin Onniselkä kuuleminen
Kaavaote - Vesijärven rantayleiskaavaote
Kaavamääräykset - Vesijärven rantayleiskaavan määräykset

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 muuttamisen ympärivuotiseen asuinkäyttöä varten.

Lomarakennuksen alkuperäinen rakennuslupa 2000-85 oli myönnetty

poikkeusluvan perusteella ja sen laajentamiseen rakennuslupa 2021-102 yleiskaavan perusteella. Lomarakennuksen varusteena on ollut alunperin vesiwc ja sen jätevedet johdettu umpisäiliöön.

Alueella on voimassa Vesijärven rantayleiskaava, 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.

Värttistenmäen alueella (Leporanta ja Häyhdöntien vaikutusalueella) on yhteensä 10 yleiskaavalla osoitettua rakennuspaikkaa, joista 6 kpl on osoitettu vakituiseen asumiseen (A-merkintä) ja 4 kpl vapaa-ajan asumiseen (RA-merkintä). Yhdelle vapaa-ajan asuinpaikalle on myönnetty poikkeuslupa 2025-157 kaavasta poikkeamiseen ympärivuotista asuinkäyttöä varten.

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

Hakija on ilmoittanut hankkeen vireille tulosta naapureille (2 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 2000 ja sillä on olemassa ympärivuotisen vapaa-ajan asumisen rakennuspaikka. 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, Häyhdöntie, 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 hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Poikkeaminen ei hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta ja rakennuspaikka tukeutuu alueella jo olemassa olevaan asutukseen.

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. Rakentamislain voimaantulon jälkeen kunta on muuttanut suhtautumistaan myönteisesti vastaaviin poikkeamisiin, jos alueella ei pidettäisi lähtökohtana käyttötarkoitusten muuttamisen ratkaisemista asemakaavoituksella. Linjauksen muuttaminen ei ole aiemman oikeuskäytännön mukaista, mutta se olisi rakentamislain hengessä paikallinen tahto keventää sääntelyä.

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