

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 29.11.2023, klo 17:30 - 19:14

Paikka Kunnanviraston toimipiste, neuvotteluhuone 121.2. Tiilijärventie 7 F 15870 Hollola

### **Käsitellyt asiat**

**§ 64 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

**§ 65 Pöytäkirjan tarkastus**

**§ 66 Asialistan hyväksyminen**

**§ 67 Lausunnon antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle valituksen johdosta, rakennuslupa 098-2022-8**

**§ 68 Vapautushakemus vesihuoltolaitoksen verkostoon liittämiselvöllisyydestä / 98-436-3-192**

**§ 69 Vapautushakemus vesihuoltolaitoksen verkostoon liittämiselvöllisyydestä/98-436-3-191**

**§ 70 Vapautushakemus vesihuoltolaitoksen verkostoon liittämiselvöllisyydestä/98-436-3-177**

**§ 71 Vapautushakemus vesihuoltolaitoksen verkostoon liittämiselvöllisyydestä/98-436-7-4**

**§ 72 Vapautushakemus vesihuoltolaitoksen verkostoon liittämiselvöllisyydestä/98-436-7-8**

**§ 73 Ajankohtaiset asiat**

**§ 74 Ilmoitusasiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Halme, puheenjohtaja  
Mikko Niipala, 1. varapuheenjohtaja  
Minna Kauhanen  
Marko Mikkola, varajäsen  
Tatu Söyriä

Muut saapuvilla olleet

Iina Tuukkala, hallintosihteeri, sihteeri  
Pekka Laitinen, kehityspäällikkö, esittelijä  
Sameli Männistö, ympäristösihteeri, esittelijä

Allekirjoitukset

Mika Halme  
Puheenjohtaja

Iina Tuukkala  
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

29.11.2023

29.11.2023

Tatu Söyriä

Marko Mikkola

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja on viety nähtäväksi [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 30.11.2023

Iina Tuukkala

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

## § 64

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Pekka Laitinen kehityspäällikkö, Sameli Männistö ympäristösihteeri

Todetaan kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Todettiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

## § 65

### Pöytäkirjan tarkastus

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Pekka Laitinen kehityspäällikkö, Sameli Männistö ympäristösihteeri

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Marko Mikkola ja Tatu Söyriä.

#### **Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Marko Mikkola ja Tatu Söyriä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

## § 66

### Asialistan hyväksyminen

Kunnan hallintosäännön § 101 mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitella toisin päätä.

Hallintosäännön § 102 mukaan toimitella voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistö päätöksellä käsiteltäväksi asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Pekka Laitinen kehityspäällikkö, Sameli Männistö ympäristösihteeri

Valvontajaosto hyväksyy esityslistan kokouksen asialistaksi.

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

**Elinvoimavaliokunnan valvontajaosto, § 30, 23.02.2022**

**Elinvoimavaliokunnan valvontajaosto, § 60, 19.05.2022**

**Elinvoimavaliokunnan valvontajaosto, § 67, 29.11.2023**

## § 67

**Lausunnon antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle valituksen johdosta, rakennuslupa 098-2022-8**

HOLDno-2022-71

**Elinvoimavaliokunnan valvontajaosto, 23.02.2022, § 30**

Valmistelijat / lisätiedot:

Pekka Laitinen

pekka.laitinen@hollola.fi

kehityspäällikkö

Rakennuslupapäätöksellä 098-2022-8, päätöspäivä 21.1.2022 ja antopäivä 27.1.2022, on myönnetty lupa yhden, kerrosaltaan 100 m<sup>2</sup> suuruisen lomarakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 98-447-1-119, joka kuuluu Messilän rantakaavan RM-korttelialueeseen.

Naapurikiinteistön omistaja on tehnyt lupapäätöksestä 9.2.2022 kuntaan saapuneen oikaisuvaatimuksen. Lupapäätöksen oikaisuvaatimusaika on päättynyt 10.2.2022, eikä määräajan kuluessa kuntaan ole saapunut muita oikaisuvaatimuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on MRL 192 § 1.mom. kohdan 1 nojalla, viereisen alueen omistajana ja haltijana valitusoikeus kyseisessä rakennuslupa-asiassa.

### **Oikaisuvaatimus:**

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan myönnetyn rakennuslupapäätöksen kumoamista. Oikaisuvaatimuksen perusteena on esitetty, että myönnetty rakennuslupa vaikeuttaa naapurikiinteistön rakentamista, ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä täytä vaatimusta kiinteistönomistajien yhdenmukaisesta kohtelusta, eikä perusteltujen odotusten suojaamisesta. Oikaisuvaatimuksen perusteet liittyvät pääosin rantakaavan RM-kortteliin osoitetun rakennusoikeuden käyttöön ja rakennusoikeuden kohdistumiseen korttelialueen kiinteistöjen kesken. Oikaisuvaatimuksessa ei hyväksytä myönnetyn rakennusluvan mukaista rakennusoikeuden käyttöä kiinteistön 98-447-1-119 alueella. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan asian käsittelyssä oheismateriaalina.

### **Asian käsittely:**

Rakennuspaikka sijaitsee Messilän rantakaavaan (lainvoim. 1.11.1989) merkityllä RM-alueella (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). RM-alue koostuu nykyään yhdeksästä kiinteistöstä ja rakentamista on tapahtunut aikaisemmin useammassa vaiheessa kuudella eri kiinteistöllä. Kaavamääräysten mukaan RM-alueen kokonaisrakennusoikeus on 10.000 kem<sup>2</sup>/120 lomarakennusta. Kunnan ja kiinteistöjen RN:o 1:122 ja 1:123 suunnittelua hoitaneen asiamiehen kanssa tehdyn

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

laskelman mukaan korttelialueella on käyttämättä rakennusoikeutta yhteensä 5.983 kem<sup>2</sup> / 55 lomarakennusta.

Rantakaavalla rakennusoikeus on osoitettu koko RM-korttelialueelle yhteisesti, eikä kaavamääräyksin ole yksilöity rakennusoikeuden kohdistumista tarkemmin korttelialueen sisällä. Nyt myönnetty rakennuslupa ei johda kaavalla osoitetun korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden ylittymiseen, vaan korttelialueelle jää jäljelle käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Kaavamääräysten mukaan RM-alueelle voidaan rakentaa loma-asuntoja ja yhden rakennuksen suurin sallittu kerrosala on 150 m<sup>2</sup>. Rakennusten sallittu kerrosluku on ½ | ½. Rakennukset on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan ja suunnitelma on esitettävä rakennuslautakunnan (nyk. valvontajaosto) hyväksyttäväksi viimeistään ensimmäisten rakennuslupien käsittelyn yhteydessä.

Kiinteistölle 98-447-1-119 on hyväksytty rakentamisen yhtenäinen suunnitelma elinvoimavaliokunnan valvontajaoston kokouksessa 1.12.2021, § 73. Suunnitelmassa on esitetty 12 kpl 100-150 kem<sup>2</sup>:n lomarakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä 1.345 kem<sup>2</sup>. Hakemuksen mukaiseen rakentamiseen on em. suunnitelmassa esitetty 100 kem<sup>2</sup>. Kiinteistöllä on käynnissä myös yhden lomarakennuksen rakentaminen, mikä perustuu lainvoimaiseen rakennuslupaan 098-2016-301 ja siihen myönnettyyn rakentamisen aikaiseen muutoslupaan 098-2021-196.

Rantakaava on aiemman rakennuslain mukainen, nykyisen lain asemakaavatasoista kaavoitusta vastaava kaavamuo. Asemakaavoihin liittyy tarvittaessa kaavamääräyksiä täydentäviä rakennustapaohjeita, joilla ohjataan yhtenäistä rakentamistapaa tai muuten tarkennetaan kaavan tavoitteiden mukaisen rakentamisen ohjaamista. Rantakaavan suunnittelu ja toteutus tapahtuu usein maanomistajan toimesta, joten rakennustapaohjeen sijaan kyseisessä kaavassakin on päädytty määräykseen, jolla kaavaa toteuttavalta maanomistajalta edellytetään rakentamisen laajempaa yhtenäistä suunnitelmaa ennen yksittäisten rakennuslupien käsittelyä. Kaavamääräyksellä edellytetyn rakentamisen yhtenäisen suunnitelman tarkoituksena on varmistaa ennen alueen toteutusta, että esitetty rakentaminen on kaavan tavoitteiden mukaista ja alueelle sopivaa.

Rakentamisen yhtenäisestä suunnitelmasta on alueen muidenkin kiinteistöjen kohdalla käytetty nimitystä käyttösuunnitelma. Saman korttelialueen kiinteistölle 98-447-1-120 on hyväksytty käyttösuunnitelma vastaavalla tavalla, valvontajaoston päätöksellä 30.6.2021, § 28. Kiinteistöistä 98-447-1-120 on sittemmin muodostettu nykyiset kiinteistöt 98-447-1-122 ja 98-447-1-123, joihin viitataan oikaisuvaatimuksessa.

Rakentamisen yhtenäisellä suunnitelmalla ei, rakennustapaohjeeseen rinnastettavana suunnitelmana, ole sellaista oikeusvaikutusta, että sillä voitaisiin ratkaista sitovasti kiinteistöjaotukseen, tai rakennusoikeuden jakamiseen tai kohdistumiseen liittyviä asioita korttelialueen sisällä.

Rakennuslupapäätöksellä ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslaissa mainitut rakennuslupan edellytykset hakemuksen mukaiselle rakennushankkeelle. Luvan edellytykset on laissa säädetty tyhjentävästi, eikä luvan edellytyksiä voida niihin nähden tapauskohtaisesti supistaa tai laajentaa. Mikäli kaikki luvan edellytykset täyttyvät, rakennuslupa tulee myöntää. MRL 135 § 1.mom. mukaan rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:1) rakennushanke on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

voimassa olevan asemakaavan mukainen; 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset; 3) rakennus soveltuu paikalle; 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Yksittäisen rakennusta koskevalla rakennuslupapäätöksellä ei ratkaista korttelialueelle jäljelle jäävän rakennusoikeuden käyttöä tai jakamista. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on kiinteistölle 98-447-1-119 myönnettyyn rakennuslupa-098-2016-301 liittyvän valituksen ratkaisussaan, päätös 17/0519/2, 7.12.2017, ottanut kantaa silloin myönnetyn luvan osalta rakennusoikeuteen nyt kyseessä olevalla kiinteistöllä. Kyseisen päätöksen johtopäätösten mukaan (s.6/9) rakennusoikeus on laskennallisesti jaettava eri kiinteistöjen kesken. Silloisessa ratkaisussaan hallinto-oikeus on päättänyt siihen, että luvansaajalle myönnetty rakennuslupa yhden loma-asunnon rakentamiseen ei saata valittajan omistamaa tilaa 1:120 (nyk. kiinteistöt 1:122 ja 1:123) selkeästi epäedullisempaan asemaan, kun otetaan huomioon jäljellä oleva rakennusoikeus sekä yhdenvertaisen kohtelun periaate.

Mainitun hallinto-oikeuden ratkaisun johtopäätösten mukaisesti ei olisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteiden mukaista jättää oikaisuvaatimuksessa esitetyllä tavalla kiinteistöä 98-447-1-119 ilman sille, hallinto-oikeuden ratkaisun johtopäätöksissäkin mainittua, pinta-alan perusteella laskennallisesti kuuluvaa rakennusoikeutta.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pekka Laitinen, kehityspäällikkö

Valvontajaosto päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pysyttää voimassa rakennuslupapäätöksen 098-2022-8. MRL 135 § 1.mom. mukaiset rakennusluvan edellytykset ovat hakemuksen mukaiselle rakentamiselle täyttyneet, joten lupa on tullut myöntää. Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esiin sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia perusteita, joiden vuoksi tehty lupapäätös tulisi kumota tai lupapäätöstä tulisi muuttaa.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

## **Elinvoimavaliokunnan valvontajaosto, 19.05.2022, § 60**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pekka Laitinen  
pekka.laitinen@hollola.fi  
kehityspäällikkö

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt elinvoimavaliokunnan valvontajaoston lausuntoa valituksen johdosta. Valitus koskee valvontajaoston päätöstä 23.2.2022 §



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

30, jolla on hylätty kiinteistölle 98-447-1-119 myönnetystä lomarakennuksen rakennusluvasta 098-2022-8 tehty oikaisuvaatimus.

Valituksen päävaatimuksena on, että oikaisuvaatimusasiassa annettu päätös on kumottava ja rakennuslupahakemus on hylättävä. Lausuntopyyntö liitteineen on asian oheismateriaalina.

Lausunto ja siinä pyydetty asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 20.5.2022.

### **Lausuntonaan hallinto-oikeudelle, valvontajaosto toteaa seuraavaa:**

Rakennuspaikka sijaitsee Messilän rantakaavaan (lainvoim. 1.11.1989) merkityllä RM-alueella (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). RM-alue koostuu nykyään yhdeksästä kiinteistöstä ja rakentamista on tapahtunut aikaisemmin useammassa vaiheessa kuudella eri kiinteistöllä. Kaavamääräysten mukaan RM-alueen kokonaisrakennusoikeus on 10.000 kem<sup>2</sup>/120 lomarakennusta. Kunnan ja kiinteistöjen RN:o 1:122 ja 1:123 suunnittelua hoitaneen asiamiehen kanssa tehdyn laskelman mukaan korttelialueella on käyttämättä rakennusoikeutta yhteensä 5.983 kem<sup>2</sup> / 55 lomarakennusta.

Rantakaavalla rakennusoikeus on osoitettu koko RM-korttelialueelle yhteisesti, eikä kaavamääräyksiin ole yksilöity rakennusoikeuden kohdistumista tarkemmin korttelialueen sisällä. Nyt myönnetty rakennuslupa ei johda kaavalla osoitetun korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden ylittymiseen, vaan korttelialueelle jää jäljelle käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Kaavamääräysten mukaan RM-alueelle voidaan rakentaa loma-asuntoja ja yhden rakennuksen suurin sallittu kerrosala on 150 m<sup>2</sup>. Rakennusten sallittu kerrosluku on ½ I ½. Rakennukset on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan ja suunnitelma on esitettävä rakennuslautakunnan (nyk. valvontajaosto) hyväksyttäväksi viimeistään ensimmäisten rakennuslupien käsittelyn yhteydessä.

Kiinteistölle 98-447-1-119 on hyväksytty rakentamisen yhtenäinen suunnitelma elinvoimavaliokunnan valvontajaoston kokouksessa 1.12.2021, § 73. Suunnitelmassa on esitetty 12 kpl 100-150 kem<sup>2</sup>:n lomarakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä 1.345 kem<sup>2</sup>. Hakemuksen mukaiseen rakentamiseen on em. suunnitelmassa esitetty 100 kem<sup>2</sup>. Kiinteistöllä on käynnissä myös yhden lomarakennuksen rakentaminen, mikä perustuu lainvoimaiseen rakennuslupaan 098-2016-301 ja siihen myönnettyyn rakentamisen aikaiseen muutoslupaan 098-2021-196.

Rantakaava on aiemman rakennuslain mukainen, nykyisen lain asemakaavatasoista kaavoitusta vastaava kaavamuoto. Asemakaavoihin liittyy tarvittaessa kaavamääräyksiä täydentäviä rakennustapaohjeita, joilla ohjataan yhtenäistä rakentamistapaa tai muuten tarkennetaan kaavan tavoitteiden mukaisen rakentamisen ohjaamista. Rantakaavan suunnittelu ja toteutus tapahtuu usein maanomistajan toimesta, joten rakennustapaohjeen sijaan kyseisessä kaavassakin on päädytty määräykseen, jolla kaavaa toteuttavalta maanomistajalta edellytetään rakentamisen laajempaa yhtenäistä suunnitelmaa ennen yksittäisten rakennuslupien käsittelyä. Kaavamääräyksellä edellytetyn rakentamisen yhtenäisen suunnitelman tarkoituksena on varmistaa ennen alueen toteutusta, että esitetty rakentaminen on kaavan tavoitteiden mukaista ja alueelle sopivaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Rakentamisen yhtenäisestä suunnitelmasta on alueen muidenkin kiinteistöjen kohdalla käytetty nimitystä käyttösuunnitelma. Saman korttelialueen kiinteistölle 98-447-1-120 on hyväksytty käyttösuunnitelma vastaavalla tavalla, valvontajaoston päätöksellä 30.6.2021, § 28. Kiinteistöistä 98-447-1-120 on sittemmin muodostettu nykyiset kiinteistöt 98-447-1-122 ja 98-447-1-123, joihin viitataan oikaisuvaatimuksessa.

Rakentamisen yhtenäisellä suunnitelmalla ei, rakennustapaohjeeseen rinnastettavana suunnitelmana, ole sellaista oikeusvaikutusta, että sillä voitaisiin ratkaista sitovasti kiinteistöjaotukseen, tai rakennusoikeuden jakamiseen tai kohdistumiseen liittyviä asioita korttelialueen sisällä.

Rakennuslupapäätöksellä ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslaissa mainitut rakennusluvan edellytykset hakemuksen mukaiselle rakennushankkeelle. Luvan edellytykset on laissa säädetty tyhjentävästi, eikä luvan edellytyksiä voida niihin nähden tapauskohtaisesti supistaa tai laajentaa. Mikäli kaikki luvan edellytykset täyttyvät, rakennuslupa tulee myöntää. MRL 135 § 1.mom. mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että: 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen; 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset; 3) rakennus soveltuu paikalle; 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Valituksessa on vedottu perusteena mm. Kouvolan hallinto-oikeuden 18.4.2013 antamaan päätökseen 13/0189/2. Päätöksessä rakennusluvan hylkääminen on perustunut ensisijaisesti rakentamisen määrään, joka olisi johtanut koko kaava-alueelle sallittujen loma-asuntojen lukumäärän ylittymiseen. Nyt valituksenalaiseen rakennuslupaa ei voida rinnastaa tuohon ratkaisuun ja tilanteeseen, koska rakennuslupapäätöksellä 098-2022-8 myönnetty rakentamisen määrä ei johda samalla tavoin kaava-alueen kokonaisrakennusoikeuden ylittymiseen.

Asiassa on keskeisintä ratkaista korttelialueelle osoitetun rakennusoikeuden jakautuminen eri kiinteistöille maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisesti. Kuten valituksen kohdassa 5.1. todetaan aiemmista samaa kohdetta koskevista oikeustapauksista: "Molemmissa hallinto-oikeuden päätöksissä todetaan, että rakennusoikeus on jaettava kiinteistöjen pinta-alojen suhteessa." Kiistanalaista ja keskeisintä ratkaisun kannalta on, minä ajankohtana voimassa olleen kiinteistöjaotuksen suhteessa rakennusoikeuden jakaminen on toteutettava.

Valituksen kohdassa 5.4. vedotaan siihen, että rakennusoikeuden jakamista tulee arvioida kaavan voimaantuloajankohtana voimassa olleen kiinteistöjaotuksen perusteella. Valituksessa vedotaan silloiseen kiinteistöjaotukseen ja sen perusteella valittajan nykyisin omistamalle alueelle valituksen tulkinna mukaan kuuluvaan rakennusoikeuteen.

Rantakaavalla rakennusoikeus on osoitettu koko RM-korttelialueelle yhteisesti. Kaavamääräyksin tai merkinnöin ei ole yksilöity rakennusoikeuden kohdistumista tarkemmin korttelialueen sisällä, eikä rakennusoikeutta ole korttelialueen sisällä kohdistettu tai osoitettu erityisesti tiettyihin korttelin osiin tai tietyille kiinteistöille sen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

hetkisen kiinteistöjaotuksen mukaisesti. Koska rakennusoikeus on osoitettu yhteisesti koko korttelialueella, on rakennusoikeuden käyttöä tarkasteltava koko kaavan mukaisen korttelialueen alueella kokonaisuutena myös kiinteistöjaotuksen muuttuessa.

Kaavassa ei ole osoitettu korttelialueelle tonttijakoa. Sikäli kuin Hollolan kunnassa on asemakaavoja, joissa on tonttijako, on kunnassa käytetty vain ohjeellista tonttijakoa. Tonttijaon puuttuessa, tai ohjeellisen tonttijaon alueella, rakennuspaikka voi muodostua osasta kaavan mukaista korttelialuetta, sikäli kuin rakennuspaikka täyttää kaikki sille säädetyt edellytykset.

Lähtökohtaisesti rakennuslupa-asia ratkaistaan aina hakemusajankohtana voimassa olevan lainsäädännön, kaavatilanteen ja muun sääntelyn mukaisesti.

Vastaavasti rakennuslupa-asiaa ratkaistaessa myös rakennusoikeuden käyttöä ja jakautumista tulisi arvioida rakennuslupaa haettaessa voimassa olevan kiinteistöjaotuksen ja maanomistuksen mukaisessa tilanteessa, huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu myös ajantasaisen tilanteen mukaisena. Asian ratkaisussa on huomioitu maanomistajien tasapuolista kohtelua ja joillain nykytilanteen mukaisilla kiinteistöillä jo aiemmin ylittynyttä rakennusoikeutta siten, että jäljellä olevaa rakennusoikeutta jaettaisiin vielä rakentamattomien / kaikkea rakennusoikeuttaan käyttämättömien nykytilanteen mukaisten kiinteistöjen kesken.

Valituksen alainen tilanne on verrannollinen aiemmin samaan kohteeseen Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksellä 17/0519/2, 7.12.2017, ratkaistun tapauksen kanssa, joten asia tulisi ratkaista samoin. Kyseisen päätöksen johtopäätösten mukaan (s.6/9) rakennusoikeus on laskennallisesti jaettava eri kiinteistöjen kesken. Silloisessa ratkaisussaan hallinto-oikeus on päätenyt siihen, että luvansaajalle myönnetty rakennuslupa yhden loma-asunnon rakentamiseen ei saata valittajan omistamaa tilaa (silloin 1:120, nykyiset kiinteistöt 1:122 ja 1:123) selkeästi epäedullisempaan asemaan, kun otetaan huomioon jäljellä oleva rakennusoikeus sekä yhdenvertaisen kohtelun periaate.

Mainitun hallinto-oikeuden ratkaisun johtopäätösten mukaisesti ei olisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteiden mukaista jättää valituksessa ja oikaisuvaatimuksessa esitettyllä tavalla kiinteistöä 98-447-1-119 ilman sille, hallinto-oikeuden ratkaisun johtopäätöksissäkin mainittua, pinta-alan perusteella laskennallisesti kuuluvaa rakennusoikeutta. Yksittäistä rakennusta koskevalla rakennuslupapäätöksellä ei ratkaista korttelialueelle sen rakennusluvan jälkeen jäljelle jäävän rakennusoikeuden käyttöä tai jakamista.

Rakennuslupapäätös 098-2022-8 ja oikaisuvaatimuksesta annettu valvontajaoston päätös 23.2.2022 § 30 tulee pysyttää sellaisenaan voimassa, koska em. perusteiden rakennuslupa on tullut myöntää kaikkien rakennusluvan edellytysten täytyttyä ja rakennusluvan myöntäminen on toteuttanut yhdenvertaisen kohtelun periaatteita.

Riippumatta hallinto-oikeuden ratkaisun tuloksesta, valituksessa esitetty vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta tulee hylätä samoin perusteiden kuin samaan kohteeseen liittyvissä ja valituksessakin viitatuissa Kouvolan hallinto-oikeuden päätöksessä 13/0189/2, 18.4.2013 ja Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksessä 17/0519/2, 7.12.2017.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Kun otetaan huomioon alueen asemakaava ja rakennusoikeuden jakaantumisen tulkitsemisen vaikeus jo alueella tapahtuneen rakentamisen vuoksi, ja asian luonne lupa-asiana, oikeudenkäynnin ei voida katsoa aiheutuneen viranomaisen virheestä, eikä ole kohtuutonta, että muutoksenhakija pitää tässä tapauksessa oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pekka Laitinen, kehityspäällikkö

Hollolan kunnan elinvoimavaliokunnan valvontajaosto päättää antaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle lausuntopyynnön mukaisessa valitusasiassa lausuntonaan edellä, asian selostus -kohdassa, esitetyn lausunnon. Tämän lausunnon lisäksi hallinto-oikeudelle toimitetaan muut lausuntopyynnön mukaiset asian edellisiä käsittelyvaiheita koskevat asiakirjat.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

## **Elinvoimavaliokunnan valvontajaosto, 29.11.2023, § 67**

Valmistelija / lisätiedot:  
Pekka Laitinen  
pekka.laitinen@hollola.fi  
kehityspäällikkö

Korkein hallinto-oikeus on pyytänyt Hollolan elinvoimavaliokunnan valvontajaoston lausuntoa valituslupahakemuksen ja valituksen johdosta. Valituslupahakemus ja valitus koskee Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöstä 1037/2023, Dnro 807/03. 04.04.04.16/2022, päätöspäivä 24.5.2023. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään hylännyt valituksen valvontajaoston päätöksestä 23.2.2022 § 30, jolla on hylätty kiinteistölle 98-447-1-119 myönnetystä lomarakennuksen rakennusluvasta 098-2022-8 tehty oikaisuvaatimus.

Valituslupahakemuksen ja valituksen päävaatimuksina on vaadittu että valituslupa myönnetään ja Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös sekä Hollolan elinvoimavaliokunnan valvontajaoston päätös kumotaan ja rakennuslupahakemus hylätään. Lisäksi valituksessa vaaditaan, että korkein hallinto-oikeus velvoittaa Hollolan kunnan korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa kokonaisuudessaan viivästyskorkoineen.

Lausunto on pyydetty toimittamaan 28.11.2023 mennessä ja tähän on pyynnöstä saatu lisäaikaa siten, että lausunto toimitetaan 1.12.2023 mennessä.

### **Lausuntonaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle, valvontajaosto toteaa seuraavaa:**

Valituksen kohteena olevan Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksen lisäksi samaan kohteeseen on aiemman vastaavanlaisen lupa-asian muutoksenhaussa annettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 17/0519/2, antopäivä 7.12.2017. Valituksen kohteena oleva hallinto-oikeuden päätös noudattaa em. samaan kohteeseen annettua aiempaa hallinto-oikeuden ratkaisua. Näin ollen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

oikeuskäytännössä ei ole sellaista epäyhtenäisyyttä, eikä asiaan liity sellaista yleisen oikeustilan epäselvyyttä, joka edellyttäisi valitusluvan myöntämistä.

Rakennuspaikka sijaitsee Messilän rantakaavaan (lainvoim. 1.11.1989) merkityllä RM-alueella (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). RM-alue koostuu nykyään yhdeksästä kiinteistöstä ja rakentamista on tapahtunut aikaisemmin useammassa vaiheessa kuudella eri kiinteistöllä. Kaavamääräysten mukaan RM-alueen kokonaisrakennusoikeus on 10.000 kem<sup>2</sup>/120 lomarakennusta. Kunnan ja kiinteistöjen RN:o 1:122 ja 1:123 suunnittelua hoitaneen asiamiehen kanssa tehdyn laskelman mukaan korttelialueella on käyttämättä rakennusoikeutta yhteensä 5.983 kem<sup>2</sup> / 55 lomarakennusta. Valituksessa ei ole osoitettu että myönnetty rakennuslupa olisi voimassa olevan rantakaavan vastainen.

Rantakaavan määräyksissä on edellytetty rakentamisen yhtenäisen suunnitelman hyväksymistä alueelle viimeistään ensimmäisten rakennuslupien käsittelyn yhteydessä. Lupahakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle 98-447-1-119 on hyväksytty rakentamisen yhtenäinen suunnitelma elinvoimavaliokunnan valvontajaoston kokouksessa 1.12.2021, § 73. Suunnitelmassa on esitetty 12 kpl 100-150 kem<sup>2</sup>:n lomarakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä 1.345 kem<sup>2</sup>.

Valituksessa mainituille valittajan omistamille korttelialueen osille on käsitelty vastaavalla menettelyllä rakentamisen yhtenäinen suunnitelma, ensin päätöksellä 12.8.2020, § 30 ja suunnitelman muutettu uusi versio päätöksellä 30.6.2021, § 28. Viimeisimmässä suunnitelman versiossa on esitetty 42 kpl lomarakennuksia, kerrosalaltaan yhteensä n. 4 600 m<sup>2</sup>.

Muutoksenhaun kohteena olevaa rakennuslupaa käsiteltäessä korttelialueella on ollut käyttämättä rakennusoikeutta yhteensä 5.983 kem<sup>2</sup> / 55 lomarakennusta. Em. rakentamisen yhtenäiset suunnitelmat osoittavat, että jäljellä oleva rakennusoikeus on käytettävissä noudattamalla kummankin maanomistajan teettämää suunnitelmaa hallitsemiensa alueiden toteuttamisesta. Muutoksenhaun kohteena oleva rakennuslupa ei johda kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittymiseen korttelialueella. Se ei myöskään rajoita tai vaikeuta alueelle maanomistajien esittämien ja valvontajaoston hyväksymien rakentamisen yhtenäisten suunnitelmien toteuttamista, eikä johda niissä esitettyjen rakentamisen määrien ylittymiseen.

Valituksen keskeisenä perusteena on, että valituksen tekijä katsoo hänen omistamalleen korttelialueen osalle kuuluvan suuremman määrän rakennusoikeutta kuin on em. yhtenäisillä suunnitelmilla tällä hetkellä suunniteltuna. Suunnitelmien yhteensovittamisella on kuitenkin pyritty löytämään maanomistajien tasapuolista kohtelua toteuttava ratkaisu, jossa jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttöä ja rakentamisen toteutustapaa voitaisiin yhteensovittaa korttelialueella olevilla eri maanomistajien kiinteistöillä.

Rakentamisen yhtenäisellä suunnitelmalla ei kuitenkaan, rakennustapaohjeeseen rinnastettavana suunnitelmana, ole sellaista oikeusvaikutusta, että sillä voitaisiin ratkaista sitovasti kiinteistöjaotukseen, tai rakennusoikeuden jakamiseen tai kohdistumiseen liittyviä asioita korttelialueen sisällä. Nyt ratkaistulla rakennusluvalla on myönnetty lupa yhden lomarakennuksen rakentamiseen, eikä rakennuslupapäätös muodosta sitovaa ratkaisua sen jälkeen jäljelle jäävän rakennusoikeuden käyttämisestä tai jakautumisesta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Valituksen eräänä keskeisenä perusteena on vaatimus emätilaperiaatteen käyttämisestä korttelialueelle osoitetun rakennusoikeuden jakamisessa ja vaatimus asian tarkastelusta kaavan laatimisajankohtana vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaisessa tilanteessa. Valituksessa ei ole tuotu esiin oikeusperusteita, jotka mahdollistaisivat emätilaperiaatteen soveltamisen rakennuslupa-asiassa asemakaava-alueeseen rinnastettavan rantakaavan alueella, jossa rakennusoikeus ja rakennuspaikan määräytyminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan, eikä kaavassa ole säädetty emätilaperiaatteen tai muun vastaavan mitoituksen käyttämisestä.

Rakennuslupa-asia ratkaistaan hakemusajankohtana voimassa olevan lainsäädännön, kaavatilanteen ja muun sääntelyn mukaisesti. Rakennuslupa-asiaa ratkaistaessa myös rakennusoikeuden käyttöä ja jakautumista tulisi arvioida rakennuslupaa haettaessa voimassa olevan kiinteistöjaotuksen ja maanomistuksen mukaisessa tilanteessa. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun huomiointi ei voi perustua vain aiemman rakentamisen ja aiemman kiinteistöjaotuksen tarkasteluun, huomioimatta myös ajantasaista tilannetta.

Asian ratkaisussa on huomioitu maanomistajien tasapuolista kohtelua ja joillain nykytilanteen mukaisilla kiinteistöillä jo aiemmin ylittynyttä rakennusoikeutta siten, että korttelialueella jäljellä oleva rakennusoikeus jaettaisiin vielä rakentamattomien tai kaikkea rakennusoikeuttaan käyttämättömien nykytilanteen mukaisten kiinteistöjen kesken, niiden nykyisten pinta-alojen suhteessa. Saman kohteen aiemmista lupa-asioista annetut hallinto-oikeuksien päätökset tukevat nyt myönnettyssä luvassa noudatettua periaatetta, ettei olisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaista jättää kiinteistöä 98-447-1-119 ilman rakennusoikeutta tai rajoittaa sen rakentamisen määrää vähäisemmäksi suhteessa muihin korttelialueen kiinteistöihin.

Valituksessa on myös todettu asiointilan epäselvyyden johtuvan Hollolan kunnan epäjohtonmukaisista toimista kaavoituksessa ja rakennuslupamenettelyssä. Tätä perustelua on arvioitava myös sen kannalta, että alueella on voimassa aiemman rakennuslain aikana laadittu rantakaava, joka on kaavamuotona yksityisten maanomistajien itse teettämä. Myös nykyisen MRL 74 § mukaisesti maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen ja siten myös olemassa olevan rantakaavan tai ranta-asemakaavan muuttamiseen tarvittaessa. Mikäli kaavatilanne tai kaavan sisältö aiheuttaisi alueen maanomistajalle kohtuuttoman tilanteen kaavan sisällön vuoksi, olisi maanomistajillakin muita kaavamuotoja laajempi oikeus selkeyttää tilannetta kyseistä kaavaa muuttamalla.

Valituksessa on vedottu myös hallintolain 6 § tarkoittamaan luottamuksensuojaan, eli odotettujen oikeuksien suojaan. Lupa-asiassa sitovan ratkaisun muodostaa lainvoimainen lupapäätös. Asiassa annettavat ennusteet ja suullinen ennakkoneuvonta ei muodosta sellaista odotettujen oikeuksien suojaa, joka ohittaisi sitovasti laissa säädettyjen luvan edellytysten tarkastelua hakemusajankohtana vallitsevan oikeustilan ja olosuhteiden mukaisesti. Asiaan liittyy lisäksi maanomistajien alueilleen laatimat rakentamisen yhtenäiset suunnitelmat, joten odotettujen oikeuksien suojan kannalta ei ole perusteltua olettaa että yhdelle maanomistajalle voitaisiin osoittaa suurempi osuus korttelialueen rakennusoikeudesta kuin niissä on toteutettavaksi esitettyä rakentamista. Odotettujen oikeuksien suojan lähtökohtana tulisi ennemmin pitää maanomistajan mahdollisuutta toteuttaa itsensä esittämää rakentamisen yhtenäistä suunnitelmaa sellaisena kuin se on laadittu ja hyväksytty.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Kaikkien osapuolien kannalta odotettujen oikeuksien suojaa on pyritty toteuttamaan viimeisimmän rakennusluvan käsittelyssä myös siltä osin, että tehty päätös noudattaa samasta kohteesta aiemmin annettua hallinto-oikeuden ratkaisua, eikä muodosta siihen nähden poikkeavaa tai epäyhtenäistä lain soveltamista.

Valituksessa on vaadittu myös oikeudenkäyntikulujen korvaamista viivästyskorkeineen. Kun otetaan huomioon alueen rantakaavassa osoitetun rakennusoikeuden jakautumisen tulkinnallinen luonne jo alueella tapahtuneen rakentamisen vuoksi, asian luonne lupa-asiana, sekä se, että tehty päätös noudattaa samasta kohteesta aiemmin annettujen hallinto-oikeuksien päätösten muodostamaa oikeuskäytäntöä, ei oikeudenkäynnin voida katsoa aiheutuneen viranomaisen virheestä, eikä ole kohtuutonta, että muutoksenhakija pitää tässä tapauksessa oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Asiaa on käsitelty ja perusteltu kattavasti muutoksenhaun kohteena olevassa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksessä, valvontajaoston oikaisuvaatimuksesta antamassaan päätöksessä, sekä alkuperäisessä rakennuslupapäätöksessä 098-2022-8. Edellä lausutun lisäksi Hollolan elinvoimavaliokunnan valvontajaosto uusii asian aiemmissa käsittelyvaiheissa ja päätöksissään esiin tuodut perustelut. Asiaan ei liity sellaista oikeuskäytännön epäyhtenäisyyttä, oikeustilan epäselvyyttä tai asiassa tapahtunutta ilmeistä virhettä, joiden vuoksi valituslupaa olisi perusteltua myöntää. Mikäli korkein hallinto-oikeus harkitsee valitusluvan myöntämisen oikeaksi, ei asiassa ole valituksen johdostakaan ilmennyt sellaisia perusteita, joiden vuoksi Hämeenlinnan hallinto-oikeuden antamaa ratkaisua tulisi muuttaa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pekka Laitinen, kehityspäällikkö

Hollolan kunnan elinvoimavaliokunnan valvontajaosto päättää antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle lausuntopyynnön mukaisessa valitusasiassa lausuntonaan edellä, asian selostus-kohdassa, esitetyn lausunnon. Tämän lausunnon lisäksi korkeimmalle hallinto-oikeudelle toimitetaan muut lausuntopyynnössä pyydetyt asiakirjat.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

Asianosaiset: korkein hallinto-oikeus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

## § 68

### Vapautushakemus vesihuoltolaitoksen verkostoon liittämismuutoksesta / 98-436-3-192

HOLDno-2021-561

Valmistelija / lisätiedot:

Tuulia Vennola  
tuulia.vennola@hollola.fi  
ympäristötarkastaja

Kiinteistön 98-436-3-192 omistaja hakee vapautusta velvollisuudesta liittyä Hollolan kunnan vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon. Vapautusta haetaan olemassa olevalle ja vakituksessa käytössä olevalle asuinrakennukselle, jossa asuu kaksi (2) henkilöä. Kiinteistön käyttövesi otetaan rengaskaivosta. Hakija on toimittanut kaivovesinäytetulokset, joiden mukaan kaivovesi täyttää talousveden laatuvaatimukset ja -suositukset. Jäteveteen vaikuttavat varusteet ovat kaksi (2) suihkua, kaksi (2) vesikäymälää, sauna sekä muita vesikalusteita. Kiinteistön kaikki jätevedet johdetaan Wehoputs 5 pienpuhdistamoon, joka on asennettu vuonna 2006 ja otettu käyttöön vuonna 2008.

Kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella ja taajamassa (YKR, 2021), jolloin sillä on lähtökohtaisesti velvollisuus liittyä vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Perusteluina vapautushakemukselle esitetään:

- kiinteistön vesihuoltolaitteisto sekä jäteveden käsittelyjärjestelmä on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä
- kiinteistöllä on käytävissä riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä sekä kiinteistön jätevesiä käsitellään asianmukaisella laitteistolla, jota myös huolletaan ohjeiden mukaisesti
- liittämistä aiheuttavat kohtuuttomat kustannukset. Kokonaiskustannusten on arvioitu olevan noin 18 000 €
- yhdenvertaisuuslain 1325/ 2014 tasa-arvoinen ja yhtäläinen kohtelu (kiinteistö ei kuulunut vuonna 2019 vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen).

Asian käsittely:

Hakemus on tullut vireille 18.10.2022. Vapautushakemuksesta on pyydetty ja saatu lausunnot terveydensuojeluviranomaiselta ja Hollolan vesihuoltolaitokselta. Hakijalle on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä lausunnosta. Hakija on 19.11.2023 toimittanut vastineen, jossa on tuotu esille lisäperusteluja liittymisen kohtuuttomuutta koskien. Lausunnot ja vastine ovat hakemuksen oheismateriaaleina.

Lainsäädäntö

Vesihuoltolain (119/2001) 10 § mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta- alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Lain 11 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen myöntää hakemuksesta toistaiseksi voimassa olevan tai määräaikaisen vapautuksen lain 10 §:ssä tarkoitettua kiinteistön liittämismuutoksesta lain 11 §:ssä säädettyin perusteiden. Ennen vapautuksen myöntämistä vesihuoltolaitokselle ja kiinteistön omistajalle tai haltijalle



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

on varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Lisäksi kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on pyydyttävä vapauttamisesta kunnan terveydensuojeluviranomaisen lausunto. Vapautus liittämiselvollisuudesta on myönnettävä, jos:

1) liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön vesihuoltolaitteiston rakentamisesta aiheutuneet kustannukset, liittamisestä aiheutuvat kustannukset, vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy; ja  
2) vapauttaminen ei vaaranna vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolaitoksen toiminta- alueella.

Edellä 11 §:n 2 momentissa säädetyn lisäksi edellytyksenä vesijohtoon liittämiselvollisuudesta vapauttamiselle on, että kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi vaatimukset täyttävää talousvettä. Edellytyksenä jätevesiviemäriin liittämiselvollisuudesta vapauttamiselle on 2 momentissa säädetyn lisäksi, että kiinteistön jätevesien johtaminen ja käsittely voidaan järjestää ympäristönsuojelulaissa säädettyjen vaatimusten mukaisesti.

#### **Päätösehdotuksen perustelut:**

Vesihuoltolain mukaan vapautus on myönnettävä, jos liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi. Vapauttamisen ei saa myöskään vaarantaa vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Hakemuksen mukaan liittämiskustannuksia (sis. liittymismaksu ja liittymän rakentaminen) tulisi yhteensä noin 18 000 €. Hakijan arvioima liittämiskustannus on korkeahko, mutta ei poikkea merkittävästi muista Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevien kiinteistöjen liittämiskustannuksista. Verkostoon liittymiskohta sijaitsee välittömästi kiinteistön läheisyydessä ja kiinteistöllä ei käytettävissä olevien tietojen perustella ole sellaisia erityispiirteitä, jotka aiheuttaisivat normaalista poikkeavia liittämiskustannuksia. Myös vesihuoltolaitoksen lausunnon mukaan liittämiskustannusten arvioidaan olevan samalla vaihteluvälillä, mitä muillakin liittyneillä kiinteistöillä toiminta-alueella on ollut. Eri oikeusasteissa vielä yli 20 000 €:n liittämiskustannukset on katsottu kohtuullisiksi, joten arvioituja liittämiskustannuksia ei tässä tapauksessa voida pitää kohtuuttomina.

Kiinteistön jätevesijärjestelmä on otettu käyttöön vuonna 2008 ja on ollut käytössä noin 15 vuotta. Kiinteistön omalle jätevesi-investoinnille tulee siten kohtuullinen kuoletusaika.

Vapautushakemuksen perusteluiden mukaan hakijoita ei olisi kuultu toiminta-alueen laajentamisen yhteydessä.

Alueelle on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto vuonna 2019 ja kiinteistö on sisällytetty vesihuollon toiminta-alueeseen vuonna 2021. Vesihuollon toiminta-alueen laajenemisen luonnoksesta ja hyväksymisestä on kuultu alueen asukkaita yleistiedoksiantona kunnan nettisivuilla ja paikallislehdessä hallintolain 2003/434 § 55 mukaisesti. Toiminta-alueen luonnoksesta on kuultu aikavälillä 24.2. – 31.3.2021 ja toiminta-alueen hyväksymisestä 21.04.- 20.05.2021. Kiinteistö on VHL 10 §:n mukaan katsottavissa liittämiselvolliseksi vesihuoltoverkostoon, vaikka sen vesihuoltolaitteisto onkin rakennettu ennen toiminta-alueen hyväksymistä, sillä kiinteistö sijaitsee vahvistetulla toiminta-alueella ja taajamassa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

Koska liittymiskustannukset eivät edellä mainituin perustein muodostu vesihuoltolaissa tarkoitetulla tavalla kohtuuttomaksi kiinteistön omistajalle, ei myöskään sillä, onko kiinteistöllä käytössään riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä, ole oikeudellista merkitystä asian ratkaisun suhteen.

Koska kaikki vesihuoltolain 11 §:ssä mainitut vapautuksen edellytykset eivät täyty, ei haettua vapautusta vesijohto- ja jätevesiverkostoon voida myöntää. Kiinteistön on näin ollen liityttävä vesilaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Sameli Männistö, ympäristösihteeri

Kiinteistölle 98-436-3-192 ei myönnetä vapautusta vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon liittymisestä. Hollolan kunnan valvontajaosto vesihuoltolain valvontaviranomaisena kehottaa kiinteistöä liittymään Hollolan vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon viimeistään 31.8.2024 mennessä.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

Asianosainen, Tiedoksi: Hollolan vesihuoltolaitos, Lahti Aqua Oy,  
Terveystieteiden tutkimuskeskus / Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Etelä-Savon ELY-keskus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

## § 69

### Vapautushakemus vesihuoltolaitoksen verkostoon liittämiselvöllisuudesta/98-436-3-191

HOLDno-2021-561

Valmistelija / lisätiedot:

Tuulia Vennola

tuulia.vennola@hollola.fi

ympäristötarkastaja

Kiinteistön 98-436-3-191 omistaja hakee vapautusta velvollisuudesta liittyä Hollolan kunnan vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon. Vapautusta haetaan olemassa olevalle ja vakituksessa käytössä olevalle asuinrakennukselle, jossa asuu neljä (4) henkilöä. Kiinteistön käyttövesi otetaan porakaivosta. Hakija on toimittanut kaivovesinäytetulokset, joiden mukaan kaivovesi täyttää talousveden laatuvaatimukset ja -suositukset. Jäteveteen vaikuttavat varusteet ovat kaksi (2) suihkua, kaksi (2) vesikäymälää, sauna sekä muita vesikalusteita. Kiinteistön vesikäymälän jätevedet johdetaan muoviseen 5,5m<sup>3</sup> umpisäiliöön, joka on rakennettu vuonna 2005. Umpisäiliö tyhjennetään neljä (4) kertaa vuodessa. Kiinteistön harmaat jätevedet ja sadevedet johdetaan imeytyskenttään. Kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella ja taajamassa (YKR 2021), jolloin sillä on lähtökohtaisesti velvollisuus liittyä vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Perusteluina vapautushakemukselle esitetään:

- kiinteistön vesihuoltolaitteisto sekä jäteveden käsittelyjärjestelmä on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä
- kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä sekä kiinteistön jätevesien johtaminen ja käsittely on järjestetty ympäristönsuojelulaissa (527/2014) säädettyjen vaatimusten mukaisesti
- liittämistä aiheutuvat kohtuuttomat kustannukset. Kokonaiskustannusten on arvioitu olevan noin 18 000 €
- yhdenvertaisuuslain 1325/ 2014 tasa-arvoinen ja yhtäläinen kohtelu (kiinteistö ei kuulunut vuonna 2019 vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen).

#### Asian käsittely:

Hakemus on tullut vireille 31.10.2022. Vapautushakemuksesta on pyydetty ja saatu lausunnot terveydensuojeluviranomaiselta ja Hollolan vesihuoltolaitokselta. Hakijalle on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä lausunnosta. Hakija on 19.11.2023 toimittanut vastineen, jossa on tuotu esille lisäperusteluja liittymisen kohtuuttomuutta koskien. Lausunnot ja vastine ovat hakemuksen oheismateriaaleina.

#### Lainsäädäntö

Vesihuoltolain (119/2001) 10 § mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta- alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Lain 11 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen myöntää hakemuksesta toistaiseksi voimassa olevan tai määräaikaisen vapautuksen lain 10 §:ssä tarkoitettusta kiinteistön liittämiselvöllisuudesta lain 11 §:ssä säädettyin perustein. Ennen vapautuksen myöntämistä vesihuoltolaitokselle ja kiinteistön omistajalle tai haltijalle on varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Lisäksi kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on pyydettävä vapauttamisesta kunnan terveydensuojeluviranomaisen lausunto.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Vapautus liittämiselvöllisyydestä on myönnettävä, jos:

1) liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön vesihuoltolaitteiston rakentamisesta aiheutuneet kustannukset, liittämisestä aiheutuvat kustannukset, vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy; ja  
2) vapauttaminen ei vaaranna vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolaitoksen toiminta- alueella.

Edellä 11 §:n 2 momentissa säädetyn lisäksi edellytyksenä vesijohtoon liittämiselvöllisyydestä vapauttamiselle on, että kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi vaatimukset täyttävää talousvettä. Edellytyksenä jätevesiviemäriin liittämiselvöllisyydestä vapauttamiselle on 2 momentissa säädetyn lisäksi, että kiinteistön jätevesien johtaminen ja käsittely voidaan järjestää ympäristönsuojelulaissa säädettyjen vaatimusten mukaisesti.

#### **Päätösehdotuksen perustelut:**

Vesihuoltolain mukaan vapautus on myönnettävä, jos liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi. Vapauttamisen ei saa myöskään vaarantaa vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Hakemuksen mukaan liittymiskustannuksia (sis. liittymismaksu ja liittymän rakentaminen) tulisi yhteensä noin 18 000 €. Hakijan arvioima liittämiskustannus on korkeahko, mutta ei poikkea merkittävästi muista Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevien kiinteistöjen liittämiskustannuksista. Verkostoon liittymiskohta sijaitsee välittömästi kiinteistön läheisyydessä ja kiinteistöllä ei käytettävissä olevien tietojen perustella ole sellaisia erityispiirteitä, jotka aiheuttaisivat normaalista poikkeavia liittämiskustannuksia. Myös vesihuoltolaitoksen lausunnon mukaan liittymiskustannusten arvioidaan olevan samalla vaihteluvälillä, mitä muillakin liittyneillä kiinteistöillä toiminta-alueella on ollut. Eri oikeusasteissa vielä yli 20 000 €:n liittymiskustannukset on katsottu kohtuullisiksi, joten arvioituja liittymiskustannuksia ei tässä tapauksessa voida pitää kohtuuttomina.

Vapautushakemuksen perusteluiden mukaan hakijoita ei olisi kuultu toiminta-alueen laajentamisen yhteydessä.

Alueelle on rakennettu vesi- ja viemäriverkostot vuonna 2019 ja kiinteistö on sisällytetty vesihuoltolain toiminta-alueeseen vuonna 2021. Vesihuollon toiminta-alueen laajenemisen luonnoksesta ja hyväksymisestä on kuultu alueen asukkaita yleistiedoksiantona kunnan nettisivuilla ja paikallislehdessä hallintolain 2003/434 § 55 mukaisesti. Toiminta-alueen luonnoksesta on kuultu aikavälillä 24.2. – 31.3.2021 ja toiminta-alueen hyväksymisestä 21.04.- 20.05.2021. Kiinteistö on VHL 10 §:n mukaan katsottavissa liittymiselvölliseksi vesihuoltoverkostoon, vaikka sen vesihuoltolaitteisto onkin rakennettu ennen toiminta-alueen hyväksymistä, sillä kiinteistö sijaitsee vahvistetulla toiminta-alueella ja taajamassa.

Koska liittymiskustannukset eivät edellä mainituin perustein muodostu vesihuoltolaissa tarkoitettulla tavalla kohtuuttomaksi kiinteistön omistajalle, ei myöskään sillä, onko kiinteistöllä käytössään riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä, ole oikeudellista merkitystä asian ratkaisun suhteen.

Koska kaikki vesihuoltolain 11 §:ssä mainitut vapautuksen edellytykset eivät täyty, ei haettua vapautusta vesijohto- ja jätevesiverkostoon voida myöntää. Kiinteistön on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

näin ollen liityttävä vesilaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Sameli Männistö, ympäristösihteeri

Kiinteistölle 98-436-3-191 ei myönnetä vapautusta vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon liittymisestä. Hollolan kunnan valvontajaosto vesihuoltolain valvontaviranomaisena kehottaa kiinteistöä liittymään Hollolan vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon viimeistään 31.8.2024 mennessä.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

Asianosainen, Tiedoksi: Hollolan vesihuoltolaitos, Lahti Aqua Oy,  
Terveystensuojeluviranomainen /Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Etelä-Savon ELY

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

## § 70

### Vapautushakemus vesihuoltolaitoksen verkostoon liittämiselvöllisuudesta/98-436-3-177

HOLDno-2023-449

Valmistelija / lisätiedot:

Tuulia Vennola

tuulia.vennola@hollola.fi

ympäristötarkastaja

Kiinteistön 98-436-3-177 omistaja hakee vapautusta velvollisuudesta liittyä Hollolan kunnan vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon. Vapautusta haetaan olemassa olevalle ja vakituksessa käytössä olevalle asuinrakennukselle, jossa asuu yksi (1) henkilöä. Kiinteistön käyttövesi otetaan porakaivosta. Hakija on toimittanut kaivovesinäytetulokset, joiden mukaan kaivovesi täyttää tutkituilta osin talousveden laatuvaatimukset ja -suositukset. Jäteveteen vaikuttavat varusteet ovat kaksi (2) suihkua, kaksi (2) vesikäymälää, sauna sekä muita vesikalusteita. Kiinteistön kaikki jätevedet johdetaan kolmen saostuskaivon kautta maahanimeyttämöön, joka on rakennettu vuonna 2003. Saostuskaivojen materiaalina on betoni ja niiden tilavuus on 7m<sup>3</sup>. Saostuskaivot tyhjennetään kerran vuodessa.

Kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella ja taajamassa (YKR 2021), jolloin sillä on lähtökohtaisesti velvollisuus liittyä vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Perusteluina vapautushakemukselle esitetään:

- liittymisestä aiheutuvat kustannukset (n.20 000-25 000€)
- vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve
- kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä
- muu erityinen syy; lykkäys liittämiselvöllisuuteen vuoteen 2026.

#### Asian käsittely:

Hakemus on tullut vireille 18.9.2023. Vapautushakemuksesta on pyydetty ja saatu lausunnot terveydensuojeluviranomaiselta ja Hollolan vesihuoltolaitokselta. Hakijalle on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä lausunnosta. Hakija on toimittanut vastineen 24.11.2023. Lausunnot ovat hakemuksen oheismateriaaleina.

#### Lainsäädäntö

Vesihuoltolain (119/2001) 10 § mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta- alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Lain 11 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen myöntää hakemuksesta toistaiseksi voimassa olevan tai määräaikaisen vapautuksen lain 10 §:ssä tarkoitetusta kiinteistön liittämiselvöllisuudesta lain 11 §:ssä säädetyin perustein. Ennen vapautuksen myöntämistä vesihuoltolaitokselle ja kiinteistön omistajalle tai haltijalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Lisäksi kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on pyydetävä vapauttamisesta kunnan terveydensuojeluviranomaisen lausunto. Vapautus liittämiselvöllisuudesta on myönnettävä, jos:

- 1) liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön vesihuoltolaitteiston rakentamisesta aiheutuneet kustannukset, liittämiselvöllisuudesta aiheutuvat kustannukset,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy; ja 2) vapauttaminen ei vaaranna vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolaitoksen toiminta- alueella.

Edellä 11 §:n 2 momentissa säädetyn lisäksi edellytyksenä vesijohtoon liittämismaksusta vapauttamiselle on, että kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi vaatimukset täyttävää talousvettä. Edellytyksenä jätevesiviemäriin liittämismaksusta vapauttamiselle on 2 momentissa säädetyn lisäksi, että kiinteistön jätevesien johtaminen ja käsittely voidaan järjestää ympäristönsuojelulaissa säädettyjen vaatimusten mukaisesti.

#### **Päätösehdotuksen perustelut:**

Vesihuoltolain mukaan vapautus on myönnettävä, jos liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi. Vapauttamisen ei saa myöskään vaarantaa vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Kyseessä on vakituksessa asuinkäytössä oleva omakotitalo, jonka vesikalusteiden varustelutaso on hyvä. Näin ollen voidaan katsoa, että vesihuoltolaitoksen palvelujen tarve ei ole vesihuoltolaissa tarkoitettulla tavalla vähäinen.

Hakemuksen mukaan liittymiskustannuksia (sis. liittymismaksu ja liittymän rakentaminen) tulisi yhteensä noin 20000- 25000 €. Hakijan arvioima liittämiskustannus on korkeahko, mutta ei poikkea merkittävästi muista Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevien kiinteistöjen liittämiskustannuksista. Verkostoon liittymiskohta sijaitsee välittömästi kiinteistön läheisyydessä ja kiinteistöllä ei käytettävissä olevien tietojen perustella ole sellaisia erityispiirteitä, jotka aiheuttaisivat normaalista poikkeavia liittämiskustannuksia. Myös vesihuoltolaitoksen lausunnon mukaan liittymiskustannusten arvioidaan olevan samalla vaihteluvälillä, mitä muillakin liittyneillä kiinteistöillä toiminta-alueella on ollut. Eri oikeusasteissa vielä yli 20 000 €:n liittymiskustannukset on katsottu kohtuullisiksi, joten arvioituja liittymiskustannuksia ei tässä tapauksessa voida pitää kohtuuttomina.

Koska liittymiskustannukset eivät edellä mainituin perustein muodostu vesihuoltolaissa tarkoitettulla tavalla kohtuuttomaksi kiinteistön omistajalle, ei myöskään sillä, onko kiinteistöllä käytössään riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä, ole oikeudellista merkitystä asian ratkaisun suhteen.

Alueelle on rakennettu vesi- ja viemäriverkostot vuonna 2019 ja kiinteistö on sisällytetty vesihuoltolain toiminta-alueeseen vuonna 2021. Vesihuollon toiminta-alueen laajenemisen luonnoksesta ja hyväksymisestä on kuultu alueen asukkaita yleistiedoksiantona kunnan nettisivuilla ja paikallislehdessä hallintolain 2003/434 § 55 mukaisesti. Toiminta-alueen luonnoksesta on kuultu aikavälillä 24.2. – 31.3.2021 ja toiminta-alueen hyväksymisestä 21.04.- 20.05.2021. Kiinteistö on VHL 10 §:n mukaan katsottavissa liittymismaksusta vapauttamiseksi vesihuoltoverkostoon, vaikka sen vesihuoltolaitteisto onkin rakennettu ennen toiminta-alueen hyväksymistä, sillä kiinteistö sijaitsee vahvistetulla toiminta-alueella ja taajamassa.

Edellytyksenä jätevesiviemäriin liittämismaksusta vapauttamiselle on lisäksi, että kiinteistön jätevesien johtaminen ja käsittely voidaan järjestää ympäristönsuojelulaissa säädettyjen vaatimusten mukaisesti. Hakemuksen mukaan jätevedet johdetaan kolmen saostussäiliön kautta imeytyskenttään, joka on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

rakennettu v. 2003. Kiinteistökohtainen järjestelmä on ollut käytössä noin 20 vuotta, joten sen voidaan arvioida olevan käyttöikänsä loppupäässä. Kiinteistön jätevesijärjestelmä ei täytä ympäristönsuojelulain vaatimuksia ja vanha jätevesijärjestelmä saattaa aiheuttaa ympäristön pilaantumisen vaaraa. Näin ollen vapauttamisen edellytykset eivät täyty jätevesien käsittelyn osalta.

Koska kaikki vesihuoltolain 11 §:ssä mainitut vapautuksen edellytykset eivät täyty, ei haettua vapautusta vesijohto- ja jätevesiverkostoon voida myöntää. Kiinteistön on näin ollen liityttävä vesilaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon. Liittymisen määräajassa on huomioitu kiinteistöjen omistajien tasapuolinen kohtelu.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Sameli Männistö, ympäristösihteeri

Kiinteistölle 98-436-3-177 ei myönnetä vapautusta vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon liittymisestä. Hollolan kunnan valvontajaosto vesihuoltolain valvontaviranomaisena kehottaa kiinteistöä liittymään Hollolan vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon viimeistään 31.8.2024 mennessä.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

Asianosainen, Tiedoksi: Hollolan vesihuoltolaitos, Lahti Aqua Oy,  
Terveysturvaviranomainen / Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Etelä-Savon ELY



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

## § 71

### Vapautushakemus vesihuoltolaitoksen verkostoon liittämismuutoksesta/98-436-7-4

HOLDno-2021-561

Valmistelija / lisätiedot:

Tuulia Vennola

tuulia.vennola@hollola.fi

ympäristötarkastaja

Kiinteistön 98-436-7-4 omistaja hakee vapautusta velvollisuudesta liittyä Hollolan kunnan vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon. Vapautusta haetaan olemassa olevalle asuinrakennukselle, joka on rakennettu vuonna 1974. Asuinrakennus on ollut täysin asumaton vuodesta 2009 lähtien sisäilmaongelmien vuoksi. Hakija on toimittanut terveydensuojeluviranomaisen lausunnon kiinteistön asuinolosuhteisiin liittyen. Lisäksi hakemuksen liitteenä on Rakennuspalvelu Ronkainen Oy:n kustannusarvio omakotitalon peruskorjauksesta.

Kiinteistön käyttövesi otetaan omalla kiinteistöllä olevasta porakaivosta. Jäteveteen vaikuttavat varusteet ovat kaksi (2) suihkua, kaksi (2) vesikäymälää, sauna sekä muita vesikalusteita. Kiinteistön kaikki jätevedet johdetaan lasikuitu umpisäiliöön, jonka tilavuus on 5m<sup>3</sup>.

Kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella ja taajamassa (YKR 2021), jolloin sillä on lähtökohtaisesti velvollisuus liittyä vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Perusteluina vapautushakemukselle esitetään:

- liittymisestä aiheutuvat kustannukset (arvio n.28 000)
- vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve
- muu erityinen syy; asuinrakennuksen huono kunto.

#### Asian käsittely:

Hakemus on tullut vireille 10.10.2022. Vapautushakemuksesta on pyydetty ja saatu lausunnot terveydensuojeluviranomaiselta ja Hollolan vesihuoltolaitokselta. Hakijalle on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä lausunnosta. Vastinepyyntöön ei saatu vastinetta. Lausunnot ovat hakemuksen oheismateriaaleina.

#### Lainsäädäntö

Vesihuoltolain (119/2001) 10 § mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta- alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Lain 11 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen myöntää hakemuksesta toistaiseksi voimassa olevan tai määräaikaisen vapautuksen lain 10 §:ssä tarkoitetusta kiinteistön liittämismuutoksesta lain 11 §:ssä säädetyin perustein. Ennen vapautuksen myöntämistä vesihuoltolaitokselle ja kiinteistön omistajalle tai haltijalle on varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Lisäksi kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on pyydyttävä vapauttamisesta kunnan terveydensuojeluviranomaisen lausunto. Vapautus liittämismuutoksesta on myönnettävä, jos:

- 1) liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön vesihuoltolaitteiston rakentamisesta aiheutuneet kustannukset, liittämismuutoksesta aiheutuvat kustannukset,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy; ja  
2) vapauttaminen ei vaaranna vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista  
vesihuoltolaitoksen toiminta- alueella.

Edellä 11 §:n 2 momentissa säädetyn lisäksi edellytyksenä vesijohtoon  
liittämiselvöllisyydestä vapauttamiselle on, että kiinteistöllä on käytettävissä  
riittävästi vaatimukset täyttävää talousvettä. Edellytyksenä jätevesiviemäriin  
liittämiselvöllisyydestä vapauttamiselle on 2 momentissa säädetyn lisäksi, että  
kiinteistön jätevesien johtaminen ja käsittely voidaan järjestää  
ympäristönsuojelulaissa säädettyjen vaatimusten mukaisesti.

#### **Päätösehdotuksen perustelut:**

Vesihuoltolain mukaan vapautus on myönnettävä, jos liittäminen verkostoon  
muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi. Vapauttamisen ei saa  
myöskään vaarantaa vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista  
vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Kohtuuttomuuden edellytys täyttyy kiinteistöillä, joiden vedenkäyttö on vähäistä.  
Tällaisia ovat tyypillisesti kantovesikiinteistöt ja ne kiinteistöt, joiden varustelutaso  
vastaa kantovesikiinteistöä. Hakemuksen kiinteistöä varustelutasoineen ei voida tässä  
tapauksessa verrata kantovesikiinteistöön.

Kiinteistö on kuitenkin ollut vuosia asumaton, joten kiinteistöllä ei kulu talousvettä,  
eikä siten synny jätevesiä.

Kiinteistön veden käyttömäärä huomioiden, kiinteistön liittyminen vesi- ja  
viemäriverkostoon voidaan todeta kohtuuttomaksi. Lisäksi Rakennuspalvelu  
Ronkainen Oy:n kustannusarvion mukaan asuintalon peruskorjaukseen ei löydy  
perusteita rakennuksen huonon kunnon takia.

Terveysturvaviranomaisen lausunnossa mainitaan, että terveysturvallisin  
perustein ei myöskään ole estettä vapautuksen myöntämiselle velvollisuudesta liittyä  
vesijohto- ja viemäriverkkoon kiinteistön ollessa asumaton.

Liittymisen kohtuuttomuutta arvioitaessa veden ja viemäriin osalta, erityinen syy ja  
vesihuoltopalvelujen vähäinen tarve vaikuttavat päätökseen, minkä vuoksi kiinteistölle  
98-436-7-4 voidaan myöntää toistaiseksi voimassa oleva vapautus  
liittämiselvöllisyydestä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Sameli Männistö, ympäristösihteeri

Valvontajaosto myöntää kiinteistölle 98-436-7-4 toistaiseksi voimassa olevan  
vapautuksen vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon liittymisestä.  
Vapautus koskee ainoastaan kiinteistön nykyistä omistajaa ja vallitsevaa tilannetta  
/olosuhdetta. Jos kiinteistö vaihtaa omistajaa tai kiinteistön käyttöaste muuttuu, on  
vapautus arvioitava uudestaan.

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### **Tiedoksi**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Asianosainen, Tiedoksi: Hollolan vesihuoltolaitos, Lahti Aqua Oy,  
Terveysturvaviranomainen / Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Etelä-Savon ELY

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

## § 72

### Vapautushakemus vesihuoltolaitoksen verkostoon liittämismahdollisuudesta/98-436-7-8

HOLDno-2021-561

Valmistelija / lisätiedot:

Tuulia Vennola

tuulia.vennola@hollola.fi

ympäristötarkastaja

Kiinteistön 98-436-7-8 omistaja hakee vapautusta velvollisuudesta liittyä Hollolan kunnan vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon. Vapautusta haetaan olemassa olevalle asuinrakennukselle, joka on rakennettu vuonna 1973. Asuinrakennus on ollut tyhjiällä viimeiset viisi (5) vuotta asukkaan kertoman mukaan (puhelin keskustelu 24.10.2023). Kiinteistön käyttövesi otetaan omalla kiinteistöllä olevasta porakaivosta. Kaivovesi on ajoittain vähissä. Jäteveten vaikuttavat varusteet ovat hakemuksen mukaan yksi (1) sauna. Kiinteistön kaikki jätevedet johdetaan betoniseen umpisäiliöön, joka on rakennettu vuonna 1973 ja jonka tilavuus on 8m3.

Kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella ja taajamassa (YKR 2021), jolloin sillä on lähtökohtaisesti velvollisuus liittyä vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Perusteluina vapautushakemukselle esitetään:

- liittymisestä aiheutuvat kustannukset (arvio n.30 000)
- vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve
- muu erityinen syy; taloudelliset syyt, ei avustusmahdollisuutta

#### Asian käsittely:

Hakemus on tullut vireille 6.10.2022. Vapautushakemuksesta on pyydetty ja saatu lausunnot terveydensuojeluviranomaiselta ja Hollolan vesihuoltolaitokselta. Hakijalle on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä lausunnosta. Hakija on todennut 8.11.2023 lähettämässään sähköpostissa, ettei hakijalla ole lisättävää saatuihin lausuntoihin. Lausunnot ovat hakemuksen oheismateriaaleina.

#### Lainsäädäntö

Vesihuoltolain (119/2001) 10 § mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta- alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Lain 11 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen myöntää hakemuksesta toistaiseksi voimassa olevan tai määräaikaisen vapautuksen lain 10 §:ssä tarkoitetusta kiinteistön liittämismahdollisuudesta lain 11 §:ssä säädetyin perustein. Ennen vapautuksen myöntämistä vesihuoltolaitokselle ja kiinteistön omistajalle tai haltijalle on varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Lisäksi kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on pyydettävä vapauttamisesta kunnan terveydensuojeluviranomaisen lausunto. Vapautus liittämismahdollisuudesta on myönnettävä, jos:

- 1) liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön vesihuoltolaitteiston rakentamisesta aiheutuneet kustannukset, liittämismahdollisuudesta aiheutuvat kustannukset, vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy; ja
- 2) vapauttaminen ei vaaranna vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

vesihuoltolaitoksen toiminta- alueella.

Edellä 11 §:n 2 momentissa säädetyn lisäksi edellytyksenä vesijohtoon liittämiselvöllisyydestä vapauttamiselle on, että kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi vaatimukset täyttävää talousvettä. Edellytyksenä jätevesiviemäriin liittämiselvöllisyydestä vapauttamiselle on 2 momentissa säädetyn lisäksi, että kiinteistön jätevesien johtaminen ja käsittely voidaan järjestää ympäristönsuojelulaissa säädettyjen vaatimusten mukaisesti.

#### **Päätösehdotuksen perustelut:**

Vesihuoltolain mukaan vapautus on myönnettävä, jos liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi. Vapauttamisen ei saa myöskään vaarantaa vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Kohtuuttomuuden edellytys täytyy kiinteistöllä, joiden vedenkäyttö on vähäistä. Tällaisia ovat tyypillisesti kantovesikiinteistöt ja ne kiinteistöt, joiden varustelutaso vastaa kantovesikiinteistöä. Hakemuksen kiinteistöä varustelutasoineen ei voida tässä tapauksessa verrata kantovesikiinteistöön. Kiinteistö on kuitenkin ollut asumaton viimeiset viisi (5) vuotta, joten kiinteistöllä ei kulu talousvettä, eikä siten synny jätevesiä. Kiinteistön veden käyttömäärä huomioiden, kiinteistön liittyminen vesi- ja viemäriverkostoon voidaan todeta kohtuuttomaksi.

Terveysturvaviranomaisen lausunnossa mainitaan, että terveysturvavertailullisin perustein ei myöskään ole estettä vapautuksen myöntämiselle velvollisuudesta liittyä vesijohto- ja viemäriverkkoon kiinteistön ollessa asumaton.

Liittymisen kohtuuttomuutta arvioitaessa veden ja viemäriin osalta, erityinen syy ja vesihuoltopalvelujen vähäinen tarve vaikuttavat päätökseen, minkä vuoksi kiinteistölle 98-436-7-8 voidaan myöntää toistaiseksi voimassa oleva vapautus liittämiselvöllisyydestä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Sameli Männistö, ympäristösihteeri

Valvontajaosto myöntää kiinteistölle 98-436-7-8 toistaiseksi voimassa olevan vapautuksen vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkostoon liittymisestä. Vapautus koskee ainoastaan kiinteistön nykyistä omistajaa ja vallitsevaa tilannetta /olosuhdetta. Jos kiinteistö vaihtaa omistajaa tai kiinteistön käyttöaste muuttuu, on vapautus arvioitava uudestaan.

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### **Tiedoksi**

Asianosainen, Tiedoksi: Hollolan vesihuoltolaitos, Lahti Aqua Oy,  
Terveysturvaviranomainen / Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Etelä-Savon ELY

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

## § 73

### Ajankohtaiset asiat

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Laitinen

pekka.laitinen@hollola.fi

kehityspäällikkö

Laajarunkoisten rakennusten rakenteellinen turvallisuus nousee esille usein talvisin, kun kattojen lumikuormat ovat suurimmillaan. Uutisoinnissa on vuosien varrella ollut esillä myös joitain rakennusten sortumiin liittyviä onnettomuustilanteita, sekä yksittäisiä käyttökieltoon asetettuja rakennuksia. Laajarunkoisia hallirakennuksia voi käyttötarkoitukseltaan olla esim. urheiluhalleina tai muina kokoontumistiloina. Rakennukset ovat rakenteiltaan ja iältään hyvin erilaisia. Vastuu rakennusten kunnossapidosta ja turvallisuudesta kuuluu niiden omistajille, eikä rakenteelliseen turvallisuuteen ole käytön aikana viranomaisten jatkuvaa seurantaa. Valvontajaostolle on valmisteltu katsaus, jossa esitellään lyhyesti asiaan liittyvää sääntelyä sekä eri osapuolille kuuluvia vastuita ja tehtäviä.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Pekka Laitinen, kehityspäällikkö

Valvontajaosto merkitsee tiedoksi kokouksessa esitellyn katsauksen laajarunkoisista rakennuksista.

#### **Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asiantuntijajärjestelmässä

---

## § 74

### Ilmoitusasiat

#### Pöytäkirjat

Lahden kaupunginvaltuuston pöytäkirjan ote 13.11.2023 § 107: Seitsemän uuden luonnonsuojelun alueen perustaminen. Pykälässä on hyväksytty Kintterönsuon ja Hakalaukunsuon luonnonsuojelun alueen perustaminen Lahden osalta.

#### Kirjeet

Muistio ja selvityspyyntö, 23.11.2023, Salpakankaantie 2, Ki Oy Salpakankaan Ostoskeskus. Rakennuspaikan siisteydestä annetun kehotuksen määräaika päättyi 31.10.2023. Kehotuksen noudattamisesta on suoritettu valvontakäynti ja sen havaintojen perusteella valmisteltu selvityspyyntö kiinteistön omistajalle.

#### Raportit

Raportti ” Ulkoilman bentso(a)pyreenipitoisuudet pientaloalueilla Lahden seudulla vuonna 2022 ja alkuvuonna 2023, Lahden kaupunki 31.10.2023” on valmistunut. Raportti löytyy Lahden nettisivuilta: [https://www.lahti.fi/tiedostot/bap\\_raportti\\_2022\\_ ja\\_alkuvuosi\\_2023/](https://www.lahti.fi/tiedostot/bap_raportti_2022_ ja_alkuvuosi_2023/). Hollolan Kartanon alueella PAH-yhdisteiden mittaus jatkuu vielä tämän vuoden loppuun.

#### Päätökset

**Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätökset 19.10.2023 ja 13.11.2023.** Päätökset koskivat kielteisiä vesihuollon vapautuspäätöksiä, joista hakijat olivat valittaneet hallinto-oikeuteen. HAO hylkäsi valitukset.

#### Ehdotus

Esittelijä: Pekka Laitinen kehityspäällikkö, Sameli Männistö ympäristösihteeri

Valvontajaosto merkitsee tiedoksi tässä pykälässä olevat ilmoitusasiat.

#### Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

## Hallintovalitus

§68, §69, §70, §71, §72

## Hallintovalitus

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 ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi. Riita-asia käsitellään käräjäoikeudessa.

### Valitusaika

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

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettamisestä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianomaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana. Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on noudettu viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta.

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

### 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: maanantai-perjantai klo 8.00-16.15.

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

### Valituksen muoto ja sisältö



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa 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 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
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, 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>

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjanotteita ja liitteitä voi pyytää Hollolan kunnan kirjaamosta.

Postiosoite: PL 66, 15871 HOLLOLA

Käyntiosoite: Tiilijärventie 7 F, Hollola

Sähköposti: kirjaamo(at)hollola.fi

Puhelinnumero: 044 780 1427

Kirjaamon aukioloajat: maanantai-perjantai klo 9.00-15.00

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Hollolan asianhallintajärjestelmässä

---

### **Muutoksenhakukielto**

§64, §65, §66, §67, §73, §74

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- oppilaan arviointia (Perusopetuslaki 22 ja 42 c §).

Riita-asia käsitellään käräjäoikeudessa.