

Hollolan kunta
RAKENNUSVALVONTA
Päätöspäivämäärä 01.10.2026

Poikkeamislupa 098-2026-108

Rakennuspaikka

98-411-2-163
Pähkinäkukkula 119
15270 KUKKILA
Yleiskaava, RA

Asian vireilletulo

28.05.2026

Toimenpide

Poikkeamislupa
Vapaa-ajan 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. Tänä aikana on haettava rakentamislupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle (RakL 187 §) tai muutoin lupa raukeaa. Tämä päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle (RakL 185 §); kirjaamo@lvv.fi.

Perustelut

Hakemuksen selostusosa ja perustelut

Hakemuksessa ilmoitettu selostus toimenpiteestä ja poikkeaminen *"Käyttötarkoituksen muutos, loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi"*. Poikkeamishakemusta on perusteltu seuraavasti: *"Lomarakennuksen käyttötarkoitus vakituiseksi asunnoksi on tarpeen, koska asumme ja vietämme suurimman osan ajasta siellä, rakennus täyttää kaikki vakituisen asunnon rakennustekniset ja LVIS- tekniset vaatimukset. Kiinteistölle on hyvä tie, joka hoidetaan ympäri vuoden"*.

Poikkeaminen ja kaavatiedot:

Poikkeamista haetaan rakennetun loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen asuinrakennukseksi osayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. Rakennuspaikan käyttötarkoitus on merkitty yleiskaavaan merkinnällä RA-2 (loma-asuntoalue):

"Alueella varaudutaan keskitettyyn vedenjakelu- ja viemäriverkkoon sekä asemakaavan laatimiseen.

*Ilman asemakaavaa noudatetaan seuraavaa rakennusoikeutta:
Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.
Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla renkaalla (Tulkittu 8.6.2022).*

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

Rakennuspaikka ja taustaa:

Kiinteistö 98-411-2-163 on pinta-alaltaan 7600 m², josta noin 4200 m² on merkitty kaavanmukaisesti RA- rakennusalueeksi. Muu osa kiinteistöä on merkitty M-alueeksi (maa- ja metsätalousalue). Kiinteistö on rekisteröity vuonna 1968 ja kyseessä oleva loma-asuinrakennus on rakennettu vuonna 2019. Tässä yhteydessä on rakennettu myös kiinteistölle jätevesijärjestelmä. Rakennuspaikan itäpuolella rannassa on toinen, rakentajan omistama RA-rakennuspaikka (2:63). Nämä kiinteistöt yhdessä muodostavat kokonaisuuden, jonka pinta-ala on noin 1 ha. Rantaviivaa kokonaisuudella on noin 66 metriä. Tällä toisella kiinteistöllä on oma rakennuskantansa. Rakennuspaikka on soveltuva asumiseen ja siinä on riittävästi tilaa oleskeluun.

Osayleiskaavan mukainen kiinteistö on osa jo tiiviisti rakennettua rantavyöhykettä. Rakennuspaikan pohjoispuoli, Isosaaren pohjoisosaa on merkitty yleiskaavaan kokonaan asuinrakennuspaikoiksi. Isosaaren yleiskaavalla osoitetusta 76 rakennuspaikasta 49 on osoitettu vakituiseen asumiseen, mikä on 64,5 % koko saaren rakennuspaikoista. Yleisesti katsottuna vain yksittäiset rakennuspaikat A-rakennuspaikkojen välissä on merkitty RA- rakennuspaikoiksi. Nämä rakennuspaikat ovat olleet rakentuneina lähes kokonaisuudessaan kaavoitushetkellä. Näin ollen rakennuspaikka on saanut käyttötarkoituksen kaavaan sen hetkisen päärakennuksen mukaisesti.

Rakennuspaikalle johtaa hyvä tie (Pähkinäkukkula).

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.

Haettu poikkeamislupa koskee olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta yleiskaavamääräyksestä poiketen, eikä kaavallisen rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta.

Rakennuspaikalle ei rakenneta uusia rakennuksia.

Loma-asumisen voidaan katsoa myös valmiiksi olevan jo käyttötarkoitukseltaan asumista. Myöskään yksittäisenä loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksena asumiseen, yleiskaavan ohjausvaikutus ei heikenny, ei johda yhdyskuntarakenteen hajaantumiseen eikä johda merkittävään rakentamiseen. Kyseessä on myös varsin runsaasti asuinrakennuspaikkoja sisältävä ranta-alue (64,5 % kaikista Isosaaren rakennuspaikoista).

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 tieyhteyksien varrella ja suhteellisen lähellä taajamaa ja palveluita. 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.

Näin ollen yleiskaavallinen tilanne, ranta-alueen toteutuneet rakennuspaikat ja asumisen läheisyys 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 näistä arvoista. Hankkeesta ei ole vaikutusta luonnonsuojeluarvoihin muutoinkaan koska kyseessä on vain rakennetun rakennuksen käyttötarkoituksen muutos. Hanke ei myöskään vaikuta ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiseen tai muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen ei myöskään johda merkittävään rakentamiseen eikä vaikeuta yhdyskuntarakenteen toteutumista edellä mainituin perustein.

Muutos ei myöskään vaikuta vesistön- tai rannankäyttöön.
Rakennuspaikalla on myös riittävästi tilaa käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Rakennus on liitetty kunnallistekniikkaan.
Osallisilla ei ole ollut huomautettavaa käyttötarkoituksen muutoksesta.

Rakenteellinen paloturvallisuus

P3

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus - Asemapiirros

Toimivallan peruste

Hollolan kunnan hallintosääntö ja sen liitteenä oleva päätöksentekotaulukko.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Lauri Pasanen

email: lauri.pasanen@hollola.fi

*Päätös on allekirjoitettu sähköisesti***Julkaisupäivä**

5.10.2026

NähtävilläolopaikkaHollolan kunnan yleinen tietoverkko www.hollola.fi**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

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

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

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

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

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

Päätös on lainvoimainen 12.11.2026

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto- oikeudelle.

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

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

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna

Sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Faksinumero: 029 564 2269

Puhelinnumero: 029 564 2210

Kirjaamon aukioloaika: maanantaista perjantaihin klo 8.00- 16.15.

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

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

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

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

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

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta

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

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