

Hollolan kunta

RAKENNUSVALVONTA

Päätöspäivämäärä 03.08.2026

Poikkeamislupa 098-2026-86

Rakennuspaikka

98-441-1-281
Eteläinen Harjutie 34
16730 KUTAJÄRVI
Rakennuskaava (nyk. asemakaava)
Lomarakennuspaikka (RH-merkintä)

Asian vireilletulo

22.06.2026

Toimenpide

Poikkeamislupaa haetaan rakennusoikeuden ylitykseen, rakennusalan ulkopuolelle rakentamiseen ja vesikäymälän rakentamiseen.

Päätös

Hakemuksen mukaiset poikkeamiset täyttävät RakL 57 § mukaiset edellytykset poikkeamisluvan myöntämiseen. Poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä, kun se on saanut lainvoiman. Tänä aikana on haettava rakentamislupaa varsinaiseen rakentamiseen tai muutoin lupa raukeaa.

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

Perustelut

Hakemus käsittää uuden vapaa-ajan asunnon rakentamiseen liittyvät asemapiirustuksessa esitetyt poikkeamiset:

- rakennusoikeuden ylitys 80m²
- rakennusalan rajan ulkopuolelle rakentaminen
- vesikäymälän rakentaminen

Asemapiirustuksessa esitetyt perustelut poikkeamisille:

- uuden rakennuksen paikka paremmin käytettävissä ja toteutettavissa kuin alarinteen alue
- kaava-alueelle hyväksytty aiemmin vastaavia poikkeamia, yhdenvertaisuus alueella
- jv-järjestelmä paremmin toteutettavissa ja huollettavissa
- rakennuksen sijainti ei vaikuta haitallisesti naapurustoon eikä muuta maisemakuvaa merkittävästi

Rakennuspaikkana on kiinteistö 98-441-1-281, osoitteessa Eteläinen Harjutie 34, Kutajärvi. Alueella on voimassa vuonna 1977 hyväksytty rakennuskaava (Hollola

Pyhäniemi, Kotomäki). Rakennuskaava on osoitettu pääosin loma-asumiseen. Kiinteistö muodostaa RH-merkinnällä osoitetun lomarakennuksen rakennuspaikan (kortteli 1, tontti 1). Kaavamääräysten mukaan RH-merkitylle rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen ja erillisen saunarakennuksen. Niiden suurin yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 kem² ja rakennuksiin ei saa rakentaa vesikäymälää.

Rakennuspaikalle on jo rakennettu 81 m²:n lomarakennus (rak.lupa 1966-27) ja vuonna 2000 rakennettu 17 m²:n aittarakennus. Rakennusoikeutta on käytetty 98 kem². Rakennusoikeutta haetaan 200 kem²:iin saakka, joka mahdollistaisi uuden 78 kem²:n lomarakennuksen ja 25 kem²:n talousrakennuksen rakentamiseen. Nykyisen lomarakennuksen käyttötarkoitus muutettaisiin sauna-talousrakennukseksi, josta poistettaisiin asemapiirustuksen mukaan keittiö eli ruuanvalmistus mahdollisuus. Vanha lomarakennus on vielä hyväkuntoinen, jota ei olisi tarkoitus purkaa ja se jäisi perheen nuoremman sukupolven käyttöön.

Rakentamislain 57 §:n mukaan "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. lupaa 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 suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Poikkeamisten hyväksymisen perusteet :

1. Rakennusoikeuden ylittäminen 80 m²:llä olisi suhteellisesti suuri 67 %:n ylitys. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen 16 §:n mukaan "Ranta-alueen rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Loma-asumiseen käytettävällä rakennuspaikalla kuitenkin enintään 200 m²." Rakennuspaikan kiinteistön pinta-ala on 4.070 m² ja haettu kokonaisrakennusoikeuden 200 m²:n määrä olisi 4,9% rakennuspaikan pinta-alasta. Lisäksi Kotomäen rakennuskaava-alueen toteutuksen tarkastelun perusteella voidaan todeta, että rakennusoikeutta on ylitetty useassa muussakin lomarakennuspaikassa mm. kortteli 2 tontti 4 rakennettu 215 m². Ylityksen salliminen olisi perusteltua yhdenvertaisenkohtelun periaatteella saman kaavan alueella.
2. Rakennusalan rajan ulkopuolelle ja kauemmas rannasta rakennettavan uuden rakennuksen paikka olisi perusteltua maaston kaltevuuden takia ja tasaisemman alueen liikkumiselle. Rakennuksen sijainnilla ei myöskään olisi haitallisia vaikutuksia naapurustoon eikä muuttaisi maisemakuvaa merkittävästi.
3. Vesikäymälän rakentamisen kieltö oli yleistä kaavoissa menneinä vuosikymmeninä, kun jätevesien käsittelylle ei ollut nykyisiä vaatimuksia. Tästä on vakiintuneella käytännöllä poikettu, kun jätevesijärjestelmä täyttää nykyiset puhdistustehon ja suojaetäisyyksien vaatimukset. Vesikäymälän jätevesien käsittelyjärjestelmä eli umpisäiliö olisi paremmin toteutettavissa ja huollettavissa.

Uuden lomarakennuksen rakentaminen edellyttäisi vanhan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen saunarakennukseksi (talousrakennus), koska rakennuskaava ei salli kahta lomarakennusta samalle rakennuspaikalla. Rakennusjärjestyksen 3 §:n mukaan saunarakennus on rakennus, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka muttei ruuanlaittomahdollisuutta. Vanhan lomarakennuksen pohjapiirustuksen mukaan sauna/pesuhuone/pukuhuone osuus rakennuksen

huoneistoalasta on alle 25 %. Vanha lomarakennus ei siis täytä rakennusjärjestyksessä määriteltä saunarakennusta.

Hakija on ilmoittanut hankkeen vireille tulosta naapureille (2 kpl) eikä näillä ole ollut siihen huomauttamista.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiiirustus - Asemapiiirustus

Naapurien kuuleminen, suostumus tai huomautus - Naapurin kuuleminen 98-441-1-282

Naapurien kuuleminen, suostumus tai huomautus - Naapurin kuuleminen 98-441-1-288

Toimivallan peruste

Hollolan kunnan hallintosääntö ja sen liitteenä oleva päätöksentekotaulukko.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 186 ja 187 §:t

Timo Rekola

email: timo.rekola@hollola.fi

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Julkaisupäivä

04.08.2026

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

Valitusaika

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

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 asianomaisen 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 valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Päätös on lainvoimainen 11.09.2026

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>