

Hollolan kunta

RAKENNUSVALVONTA

Päätöspäivämäärä 05.12.2025

Poikkeamislupa 098-2025-135

Rakennuspaikka

98-441-1-270
Kotomäentie 113
16730 KUTAJÄRVI
Ranta-asemakaava

Asian vireilletulo

11.06.2025, täydennetty 26.10.2025

Toimenpide

Poikkeamislupa
Loma-asunnon muutos vakituisesti asunnoksi

Päätös

Hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää RakL 57 § mukaiset edellytykset poikkeamiselle. Rakentaminen ei 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.

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamisluvan nojalla haettavaa rakentamislupaa. Rakentamislupaa on haettava kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Tutkinta ja perustelut

Hakemus käsittää loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen vakituisesti asuinrakennukseksi. Haettu käyttötarkoitus poikkeaa alueella voimassa olevan rakennuskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, joten asia on ratkaistava rakentamislain 57 § tarkoittamana poikkeamislupana voimassa olevan kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Rakennuspaikkana on kiinteistö 98-441-1-270, osoitteessa Kotomäentie 113, Kutajärvi. Kiinteistö muodostaa RH-merkinnällä osoitetun lomarakennuksen rakennuspaikan (kortteli 2, tontti 11). Alueella on voimassa vuonna 1977 hyväksytty rakennuskaava (Hollola Pyhäniemi, Kotomäki). Rakennuskaava on osoitettu pääosin loma-asumiseen, mutta siihen oli myös merkitty kaksi asuinrakennuspaikkaa. Käsiteltävä poikkeamislupa kohdistuu näiden kahden asuinrakennuspaikan väliin.

Rakennuspaikalla sijaitsee lomarakennus, joka on rakennettu 11.4.2019 myönnetyllä rakennusluvalla (lupatunnus 2019-77). Samassa yhteydessä oli parannettu jätevesien käsittelyjärjestelmä nykyvaatimusten tasolle. Hakemuksessa ei ole esitetty erityisiä syitä poikkeamiselle, mutta erityisinä syinä voidaan pitää rakennuksen soveltumisella vakituisen asumiseen sekä naapuruston vakituisen asumiseen käytettävillä kohteilla. Rakennuksen

käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää myöhemmin rakentamislupaa, jossa tarkastellaan rakennuksen asuintilan vaatimuksia vakituiseen asumiseen.

Hakija on ilmoittanut hankkeen vireille tulosta naapureille (4 kpl) eikä näillä ole ollut siihen huomauttamista.

Asiaa on käsitelty rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välisessä lupapalaverissa 3.6.2025 mm. rakentamislain 57 §:n nojalla, jossa on mainittu mahdollisuus asemakaavasta poikkeaminen asumiseen liittyen. Sen perusteella erillisen kaavoituksesta pyydetyn kirjallisen lausunnon antaminen ei ole ollut tarpeellista.

Vuoden alussa voimaan tulleen rakentamislain 57 § 3.mom:ssä mainitaan, että "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 vähähiilisyyttä." Vuonna 1977 laadittu rantakaava rinnastetaan nykyisin asemakaavaan.

Vaativuus

Vaativuusluokka B - Tavanomainen

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus - Aemapiirros

Pohjapiirustus - Pohjapiirustus ja leikkaus

Julkisivupiirustus - Julkisivut

Naapurien kuuleminen, suostumus tai huomautus - Naapurien kuuleminen

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

9.12.2025

Nähtävilläolopaikka

Hollolan kunnan yleinen tietoverkko www.hollola.fi

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. 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.

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

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

Päätös on lainvoimainen 16.01.2026

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto- oikeudelle.

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna

Sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Faksinumero: 029 564 2269

Puhelinnumero: 029 564 2210

Kirjaamon aukioloaika: maanantaista perjantaihin klo 8.00- 16.15.

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

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

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

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 hallintotuumioistuin 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>