

Hollolan kunta

RAKENNUSVALVONTA

Päätöspäivämäärä 27.02.2026

Poikkeamislupa 098-2025-157

Rakennuspaikka

98-407-2-110
Häyhöntie 34b
16730 KUTAJÄRVI
Yleiskaava
Loma-asuntoalue (RA-merkintä)

Asian vireilletulo

19.12.2025

Toimenpide

Haetaan lupaa poiketa kaavasta ja muuttaa vapaa-ajan asunto pysyvään asuinkäyttöön.

Päätös

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan yleiskaavasta poikkeamiseen.

Poikkeamisen edellytykset on voitu ratkaista riittävässä laajuudessa yksittäisenä lupa-asiana. Asiassa on huomioitu kokonaisuutena kohteen sijainti, alueen toteutunut rakentaminen ja rakennuspaikan ympärillä yhdenvertaisuuden kannalta vastaavissa olosuhteissa olevien rakennuspaikkojen määrä ja niihin mahdollisesti kohdistuva vastaavan rakentamisen paine. Em. seikat huomioiden, poikkeaminen ei muuta merkittävästi alueen luonnetta, eikä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia jo olemassa olevaan vakituiseen asutukseen nähden, eikä aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai johda yhteisvaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Olemassa olevan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseen asuinkäyttöön ilman rakennuksen purkamisella ja uudestaan rakentamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta hakemalla rakentamislupaa lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen (RakL § 187).

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

Perustelut

Hakemuksen selostuksen mukaan "Kaavassa määrätty loma-asuntorakentamiseen. Haetaan poikkeamista tästä. Perusteena, että lähiympäristössä on jo pysyvää asumista."

Toimenpiteen tavoitteena on lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi.
Alueella on voimassa Vesijärven rantayleiskaava, jonka mukaan kiinteistö muodostaa yhden RA-merkinnällä osoitetun lomarakennuksen rakennuspaikan. Yleiskaavan RA-aluetta koskevien määräysten mukaisesti rakennuspaikalle saa

rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan ja muita talousrakennuksia. Voimassa oleva kaava ei mahdollista kiinteistölle vakituisen asuinrakennuksen rakentamista, joten asia on ratkaistava RakL 57 § tarkoittamana poikkeamisena yleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

Värttistenmäen alueella (Leporanta ja Häyhäöntien vaikutusalueella) on yhteensä 10 yleiskaavalla osoitettua rakennuspaikkaa, joista 6 kpl on osoitettu vakituisen asumiseen ja 4 kpl vapaa-ajan asumiseen.

Kohde ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Lomarakennus on rakennettu rakennusluvalla 2012-347 ja se on hyväksytty käyttöön katselmuksella 4.11.2013. Kiinteistökohtainen vesi- ja jätevesihuolto (erillisviemärointi) on toteutettu myös vakituisen asuinkäytön tarpeiden mukaisena. Sen osalta poikkeaminen ei aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia, eikä tarvetta vesihuoltoratkaisujen muuttamiselle.

Asiaa on käsitelty rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välisessä lupapalaverissa 30.9.2025 rakentamislain 57 §:n nojalla ja annettu ns. ennakkovastaus toimenpiteelle. Tämän perusteella erillisen kaavoituksesta pyydetyn kirjallisen lausunnon antaminen ei ole ollut tarpeellista. Uusi rakentamislaki ja vuoden aikana ollut kysyntä on muuttanut hieman kunnan linjausta aikaisempaan kielteiseen verrattuna. Linjauksen muuttaminen ei ole aiemman oikeuskäytännön mukaista, mutta se olisi rakentamislain hengessä paikallinen tahto keventää sääntelyä. Ranta-alueilla poikkeamislupia voidaan myöntää mahdollisuuksien mukaan, mikäli lain mukaiset edellytykset täyttyvät.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu kunnan toimesta kirjeitse kolmen viereisen kiinteistön osalta. Hakemuksesta ei ole tehty huomautuksia.

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta (RakL § 57).

Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Hakemuksen perusteella ratkaistaan poikkeamisen edellytykset yksittäisen kiinteistön osalta. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta muille vastaavissa olosuhteissa oleville kiinteistöille tulisi ratkaista edellytykset keskenään yhdenvertaisella tarkastelulla. Poikkeamisen vaikutuksina on huomioitava, miltä osin yksittäistä kiinteistöä koskevasta poikkeamisesta aiheutuisi tarve vastaavaan poikkeamiseen muilla saman alueen tai saman kaavamääräyksen piiriin kuuluvilla kiinteistöillä. Lähialueen rakennuskanta koostuu pääosin vakituisesta asutuksesta, joten poikkeaminen ei aiheuta laajempaa painetta vastaaville muutoksille lähikiinteistöillä.

Vaativuus

Vaativuusluokka B - Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

P3

Asiakirjat ja selvitykset

Valtakirja - valtakirja

Asemapiirustus - asemapiirros

Kaavaote - Yleiskaavaote

Kaavamääräykset - Yleiskaavamääräykset_A-alue

Kaavamääräykset - Yleiskaavamääräykset_RA-alue

Naapurien kuuleminen, suostumus tai huomautus - Naapureiden kuulemiskirjeet

Ennakkoneuvottelumuistio tms. - Lupapalaveri

Muu liite - Lupahakemus

Toimivallan peruste

Hollolan kunnan hallintosääntö ja sen liitteenä oleva päätöksentekotaulukko.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Timo Rekola

email: timo.rekola@hollola.fi

*Päätös on allekirjoitettu sähköisesti***Julkaisupäivä**

03.03.2026

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. 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.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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 10.04.2026

Valitusviranomaisen

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 erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

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 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 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/oikeudenkayntimaksut/hallinto-oikeudessa.html>

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