

Hollolan kunta
RAKENNUSVALVONTA
Päätöspäivämäärä 30.06.2026

Poikkeamislupa 098-2026-62

Rakennuspaikka

98-453-4-29
Maijankärki 4
17120 PAIMELA
Yleiskaava
RA

Asian vireilletulo

05.05.2026

Toimenpide

Poikkeamislupa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseen asumiseen.

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:

Hakemuksessa ilmoitettu selostus toimenpiteestä ja poikkeaminen ” Poikkeamislupahakemus loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseen asumiseen”.

Poikkeaminen ja kaavatiedot:

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

” Loma-asuntoalue.

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla renkaalla (Tulkittu 8.6.2022).

Rakennuspaikalle saa sijoittaa:

- loma-asunnon
- vierasmajan
- saunan
- lupaviranomainen voi lisäksi sallia erillisen enintään 15 m²:n suuruisen savusaunan, jos se soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää paloturvallisuuden vaatimukset.
- 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 98-453-4-29 on pinta-alaltaan 2000 m², joka on kokonaisuudessaan merkitty yleiskaavan mukaiseksi RA- alueeksi. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 1965, jolle on rakennettu vierasmaja vuonna 1989, talousrakennus vuonna 1962 ja loma-asuinrakennus vuonna 2014. Rakennuspaikalla on riittävästi tilaa käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Osayleiskaavan mukainen kiinteistö on osa jo rakennettua rantavyöhykettä. Alueen pääasiallinen rakennettu käyttötarkoitus on loma-asumista yleiskaavan mukaisesti. Kiinteistö kuuluu ranta-alueeseen, johon on kaavoitettu runsaasti loma-asuinpaikkoja vierekkäin. Läheisyyteen on myös kaavoitettu asuinrakennuspaikkoja, joista lähimmäinen sijaitsee noin 450 metrin päässä. Yleiskaavassa ei ole erityisiä rajoituksia alueella. Rakennuspaikalle johtaa hyvä tie (Maijankärki).

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 ainoastaan olemassa olevan rakennuksen

käyttötarkoituksen muutosta yleiskaavamääräyksestä poiketen, eikä näin ollen muuta kaavallista rakennuspaikan käyttötarkoitusta.

Rakennuspaikalle ei rakenneta uusia rakennuksia.

Loma-asumisen voidaan myös katsoa olevan valmiiksi jo käyttötarkoituksestaan asumista. Myöskään yksittäisenä loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksena asumiseen yleiskaavan ohjausvaikutus ei heikenny eikä se johda yhdyskuntarakenteen hajaantumiseen.

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 on osa rakennettua taaja-asutusta koska läheisyydessä on jo entuudestaan asuinrakennuksia. 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, 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 myöskään aiheutuisi vaikutusta luonnonsuojeluarvoihin 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.

Osallisilla ei ole ollut huomautettavaa käyttötarkoituksen muutoksesta.

Asiakirjat ja selvitykset

Vapaa-ajan asunnon rakennuslupapäätös

Vapaa-ajan asunnon pääpiirustukset

Ote yleiskaavasta

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

1.7.2026

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 lähettämistä. Kirjeitse tapahtuvan tiedoksiannon kohdalla asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämistä. 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 lähettämistä, tiedoksiannossa noudatetaan, mitä siitä muualla laissa säädetään.

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

Päätös on lainvoimainen 10.08.2026

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>