

Hollolan kunta

RAKENNUSVALVONTA

Päätöspäivämäärä 25.03.2026

Poikkeamislupa 098-2025-145

Rakennuspaikka

98-435-7-790 98-435-7-377

Virastotie 1

15870 HOLLOLA

Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)

ALY

Asian vireilletulo

20.11.2025

Toimenpide

Poikkeamislupa

Poikkeaminen asemakaavan sallimasta kerrosluvusta

Päätös

Hyväksytty

Päätän valmistelutekstissä esitetyin perustein myöntää haetun poikkeamisluvan, koska RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Tähän poikkeamislupaan perustuvaa rakentamislupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Perustelut

Hakemuksessa ilmoitetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan rakennusalohtaisesti tontilla sallitusta kerrosluvusta.

Rakennusalueella sallittu suurin kerrosluku 2. Suunniteltu rakennuksen kerrosluku enintään 4. Tontin itäosan rakennusalueelle kaavassa on sallittu kerrosluku 10, joten poikkeaminen ei johda korkeampaan rakentamiseen kuin saman tontin itäosaan on jo asemakaavassa sallittu. Myös kuntakeskuksen muilla lähimmillä tonteilla on asemakaavassa sallittu kerrosluvultaan korkeampaa rakentamista.

Rakennuspaikkana on asemakaavan mukainen tontti nro 2 korttelissa 205. Tontti koostuu määräaloista kiinteistöjä 98-435-7-377 ja 98-435-7-790.

Asemakaavassa tontti on osoitettu ALY-merkinnällä asuin-, liike-, toimisto- ja julkisen tilan hybridirakennusten korttelialueeksi. Alueen asemakaava on tullut voimaan 13.2.2025. Kaavassa tontille osoitetut rakennusalojen ja sallittujen kerroslukujen määräykset perustuvat kaavamuutoksen kanssa samaan aikaan suunniteltuun rakennushankkeeseen, joka ei toteudu sellaisenaan. Kaavassa tontille on osoitettu suurimmat sallitut kerrosluvut rakennusaluekohtaisesti kerroslukuina 10 ja 2.

Hakemuksen kohteena on Hollola-talo, joka on käyttötarkoitukseltaan kaavan mukainen liike-, toimisto- ja julkisen tilan hybridirakennus. Rakennukseen on suunniteltu 1 maanalainen kellarikerros ja 4 maanpäällistä kerrosta (3 + iv-konehuone). Rakennus on suunniteltu tontin länsiosaan, rakennusalueelle, jonka suurin sallittu kerrosluku on 2.

Rakennus toteuttaa Keskuskorttelien kehittämiseksi ja asemakaavamuutokselle asetettuja tavoitteita, mutta on vain

massoittelultaan erilainen kuin kaavamuutoksen yhteydessä ajateltu. Rakennus noudattaa muita kaavamääräyksiä, kerroslukua lukuun ottamatta. Ympäröivällä alueella on sekä toteutuneena, että kaavassa sallittuna kerrosluvultaan korkeampaa rakentamista. Tämän tontin itäosaan on myös sallittu enintään 10-kerroksinen rakentaminen.

Naapureina on kuultu 3 kiinteistöä sähköisenä kuulemisena rakennusvalvonnan toimesta. Muut viereiset tai vastapäiset alueet ovat Hollolan kunnan omistamia ja laajempi kuuleminen on ilmeisen tarpeetonta. Hakemuksesta ei ole tehty kuulemisvaiheessa huomautuksia.

Hanketta on käsitelty rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välisissä lupapalavereissa, joten erillisen lausunnon pyytäminen kaavoitukselta ei ole ollut tarpeellista.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus - Asemapiirros, luonnos

Julkisivupiirustus - Julkisivujen havainnekuvat

Muu liite - Lupahakemus

Kaavaote - Asemakaavakartta ja -määräykset

Julkisivupiirustus - Julkisivut, alustava luonnos

Kaupparekisteriote - Kaupparekisteriote

Valtakirja - Valtakirja

Lupamääräykset

Päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja Valvontavirastolle (RakL 185 §).

Toimivallan peruste

Hollolan kunnan hallintosääntö ja sen liitteenä oleva päätöksentekotaulukko.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 186, 187 §

Jari Eklund
email: jari eklund@hollola.fi

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Julkaisupäivä

31.03.2026

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.

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 08.05.2026

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 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/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>

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