

Hollolan kunta
RAKENNUSVALVONTA
Päätöspäivämäärä 29.05.2026

Poikkeamislupa 098-2026-29

Rakennuspaikka

98-408-1-246
Kirkkotie 116 B
15880 HOLLOLA
Strateginen yleiskaava, AP

Asian vireilletulo

22.03.2026

Toimenpide

Haetaan poikkeamislupaa rakennuspaikan muodostamiseen strategisen yleiskaavan määräyksestä.

Päätös

Hyväksytty

Päätän valmistelutextissä 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 varsinaiselle rakentamiselle (RakL 187 §) tai muutoin lupa raukeaa.

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

Perustelut

Hakemus ja taustaa:

Hakemuksen mukaisena toimenpiteenä on poikkeamisluvalla ratkaistava rakennuspaikan muodostaminen kiinteistölle 98-408-1-246. Kiinteistö on rakentamaton ja näin ollen hankkeen myötä muodostuisi yksi uusi rakennuspaikka.

Kiinteistön pinta-alaksi esitetään 6656 m², joka muodostuu kahdesta erillisestä lohkoista. Lohkojen väliin on suunniteltu 7m tievaraus. Alue ei sijoitu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, mutta kiinteistöllä on valmius liittyä kunnallistekniikkaan. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai yksityiskohtaista osayleiskaavaa. Alueella on voimassa Hollolan kunnan strateginen yleiskaava.

Kohde sijoittuu kunnan nykyisessä strategisessa yleiskaavassa pientaloasutuksen alueelle (AP). Alueen kaavamääräykseen sisältyy määräys: "Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa". Rakentaminen

ilman asemakaavoitusta edellyttää poikkeamista kyseisestä strategisen yleiskaavan määräyksestä. Lisäksi kohde sijoittuu strategisen yleiskaavan mukaisen ampumamelualue 2:n sisäpuolelle. ”Alueen ampumamelu ylittää 50 dB LAeq tai 60 dB Almax. Vakinaisia tai vapaa-ajan asuntoja sekä muita melulle herkkiä toimintoja sisältävistä rakennushankkeista on pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.”

Poikkeamislupavaiheessa ei ole pyydetty erillistä lausuntoa, mutta asiasta on keskusteltu ympäristönsuojelun kanssa. Lausuntopyyntö osoitetaan ympäristönsuojelulle rakentamislupavaiheessa, jossa yksityiskohtaisesti voidaan edellyttää meluarvojen huomioiminen, varautuminen ja ehkäisy. Lähialueen toteutuneen rakentamisen määrän vuoksi alue on myös muodostunut suunnittelutarvelueeksi suoraan AKL 16 § 1.mom. tarkoittamalla tavalla. Rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä tarkastellaan sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella rakentamislain 46 § mukaisesti.

Asiaa on käsitelty kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteispalaverissa. Kaavoitukselta on pyydetty myös erillinen lausunto. Lausunnossa mainitaan: ”Rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeaminen voidaan myöntää erityisestä syystä. Hakemuksessa esitetty perustelu rakentaa omakotitalo, ei ole maankäytöllinen erityinen syy. Hakemuksessa ei ole esitetty sellaista erityistä syytä ja perustelua, miksi alueelle rakentaminen tulisi suorittaa ilman asemakaavaa. Uuden rakennuspaikan muodostaminen lisää rakentamista ilman suunnitelmallista tarkastelua ja voi haitata alueen myöhempiä kaavoitusta.

Poikkeamislupaharkinnassa on huomioitava maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate. Päätöksenteossa tulee erityisesti arvioida, syntykö ratkaisusta vastaaviin tilanteisiin ulottuva ennakkovaikutus ja voidaanko poikkeaminen perustella maankäytöllisesti siten, ettei maanomistajia aseteta keskenään eriarvoiseen asemaan.

Hakemuksessa esitetty määräala sijoittuu alueelle, jolla rakentaminen tulee järjestää suunnitelmallisesti asemakaavoittamalla. Kaavoitus katsoo, että hakemuksessa ei ole esitetty sellaisia maankäytöllisiä erityisiä syitä ja perusteluita, joilla Rakentamislain 57 §:n poikkeamisen edellytykset täytyisivät eikä kaavoitus puolla poikkeamisluvan myöntämistä.”

Perustelut:

RakL 57 § mukaisten poikkeamisen edellytysten 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.

Alueelta ei ole tiedossa maisema-, luonto- tai kulttuuriympäristöarvoja, joille rakentamisesta aiheutuisi haittaa.

Kiinteistölle on olemassa tieyhteys Kirkkotien kautta. Kiinteistö ei ole vesihuollon toiminta-alueella, mutta sillä on valmius liittyä talousveden ja jäteveden osalta kunnan verkostoon.

Kunnan kaavoitusohjelmassa ei ole esitetty ko. alueelle käynnistyvää uutta asemakaavoitusta.

Rakentamislain valmisteluaineiston ja 46 § 1.mom. sisällön perusteella tulevalle kaavoitukselle aiheutuvia vaikutuksia tulisi arvioida erityisesti kunnan kaavoituskatsaukseen tai kaavoitusohjelmaan sisältyvien kaavahankkeiden puitteissa. Maanomistajaa ei tulisi asettaa kohtuuttomaan tilanteeseen odottamaan mahdollista pidemmän tulevaisuuden kaavoitustyötä, jonka käynnistymisestä ei ole tällä hetkellä mitään ennustetta. Tämän katsotaan olevan RakL 57 §:n mukainen erityinen syy poikkeamiselle.

Yksittäisenä poikkeamispäätöksenä, jonka harkinta perustuu tapauskohtaisuuteen ei katsota olevan sellaista ennakkoluonteista tasapuolisuuteen vaikuttavaa seikkaa, jonka vuoksi muille tulisi myöntää poikkeamislupa. Mikäli alueen asumistiheys kasvaa niin, että asemakaavoitusvelvoite ylittyy, ei poikkeamislupiakaan voida enää myöntää vaan alue tulee osoittaa kaavoitusohjelmassa asemakaavoitettavaksi alueeksi.

Kun huomioidaan kokonaisuutena olemassa oleva tieyhteys, sijainti vesihuollon toiminta-alueen läheisyydessä sekä asemapiirroksessa esitetty alustava kuvaus rakentamisesta, on voitu todeta, että yksittäisen uuden rakennuspaikan muodostaminen ei myöskään rajoittaisi alueen mahdollista myöhempää asemakaavoitusta.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu hakijan toimesta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavoituksen lausunto, Ei puolla

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirustus

Naapurien kuulemiset

Toimivallan peruste

Hollolan kunnan hallintosääntö ja sen liitteenä oleva päätöksentekotaulukko.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Jari Eklund

email: jari.eklund@hollola.fi Lauri Pasanen

email: lauri.pasanen@hollola.fi

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Julkaisupäivä

2.6.2026

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 10.07.2026

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>

