

Hollolan kunta

RAKENNUSVALVONTA

Päätöspäivämäärä 02.07.2025

Poikkeamislupa 098-2025-71

Rakennuspaikka

98-409-4-57

Niemenkuja 20

15820 LAHTI

Yleiskaava

AO Pientaloasutuksen alue

Asian vireilletulo

12.05.2025

Toimenpide

Poikkeamislupa

Uuden asuinrakennuksen rakennuspaikan muodostaminen Strategisen yleiskaavan AO alueelle.

Päätös

Hyväksytty

Päätän RakL 57 §:n nojalla, edellä esitetyin perustein myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti, koska kaikki RakL 57 § mukaiset poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja poikkeamiselle on osoitettavissa lain tarkoittama erityinen syy.

Päätös lähetetään tiedoksi Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (RakL 185 §).

Perustelut

Hakemuksen mukaisena toimenpiteenä on asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen kiinteistölle 98-409-4-57. Kiinteistö on rakentamaton ja hankkeen myötä muodostuisi yksi uusi rakennuspaikka.

Kiinteistön pinta-ala on 2 000 m² ja kiinteistö sijoittuu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai yksityiskohtaista osayleiskaavaa. Alueella on voimassa Hollolan kunnan strateginen yleiskaava.

Kohde sijoittuu kunnan nykyisessä strategisessa yleiskaavassa pientaloasutuksen alueelle (AO). Alueen kaavamääräykseen sisältyy määräys: "Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa". Rakentaminen ilman asemakaavoitusta edellyttää poikkemista kyseisestä strategisen yleiskaavan määräyksestä.

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, jonka vuoksi erillisen kaavoituksen lausunnon pyytäminen ei ole ollut tarpeellista.

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 kultturiympäristöarvoja, joille rakentamisesta aiheutuisi haittaa.

Kiinteistölle on olemassa tieyhteys yksityistien kautta. Kiinteistö on vesihuollon toiminta-alueella sekä talousveden, että jäteveden osalta ja valmius verkostoon liittymiseen on olemassa.

Kiinteistölle on tehty aiemmin kielteinen suunnittelutarveratkaisu, päätöksellä 98-2021-89, päätöspäivä 4.9.2021. Kielteinen päätös on perustunut siihen, että rakennuspaikan mahdollisuus tulisi ratkaista alueella käynnistyvän asemakaavoituksen yhteydessä.

Alueella on tuon jälkeen käynnistetty Kyyhkylä I asemakaavahanke. Asemakaavan luonnosvaiheessa Niemenkujan alue on sisältynyt asemakaavoitettavaan aluerajaukseen. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö oli kaavaluonnoksessa esitetty uudeksi pientalon rakennuspaikaksi. Kaavan rajausta on luonnosvaiheen jälkeen supistettu niin, että Niemenkujan alue on jätetty pois nyt asemakaavoitettavasta alueesta. Kunnan kaavoitusohjelmassa ei ole esitetty Niemenkujan 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. Aloitettun asemakaavatyön rajauksen muuttumista voidaan pitää myös RakL 57 § tarkoittamana erityisenä syynä poikkeamiselle, koska maanomistajalle olisi kaavoituksen kautta osoitettu hakemuksen mukainen rakennuspaikka.

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

Rakennuspaikalle annettiin osoitteeksi Niemenkuja 20.

Hankkeen pääsuunnittelijana toimii Rak. Ins. AMK Alexi Nurminen RakL 92§.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu kunnan toimesta.

Naapurikiinteistön 98-409-4-56 omista jätti seuraavan huomautuksen hakemuksesta:

- Maavalli madallettava max 1 metriseksi. Maksimikorkeus 1. metri.
- Hulevedet tontista johdettava koiliseen joko pyykistä 36 tai pisteeseen A. Nyt kaikki vedet pisteestä 35 ja 36 valuvat tontille 4:56 joka alkaa soistua.
- Rakennusala 8 metriä idemmäksi.
- Tonttien 4:56 ja 4:57 väliselle rajalle tontin 4:57 puolelle on tontin 4:57 omistaja muodostanut yli 2 metriä korkean maavallin jossa on rakennusjätettä. Se on tehty ilman että olisi kysytty lupaa. On ruma ja haittaa tontin 1 rakentamista ja käyttöä. Pimentää tonttini eteläosaa.

Rakennusvalvonnan vastine huomautukseen:

Tällä poikkemispäätöksellä muodostetaan asuinrakennuksen ja sen talousrakennuksien rakennuspaikka. Varsinaisessa rakentamisluvassa käsitellään rakennusten sijainti, hulevesien käsittely ja rakennuspaikan

pinnanmuodot. Yleiskaava-alueilla rakennusten etäisyydet naapurikiinteistön rajasta tulee olla vähintään 4m. Naapurit kuullaan myös ennen rakentamislupapäätöksen tekemistä. Tämä poikkeamislupapäätös lähetetään tiedoksi huomautuksen tekijälle.

Rakennusvalvonta ohjaa tulevassa rakennuspaikan suunnittelussa huomioimaan kaavaluonnosvaiheessa kiinteistöä 98-409-4-57 koskevat katutilatarpeet.

Vaativuus

Vaativuusluokka B - Tavanomainen

Asiakirjat ja selvitykset

Muu liite - Lupahakemus

Kaupparekisteriote - Perunkirja tontin omistuksesta

Asemapiirustus - Talo Niemenkuja

Nurminen Alexi

Naapurien kuuleminen, suostumus tai huomautus - Naapurin 98-409-4-56 huomautus

saap. 25.6.2025

Muut ennakkoselvitykset - Postitetut naapurinkuulemiset

Muu liite - Poikkeamislupapäätös 98-2025-71

Lupamääräykset

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamisluvan nojalla haettavaa rakentamislupaa.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa tämän luvan lainvoimaiseksi tulosta.

Toimivallan peruste

Hollolan kunnan hallintosääntö ja sen liitteenä oleva päätöksentekotaulukko.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 76, 79, 186, 187 §
Hollolan kunnan Rakennusjärjestys 15§.

Jari Eklund
email: jari.eklund@hollola.fi

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Julkaisupäivä

08.07.2025

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. 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 15.08.2025

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>