

Hollolan kunta
RAKENNUSVALVONTA
Päätöspäivämäärä 27.08.2025

Poikkeamislupa 098-2025-79

Rakennuspaikka

98-414-1-487
Ateljetie 7
15270 KUKKILA
Yleiskaava
A-2

Asian vireilletulo

02.06.2025

Toimenpide

Poikkeamispäätös
Poikkeaminen osayleiskaavan mukaisesta rakennusoikeuden määrästä.

Asiakirjat ja selvitykset

Julkisivupiirustus
Muu liite
Naapurien kuuleminen, suostumus tai huomautus
Pohjapiirustus
Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakemuksessa ilmoitettu selostus toimenpiteestä ja poikkeaminen
"Uuden asuinrakennuksen, yhdistetyn autotallin/katoksen ja rantasaunan rakentaminen. Olemassa olevien rakennusten purkaminen uusien rakennusten rakentamisen aikana ennen käyttöönottoa."

Poikkeaminen ja kaavatiedot:

Poikkeamista haetaan osayleiskaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä sekä asuinrakennuksen rantaetäisyysvaatimuksesta. Poikkeamisen perusteina on mm. perheen tarpeisiin suunnittelemalla kokonaisuudella ympäristö huomioiden. Rakennukset on suunniteltu eheäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi, jotka sulautuvat ympäristöönsä luonnonmukaisella ulkovalaistuksella. Rakennukset eivät erotu merkittävästi ympäristöstään myöskään järveltä päin katsottaessa. Rakennusten inhimillinen koko mahdollistaa rakennusten sopeutumisen tontille luonnollisesti. Rakennukset on suunniteltu ajattomaksi kokonaisuudeksi ja niiden huolellinen toteutus tulisi nostamaan kiinteistön paremmin edukseen verrattuna tontin tämänhetkiseen rakennuskantaan, sen käyttömahdollisuuksiin ja ympäristölliseen viihtyvyyteen.

Alueen voimassa oleva kaava on Vesijärven rantaosayleiskaava.
Rakennuspaikan kaavamääräys on A-2 Erillispientalojen alue:

"Alueella varaudutaan keskitettyyn vedenjakelu- ja viemäriverkkoon sekä asemakaavan laatimiseen.

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja. Ilman asemakaavaa noudatetaan seuraavaa rakennusoikeutta:

Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa

- yhden asunnon pientalon

- saunan

- muita talousrakennuksia

Rakennusten enimmäislukumäärä on neljä.

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on enintään 8 %

rakennuspaikan pinta-alasta, rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla kuitenkin enintään 350 kerros-m².

Asuinrakennuksen enimmäiskoko riippuu rakennuksen etäisyydestä keskiveden mukaisesta rantaviivasta seuraavasti:

- 30 m 140 kerros-m²

- 50 m 180 kerros-m²

- 80 m ei kokorajoitusta.

Saunan enimmäiskoko on 25 kerros-m² ja vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on 10 m.

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 ilman asemakaavaa on 4000 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:

Luvan hakija on kuullut rajanaapurit. Rajanaapureilla 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 asian käsittely:

Kiinteistö 98-414-1-487 muodostaa yksinään kaavanmukaisen A-rakennuspaikan. Kiinteistö on muodostunut vuonna 1971, johon on rakennettu asuinrakennus vuonna 1947 ja talousrakennus vuonna 1994. Nämä rakennukset on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen yhteydessä. Kiinteistön ja yleiskaavanmukaisen rakennuspaikan pinta-ala on 1960m², joten sen rakennusoikeudeksi muodostuu 157m². Rakentamisajankohdan ja kiinteistönmuodostumisajankohdan perusteella yleiskaavoituksessa rakennuspaikaksi on muodostunut sen hetkinen kiinteistö. Yleensä yleiskaavan mukainen asuinrakennuksen rakennuspaikka on isompi. Rakennusjärjestyksen perusteella rakennuspaikan pinta-ala voi olla vähintään 1000m², jos rakennuspaikka liittyy kunnallistekniikkaan. Jos rakennuspaikka ei liity kunnallistekniikkaan tulee uuden rakennuspaikan olla vähintään 2000m².

Yleiskaavamääräysten perusteella alueella varaudutaan asemakaavan laadintaan. Yleisesti asemakaavoitetuilla tonteilla rakennusoikeutena käytetään tehokkuuslukua $e=0,2$ tai $e=0,25$, jolloin rakennusoikeus hakijan kiinteistöllä olisi huomattavasti suurempi.

Mahdollisen asemakaavoituksen yhteydessä ratkaisevaa on, muodostuisiko ko. rakennuspaikka yhdeksi vai kahdeksi asuinrakennuspaikaksi. Yleisesti Hollolan asemakaavoissa tonttien koot ovat yli 1000m², jopa 1500m². Yleisen tonttikoon perusteella rakennuspaikka pysyisi yhtenä rakennuspaikkana. Rakennusoikeus sen sijaan nousisi huomattavasti asemakaavoituksen tasolle.

Perustelut:

Voimassa olevan kaavan perusteella rakennusoikeus on 157m², joka on suhteellisen vähän nykyajan asuinrakennuspaikalle. Mahdollisen asemakaavoituksen linjaan vedoten paikan rakennusoikeus nousisi kaavoituksen yhteydessä merkittävästi. Hakija on myös esittänyt mahdollisuuden lunastaa tontin takapuolella olevaa maa-aluetta osaksi omistamaansa aluetta. Tämä ei kuitenkaan lisää rakennusoikeutta. Jos kiinteistö olisi ollut kaavoitushetkellä isompi, olisi yleiskaavanmukainen A-aluerajaus ollut myös suurempi, jolloin rakennusoikeuskin olisi ollut suurempi.

Yleisesti voidaan todeta, että nykyisellä käyttötarkoituksellaan ja asemakaavoitusta mukailevalla rakennusoikeudella sekä erinomaisella suunnittelulla hankkeesta ei aiheudu haittaa tulevalle kaavoitukselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella ei ole myöskään todettuja rakentamiseen vaikuttavia luontoarvoja, eikä hanke tule johtamaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheuttamaan haitallisia

ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamishakemuksen yhteydessä on toimitettu yksityiskohtainen visualisointi rakennusten sijoittumisesta ja sopeutumisesta tontille. Rakennukset on tarkoitettu rakentaa luonnonläheisin materiaalein ja värein. Rakennusten massoittelu ja korkeusasema soveltuvat hyvin suunniteltuun sijaintiin.

Tätä poikkeamispäätöstä ratkaistaessa yhtenä erityisenä syynä on rakennusten erinomainen suunnittelu ja kokonaismassan soveltuminen aiottuun käyttötarkoitukseen sekä haettuun paikkaan. Rakennuspaikalle jää hyvin tilaa oleskeluun ja käyttötarkoituksenmukaiseen muuhun käyttöön.

Osallisilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Näin ollen haetulle poikkeamiselle ei ole estettä.

Päätös

Hyväksytty

Päätän RakL 57 §:n perusteella, valmistelutekstissä esitetyn perustein myöntää haetun poikkeamisluvan, koska RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja poikkeaminen mahdollistaa kaavan mukaisen rakennuspaikan toteuttamisen kaavan tarkoituksen mukaisena.

Poikkeaminen hyväksytään hakemuksen liitteenä olevalle visualisoinnissa esitetylle kerrosalalle. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä tämä liite.

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

Toimivallan peruste

Hollolan kunnan hallintosääntö ja sen liitteenä oleva päätöksentekotaulukko.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 76, 79, 186, 187 §

Lauri Pasanen
email: lauri.pasanen@hollola.fi

Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Julkaisupäivä

2.9.2025

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. Viranomainen 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 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 10.10.2025

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>