

Lupatunnus LP-635-2026-00011
Kiinteistötunnus 635-437-2-1
Kiinteistön osoite Töyräniemenranta 44
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen
Poikkeamiset Alueidenkäyttölaki 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), eikä kaava mahdollista vakituista asumista ilman poikkeamislupaa.

Naapurien kuuleminen Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta

Lähtökohtatiedot **KAAVOITUSTILANNE**
Kiinteistön sijaitsee Töyräniemen ranta-asemakaava-alueella RA-2 loma-asuntojen korttelialueella. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 100 k-m².

- Kaavassa ohjeellisesti esitettyjen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.
- Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, erillisen rantasaunan ja talousrakennuksen.
- Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 30 kerrosneliömetriä, saa sijoittaa vahvistetun rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 10 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.
- Ranta-asemakaava-alueelle rakennettavien rakennusten ja laitureiden tulee olla muodoltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena.
- Rakennusten ja rannan välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto.
- Vesikäymälän rakentaminen on kielletty, jollei se perustu erikseen hyväksyttävään suljettuun viemäröintiratkaisuun.
- Kuivakäymälät on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä varustettava vettä läpäisemättömällä säiliöllä ja niin, etteivät ne aiheuta haittaa viereisten rakennuspaikkojen käyttäjille.
- Sauna-, pesu- ja muita jätevesiä varten on rakennettava maahan imeyttämistä varten tarpeelliset laitteet, joiden vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 20 metriä.
- Lahoavia jätteitä varten on rakennettava komposti.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 148 k-m², VTJ-PRT 1040139689

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 148 k-m².

Hakemuksessa esitetään rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vapaa-ajan asuinrakennuksesta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Rakennukseen ei esitetä laajennuksia eikä rakennuspaikalle lisärakentamista.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöstä 635-437-2-1 (Töyräniemi). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön pinta-ala on n. 66 ha ja se on rekisteröity 7.5.2014. Hakija on 17.1.2026 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön omistaja. Kaksi muuta omistajaa on toimittanut lupahakemuksen liitteeksi valtakirjan.

Kiinteistölle on aiemmin myönnetty poikkeamislupa ranta-asemakaavasta (rakennus- ja ympäristöjaoston päätös 21-0009-POI, 7.4.2021), jossa on poikettu ranta-asemakaavan korttelin 30 tonttijaosta. Poikkeamispäätöksen perusteella korttelialueesta muodostettiin kaksi rakennuspaikkaa siten, että kummallekin rakennuspaikalle osoitettiin puolet korttelin

kokonaisrakennusoikeudesta. Poikkeamisen myötä rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 150 k-m².

Rakennuspaikalle toteutettu vapaa-ajan asuinrakennus 148 k-m² on rakennettu tämän aiemmin myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisen rakennusoikeuden puitteissa.

VESI JA JÄTEVESI

Rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakentamisluvan yhteydessä arvioitavaksi. Talousveden riittävydestä ja soveltuvuudesta kotitalouskäyttöön tulee esittää selvitys rakentamisluvan yhteydessä.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (RakL 57 § 1 mom.):

Poikkeaminen koskee vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseksi asuinrakennukseksi. Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee useita vakituksia asuinrakennuksia, ja alueella on kaavan perusteella mahdollista toteuttaa vakituista asumista.

Rakennuspaikalle on olemassa ympärivuotinen kulkuyhteys. Koulureitti on turvallinen, ja etäisyydet kouluihin sekä muihin peruspalveluihin ovat kohtuulliset. Alueella jo olevan vakituisen asutuksen vuoksi käyttötarkoituksen muutos ei muuta alueen nykyistä maankäyttöä.

Rakennuspaikka sijoittuu Pälkäneen kunnan teettämässä ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelussa alueelle, jota on pidetty vakituiseen asumiseen soveltuvana. Rakennus täyttää vakitukselle asuinrakennukselle asetetut tekniset vaatimukset nykyisellään, eikä käyttötarkoituksen muutos edellytä rakennukseen kohdistuvia muutoksia.

Viranomaisen arvio erityisen syyn olemassaolosta

Hakemuksessa esitetty poikkeaminen koskee olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista eikä edellytä lisärakentamista tai rakennuspaikan mitoituksen muuttamista. Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon ja yhdyskuntarakenteeseen ja alueella on ennestään vakituista asutusta.

Rakennuspaikan sijoittuminen ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelussa vakituiseen asumiseen soveltuvalla alueella tukee käyttötarkoituksen muutosta. Käyttötarkoituksen muutos ei muuta alueen maankäytön luonnetta merkittävästi.

Edellä esitetyin perustein voidaan katsoa, että rakentamislain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy poikkeamiselle on olemassa.

Valmistelija
Päätösjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen ja myöntää poikkeamisluvan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi kiinteistöllä Töyräniemi (635-437-2-1), osoitteessa Töyräniemenranta 44.

Päätöksen perustelut

Hankkeessa on kyse olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseen asumiseen. Rakennukseen ei esitetä laajennuksia eikä rakennuspaikalle lisärakentamista.

Kaava-alueen ranta-alueelle sijoittuvat rakennuspaikat on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asumiseen. Kaava-alueen keskivaiheilla sijaitsee kuitenkin myös vakituiseen asumiseen varattuja rakennuspaikkoja ja alueella on lisäksi tosiasiallisesti vakiintunutta vakituista asutusta. Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos on alueen ja vakiintuneen käytön mukaista eikä se johda ympäristöön soveltumattomaan maankäyttöön tai muuta alueen luonnetta olennaisesti.

Vakituiseksi asunnoksi muuttaminen tukee rakennetun ympäristön kiertotalouden ja vähähiilisyiden tavoitteita hyödyntämällä olemassa olevaa rakennuskantaa ilman purkamista tai uutta rakentamista.

Käyttötarkoituksen muutos vähentää tai poistaa kokonaan matkustamisen tarpeen vakituiseen asunnon ja vapaa-ajan asunnon välillä, millä on liikenteen hiilidioksidipäästöjä vähentävä vaikutus. Samalla muutos mahdollistaa nykyisen vakituiseen asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen tai siitä luopumisen, mikä vähentää asumisen kokonaispäästöjä.

Koska kyseessä on jo rakennuspaikaksi muodostunut kiinteistö eikä hankkeeseen liity lisärakentamista, käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa alueen kulttuurimaisema-arvoille eikä merkittäviä ympäristö- tai maisemavaikutuksia.

Vakituiseen asumisen lisääntyminen alueella tukee paikallisten palveluiden säilymistä ja vahvistaa alueen elinvoimaisuutta sekä edistää yhdyskuntarakenteen hallittua ja kestävää tiivistymistä.

Rakennuspaikka on saanut tarvittavan pisteytyksen kunnan teettämässä ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelussa. Selvityksen tavoitteena on ollut tunnistaa ne ranta-alueet, joilla vakituinen asuminen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen on yhdyskuntarakenteen, palveluiden saavutettavuuden ja kuntatalouden kannalta tarkoituksenmukaista.

Selvityksessä on huomioitu ympäristötekijät, olemassa oleva asutusrakenne, sijainti suhteessa taajamiin ja palveluihin, koulukuljetusreitit sekä tie- ja vesihuoltoverkostot. Näiden perusteella rakennuspaikan voidaan katsoa soveltuvan pysyvään asumiseen eikä hankkeen voida katsoa aiheuttavan haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon rakentamislain 57 §:ssä poikkeamista puoltavana erityisenä syynä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että sillä tuetaan rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä, sekä rakennuspaikan sijoittuminen ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelussa edullisuusvyöhykkeelle, voidaan todeta, ettei vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamista eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellatut oikeusohjeet

RakL 57 §, 64 § ja 67 §

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan kuulutuksen jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon (RakL 70 §).

Päätöspäivämäärä

5.2.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

10.2.2026

Muutosta haettava

viimeistään 19.3.2026

Päätös lainvoimainen

20.3.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 20.3.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Lunastus

Samalla rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.1 §:n mukaisesti 750 euroa.

Tiedoksi

Hakija

Sisä-Suomen lupa- ja valvontavirasto

Muutoksenhakuohje

VALITUSOSOITUS

Päätös on annettu julkisen kuulutuksen jälkeen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksesta (Hallintolaki (434/2003) 62a §).

Rakennus- ja ympäristöjaoston päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 HÄMEENLINNA
Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi
FAX: 0295642269

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- rakennus- ja ympäristöjaoston päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, esimerkiksi kopio saantitodistuksesta tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Jos asiakirjat on toimitettu päätöksen tehneelle viranomaiselle jo aiemmin, niitä ei tarvitse liittää valitukseen.

Asiamiehen on, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, liitettävä valituskirjelmään valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Hallinto-oikeus perii päätöksistään oikeudenkäyntimaksun, joka v. 2025 on 310 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)