

**Lupatunnus** LP-635-2026-00016  
**Kiinteistötunnus** 635-408-1-177  
**Kiinteistön osoite** Kukkosentie 81  
**Hakija** ██████████

**Toimenpide** Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen  
**Poikkeamiset** Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

**Naapurien kuuleminen** Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 §:n mukaisesti. / Ei huomautuksia.

**Lähtökohtatiedot**

#### **KAAVOITUSTILANNE**

Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella ja alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle on osoitettu maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Pinteleen kulttuurimaisema. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella vakituisen asumisen rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan pinta-ala on 3016 m<sup>2</sup>, jolloin rakennusjärjestyksen mukainen enimmäisrakennusoikeus vakituisen asumisen rakennuspaikalla on 211 k-m<sup>2</sup>.

#### **RAKENNUSHANKE**

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 135 k-m<sup>2</sup>, VTJ-PRT 103763583B
- Saunarakennus 29 k-m<sup>2</sup>, VTJ-PRT 102617248T

#### **Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 164 k-m<sup>2</sup>.**

Hakemuksessa esitetään rakennuksen VJT-PRT 103763583B käyttötarkoituksen muuttamista vapaa-ajan asuinrakennuksesta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Rakennukseen ei esitetä laajennuksia eikä rakennuspaikalle lisärakentamista.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöstä 635-408-1-177 (Kurrela). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön pinta-ala on 3016 m<sup>2</sup> ja se on rekisteröity 16.8.2022. Hakija on 3.3.2026 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön omistaja.

Kiinteistölle on aiemmin myönnetty poikkeamislupa vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi (rakennus- ja ympäristöjaoston päätös 23-0011-POI, 9.8.2023).

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (PIRELY/9369/2023) valitti päätöksestä 5.9.2023 Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus antoi asiassa 16.1.2025 päätöksen (Dnro 1765/03.04.04.16/2023), jossa se jätti valituksen tutkimatta.

Hallinto-oikeuden ratkaisun jälkeen poikkeamispäätös jäi voimaan. Päätöksen voimassaoloaika on kuitenkin sittemmin päättynyt, minkä johdosta hakija on hakenut

asiassa uutta poikkeamislupaa.

### **VESI JA JÄTEVESI**

Kiinteistö on liitetty kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon.

### **EMÄTILATARKASTELU**

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate pyritään turvaamaan niin sanottua emätilaperiaatetta noudattamalla. Tämän mukaisesti lupamenettelyssä tutkitaan emätilan käyttämä rakennusoikeuden määrä. Emätilaksi katsotaan yleensä se tila, joka on ollut olemassa rakennuslain (379/1958) tullessa voimaan 1.7.1959. Tämän jälkeen emätilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus katsotaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi.

Rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että hakemuksen mukaisesta kiinteistöistä on muodostunut jo rakennuspaikka, joten luvan myöntäminen ei vaaranna vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

### **POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET**

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos rakentamislain 57 §:ssä säädetyt 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.):***

*Päärakennus on rakennettu asuinrakennuksen vaatimusten mukaisesti.*

*Kiinteistö on liitetty kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon.*

*Kiinteistö sijaitsee lähellä kuntakeskuksen palveluita.*

### ***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  
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen  
Rakennus- ja ympäristöjaosto  
Pälkäneen kunta

### **Päätösehdotus**

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

### **Päätöksen perustelut**

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

Rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella. Alueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa olisi määrätty yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Alueella on kuitenkin tosiasiallisesti vakiintunutta vakituista asutusta ranta-alueella. Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos on alueen nykyisen asutusrakenteen ja vakiintuneen käytön mukaista eikä muuta alueen maankäytön luonnetta olennaisesti.

Koska kyseessä on jo rakennuspaikaksi muodostunut kiinteistö eikä hankkeeseen liity lisärakentamista, käyttötarkoituksen muutos ei lisää rakennuspaikkojen määrää eikä muuta alueen rakentamisen mitoitusta. Rakennusten määrä ja sijoittuminen eivät muutu.

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Hankkeessa ei muuteta rakennusten ulkoista hahmoa, sijoittelua eikä rakennusten määrää. Käyttötarkoituksen muutos ei siten heikennä maisema-arvoja eikä muuta kulttuuriympäristön ominaispiirteitä.

Rakennuspaikka sijaitsee noin neljän kilometrin etäisyydellä kuntakeskuksen palveluista ja kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesihuoltoon. Rakennuspaikan voidaan katsoa sijaintinsa ja olemassa olevien yhdyskuntateknisten valmiuksiensa puolesta soveltuvan pysyvään asumiseen.

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 §:n 1 momentissa tarkoitettuna poikkeamista puoltavana erityisenä syynä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen tilanteessa, jossa rakennus soveltuu asuinrakennukseksi ja rakennuspaikka täyttää vakituiselle asumiselle asetetut edellytykset, sekä rakennuspaikan sijoittuminen ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelussa edullisuusvyöhykkeelle, voidaan todeta, ettei vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden toteutumista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, 64 § ja 67 §

Päätöksen antaminen

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

Päätöspäivämäärä

12.3.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

17.3.2026

Muutosta haettava

viimeistään 23.4.2026

Päätös lainvoimainen

24.4.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 24.4.2028 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  
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, jouluihminen tai 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)