

### **Kuvaus**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 10.2.2026 päivätyllä kirjeellä pyytänyt Pälkäneen rakennus- ja ympäristöjaoston lausuntoa asiassa 453/03.04.04.04.16/2026. Lausuntopyyntö koskee valitusta rakennus- ja ympäristöjaoston päätöksestä 5.2.2026 § 10, jolla on hylätty poikkeamishakemus koskien kiinteistöä 635-412-2-20 (Kaitamontie 295).

Lausunto ja asiakirjat on pyydetty toimittamaan 12.3.2026 mennessä. Pälkäneen kunta on pyytänyt lisää aikaa lausunnon antamiselle kokousaikataulujen vuoksi, ja Hämeenlinnan hallinto-oikeus on myöntänyt lisää aikaa 17.4.2026 saakka.

Hakemuksessa on haettu poikkeamista ranta-asetmakaavasta siten, että kiinteistöllä sijaitsevan 1960-luvulla rakennetun saunarakennuksen käyttötarkoitus muutetaan loma-asunnoksi ja rakennusta laajennetaan. Rakennus sijaitsee kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolella rantavyöhykkeellä, jolle kaava sallii ainoastaan erillisen saunarakennuksen.

Kiinteistö sijaitsee ranta-asetmakaava-alueella (RA), jossa rakentamista ohjataan siten, että rakennukset sijoittuvat kaavassa osoitetulle rakennusosalalle ja ranta-alueen maisemalliset arvot säilyvät. Kaavan mukaan rakennusalan ulkopuolelle voidaan sijoittaa ainoastaan enintään 25 k-m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus.

Hakemuksessa esitetty hanke poikkeaa kaavasta sekä rakennuksen sijainnin että käyttötarkoituksen osalta. Lisäksi rakennusta esitetään laajennettavaksi. Hakija on perustellut poikkeamista muun muassa rakennuksen iällä, rakennusalan maasto-olosuhteilla, rakennuksen korjaustarpeella sekä kestävän kehityksen näkökohdilla.

Rakennus- ja ympäristöjaosto on päätöksellään 5.2.2026 § 10 hylännyt hakemuksen, koska poikkeamiselle ei ole esitetty Rakentamislaki 57 §:n mukaista erityistä syytä eikä poikkeaminen täytä lain edellytyksiä. Päätöksen mukaan poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön järjestämiselle.

Valittaja vaatii päätöksen kumoamista ja poikkeamisen myöntämistä. Valituksen mukaan poikkeamiselle on olemassa erityinen syy, hanke on vaikutuksiltaan vähäinen, kaavan mukainen rakennusala ei ole tosiasiallisesti rakennettavissa, eikä hankkeesta aiheudu haittaa kaavoitukselle. Lisäksi valittaja katsoo, että häntä ei ole kohdeltu yhdenvertaisesti.

### **Lausuntoehdotus**

Valittajan vaatimukset tulee hylätä perusteettomina ja rakennus- ja ympäristöjaoston päätös tulee pysyttää voimassa jäljempänä esitetyn perustein.

## **Perustelut**

### **Valituksen perusteet ja niiden arviointi**

#### ***Erityinen syy***

#### **Rakennusalan soveltumattomuus ja olemassa olevan rakennuksen edullisuus**

Hakija katsoo, että kaavan mukainen rakennusala ei ole käytännössä rakennettavissa maaston jyrkkyyden vuoksi ja että olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen olisi maisemallisesti parempi ratkaisu.

Rakennusvalvontaviranomainen on arvioinut rakennuspaikan maasto-olosuhteet, mukaan lukien katselmointi dronekuvauksen avulla. Arvioinnin perusteella kaavan mukainen rakennusala on rakentamiskelpoinen, eikä rakentaminen edellytä poikkeuksellisia tai kohtuuttomia toimenpiteitä.

Hakijan esittämä arvio perustuu rakentamisen tarkoituksenmukaisuuteen ja kustannuksiin, ei sellaiseen objektiiviseen esteeseen, joka estäisi kaavan mukaisen rakentamisen.

Lisäksi kaavan mukainen rakennusala on sijoitettu siten, että rakentaminen sopeutuu maisemaan. Poikkeaminen johtaisi tilanteeseen, jossa loma-asunto sijoittuisi kaavan vastaisesti rantavyöhykkeelle alueelle, jolle kaava sallii ainoastaan saunarakennuksen.

Se, että olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen koetaan hakijan näkökulmasta tarkoituksenmukaisemmaksi, ei muodosta rakentamislain tarkoittamaa erityistä syytä, eikä asiassa siten ole esitetty sellaisia maankäytöllisiä perusteita, joiden johdosta poikkeaminen olisi mahdollista.

#### **Rakennuksen kunto ja käyttötarve**

Hakija perustelee poikkeamista rakennuksen huonolla kunnolla, käyttötarkoituksen muutostarpeella sekä tilatarpeilla.

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että rakennuksen kunto, korjaustarve tai käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyvät tarpeet ovat luonteeltaan rakennuksen käyttöön ja hakijan henkilökohtaisiin tavoitteisiin liittyviä seikkoja.

Tällaisia perusteita ei ole oikeuskäytännössä pidetty maankäytöllisinä erityisinä syinä poiketa kaavasta.

Rakentamislain mukainen poikkeamisharkinta kohdistuu alueiden käyttöön ja kaavan toteuttamiseen, ei yksittäisen rakennuksen käytettävyyteen tai tilaratkaisuihin, eikä asiassa siten ole esitetty rakentamislain tarkoittamaa erityistä syytä.

#### **Kestävä kehitys ja energiatehokkuus**

Hakija on esittänyt, että rakennuksen korjaaminen ja energiatehokkuuden parantaminen ovat kestävän kehityksen mukaisia toimia.

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että nämä tavoitteet ovat sinänsä hyväksyttäviä, mutta ne eivät muodosta sellaista erityistä syytä, joka oikeuttaisi poikkeamaan asemakaavan keskeisistä määräyksistä.

Kaavan mukainen rakentaminen mahdollistaa myös energiatehokkaiden ratkaisujen toteuttamisen ilman poikkeamista, eikä asiassa siten ole esitetty Rakentamislaisissa tarkoitettua erityistä syytä.

***Väite puutteellisesta selvittämisestä ja katselmoinnin laiminlyönnistä***

Valittaja katsoo, että viranomaisen ei ole tutustunut kohteeseen riittävällä huolellisuudella eikä ole käynyt paikan päällä.

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että asia on selvitetty riittävästi ja asian ratkaiseminen perustuu huolelliseen kokonaisarviointiin.

Rakennusvalvontaviranomainen on katselmoinut kiinteistön 27.1.2026 dronekuvauksen avulla. Katselmoinnissa on muodostettu kokonaiskuva rakennuspaikan maasto-olosuhteista, rakennusten sijoittumisesta sekä rantavyöhykkeen luonteesta. Kokonaisuutta on täydennetty hakemusasiakirjoilla, asemapiirroksella sekä muulla käytettävissä olleella aineistolla.

Lisäksi käytettävissä on ollut kattava kartta-aineisto, jonka perusteella rakennuspaikan sijainti, maaston muodot, kaavamerkinnot sekä rakennusten sijoittuminen on voitu arvioida luotettavasti.

Hallintolain (434/2003) 31 §:n mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. Asiassa tehty selvitys on ollut riittävä asian ratkaisemiseksi, eikä asian käsittely ole edellyttänyt muuta erillistä maastokäyntiä.

Hyvää hallintotapaa ei ole rikottu, eikä asian selvittämisessä ole tapahtunut virhettä, eikä valittajan esittämä väite anna aihetta arvioida päätöksen lainmukaisuutta toisin.

***Väite vähäisyysperiaatteen sivuuttamisesta***

Valittaja katsoo, että päätöksenteossa on sivuutettu se tosiasia, ettei rakennuksen pohjan pinta-ala muutu, ja että poikkeamista olisi tästä syystä tullut pitää vähäisenä. Valittajan mukaan vähäisyysperiaate on jätetty huomiotta.

Hakemuksessa on kyse saunarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta loma-asunnoksi sekä rakennuksen laajentamisesta rakennusalan ulkopuolella sijaitsevalla rakennuksella.

Hakemuksen mukaan rakennusta laajennetaan 12 m<sup>2</sup> ja katettu ulkoterassi otetaan lämpimäksi tilaksi, vaikka rakennuksen pohjan pinta-alaa ei muutettaisikaan. Hakija on lisäksi itse esittänyt hankkeen vaikutusten olevan vähäisiä juuri sillä perusteella, että pohjan pinta-ala pysyy ennallaan.

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että tällainen arviointitapa on liian suppea. Asiassa merkityksellistä ei ole vain rakennuksen pohjapinta-alan muuttuminen tai muuttumattomuus, vaan erityisesti se, että rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu saunarakennuksesta loma-asunnoksi ja että rakennus sijaitsee kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolella.

Voimassa olevan ranta-asetuksen mukaan rakennusalan ulkopuolelle voidaan sijoittaa ainoastaan erillinen, enintään 25 k-m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus, kun taas loma-asunto on osoitettava kaavan mukaiselle rakennusalueelle. Hanke poikkeaa siten kaavasta sekä rakennuksen sijainnin että käyttötarkoituksen osalta.

Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, ettei asiassa ole kysymys vähäisestä poikkeamisesta, vaan kaavan kannalta olennaisesta muutoksesta. Käyttötarkoituksen muutos saunasta loma-asunnoksi ei ole pelkästään rakennustekninen tai vähäinen muutos, vaan maankäytöllisesti merkityksellinen ratkaisu, koska kaavassa on nimenomaisesti erotettu toisistaan loma-asunnon rakennusala ja rakennusalan ulkopuolelle sallittu saunarakennus. Kun rakennus, jonka kaava sallii rakennusalan ulkopuolella vain saunarakennuksena, muutettaisiin loma-asunnoksi ja sitä samalla laajennettaisiin, kyse olisi kaavan keskeisen ohjausratkaisun sivuuttamisesta.

Rakentamislainsäädännössä ei myöskään ole sellaista itsenäistä "vähäisyysperiaatetta", joka korvaisi poikkeamisen edellytykset. Se, että hakijan mielestä muutos on vähäinen, ei poista vaatimusta esittää rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettu erityinen syy eikä poista velvollisuutta arvioida, aiheutuuko hankkeesta haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Asiassa nämä edellytykset eivät täyty.

Ratkaisussa on katsottu, ettei rakennuksen pohjapinta-alan muuttumattomuus tee hankkeesta kaavallisesti vähäistä, kun otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutos, rakennuksen sijainti rakennusalan ulkopuolella sekä rakennuksen laajentaminen. Valittajan väite on näin ollen perusteeton, eikä asiassa siten ole esitetty perusteita arvioida poikkeamisen edellytyksiä toisin.

#### ***Väite yhdenvertaisuuden loukkaamisesta***

Valittaja katsoo, että päätös rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta, koska Pälkäneellä ja Luopioisissa on myönnetty vastaavia poikkeuslupia.

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että yhdenvertaisuusperiaate edellyttää keskenään samankaltaisessa tilanteessa olevien hakijoiden yhdenmukaista kohtelua. Arviointi perustuu kuitenkin aina tapauskohtaiseen harkintaan, jossa huomioidaan muun muassa voimassa oleva kaava, rakennuspaikan olosuhteet sekä hankkeen sisältö ja vaikutukset.

Valittaja ei ole yksilöinyt sellaisia vertailukelpoisia tapauksia, joissa olosuhteet, kaavallinen tilanne ja hankkeen luonne olisivat olennaisilta osin samanlaiset kuin nyt käsiteltävässä asiassa. Pelkkä viittaus muihin kunnassa tai entisen kunnan alueella tehtyihin päätöksiin ei osoita yhdenvertaisuusperiaatteen rikkomista.

Lisäksi on todettava, että poikkeamisharkinta perustuu voimassa olevaan kaavaan ja rakentamislainsäädäntöön. Yhdenvertaisuusperiaate ei tarkoita sitä, että kaavasta tulisi poiketa yksittäistapauksessa ilman lain edellytyksiä sen perusteella, että muualla olisi mahdollisesti tehty toisenlaisia ratkaisuja.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu nimenomaan siten, että kaavaa sovelletaan johdonmukaisesti. Poikkeamisen myöntäminen ilman rakentamislain edellytyksiä voisi päinvastoin johtaa muiden maanomistajien kannalta epätasapuoliseen tilanteeseen.

Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, ettei asiassa ole tapahtunut yhdenvertaisuusperiaatteen loukkausta ja valittajan väite on tältä osin perusteeton, eikä asiassa siten ole esitetty perusteita arvioida päätöksen lainmukaisuutta toisin.

### **Väite kaavan toteutumisen edistämisestä**

Valittaja katsoo, että rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asunnoksi palauttaa rakennuksen lähemmäksi sen alkuperäistä käyttötarkoitusta ja että tätä tulisi pitää kaavan toteutumisen kannalta myönteisenä .

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että väite on virheellinen eikä perustu kaavan sisältöön tai hanketta koskeviin tosiseikkoihin.

Muutettavaksi esitetty rakennus on alun perin luvitettu saunarakennukseksi vuonna 1961. Rakennuksen käyttötarkoitus on siten ollut alusta alkaen saunarakennus, eikä sitä ole rakennettu loma-asunnoksi tai muuhun asumiskäyttöön.

Tämän vuoksi väite rakennuksen "palauttamisesta lähemmäksi alkuperäistä käyttötarkoitusta" on viranomaisen näkökulmasta perusteeton eikä ymmärrettävissä.

Voimassa oleva ranta-asemakaava ohjaa rakentamista siten, että loma-asunto sijoitetaan kaavassa osoitetulle rakennusalueelle, kun taas rakennusalan ulkopuolelle voidaan sijoittaa ainoastaan erillinen saunarakennus. Kaavassa on näin ollen nimenomaisesti erotettu toisistaan loma-asunnon ja saunarakennuksen sijoittuminen.

Hakemuksessa esitetty hanke, jossa rakennusalan ulkopuolella sijaitseva saunarakennus muutetaan loma-asunnoksi ja sitä laajennetaan, on kaavan vastainen. Tällainen muutos ei edistä kaavan toteutumista, vaan johtaa kaavan keskeisen ratkaisun sivuuttamiseen.

Kaavan toteutumisen arvioinnissa ratkaisevaa ei ole rakennuksen mahdollinen historiallinen käyttö, vaan voimassa olevan kaavan määräykset ja niiden mukainen rakentamisen ohjaus.

Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, että poikkeamisen hyväksyminen ei edistäisi kaavan toteutumista, vaan heikentäisi sen ohjausvaikutusta.

Valittajan väite on näin ollen perusteeton, eikä asiassa siten ole esitetty perusteita arvioida päätöksen lainmukaisuutta toisin.

### **Yhteenveto**

Valituksessa esitetyt perusteet eivät anna aihetta muuttaa rakennus- ja ympäristöjaoston päätöstä.

Valittajan esittämät erityiset syyt eivät täytä rakentamislaissa säädettyjä edellytyksiä. Asian selvittämisessä ei ole tapahtunut puutteita, vaan käytettävissä on ollut riittävä ja asianmukainen selvitys, mukaan lukien kiinteistöllä suoritettu katselmointi sekä kartta-aineisto. Poikkeamista ei voida pitää vaikutuksiltaan vähäisenä, kun otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutos, rakennuksen sijainti rakennusalan ulkopuolella sekä rakennuksen laajentaminen.

Valittaja ei ole osoittanut yhdenvertaisuusperiaatteen loukkausta, eikä hankkeen voida katsoa edistävän kaavan toteutumista. Päinvastoin poikkeamisen hyväksyminen heikentäisi kaavan ohjausvaikutusta ja vaikeuttaisi alueiden käytön hallittua järjestämistä.

Rakennus- ja ympäristöjaoston päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, perustuu riittävään selvitykseen ja on lain mukainen.

Valitus tulee hylätä perusteettomana.

Toimivallan peruste	Hallintosääntö 28 §
Valmistelija	Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi
Esitys	Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen  Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää antaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle edellä olevan ehdotuksen mukaisen lausunnon. Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.  Tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa.  Lumia Huhdanpää-Jais poistui pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.53. Pöytäkirjantarkastajaksi valittiin Markku Penttilä kokouksen loppuajaksi.