

**PÄLKÄNE**

Rakennus- ja ympäristöjaosto
Lupatunnus 635-2026-73

PÄÄTÖS

Rakentamislupa
Päätöspäivä 8.10.2026 § 98

1 / 7

HAKIJAT

Kiinteistö Oy Onkkaalanraitti
PL 29, Onkkaalantie 71 , 36601 PÄLKÄNE

KIINTEISTÖ

Kiinteistötunnus	635-424-0005-0010
Tilan nimi ja rekisterinumero	ROIHULA 5:10
Kiinteistön pinta-ala	1 975 m ²
Osoite	Onkkaalantie 69, 36600 PÄLKÄNE
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Asemakaava

TOIMENPIDE**Käyttötarkoituksen muutos**

Koko rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen myymälä- ja liikerakennuksesta kuntosali- ja liikuntakäyttöön sekä käyttötarkoituksen muutokseen liittyvät sisätilojen muutostyöt.

Lisäselvitys

Rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan kokonaisuudessaan kuntosali- ja liikuntatoimintaan sekä siihen liittyvään urheilutuotteiden ja tarvikkeiden myyntiin. Kuntosali on suunniteltu enintään 50 henkilön samanaikaiseen käyttöön.

Pääkerrokseen toteutetaan esteetön sisäänkäynti sekä esteetön WC- ja pukuhuonetila. Asiakkaiden käyttöön tarkoitetut suihku- ja muut pukutilat sijaitsevat kellarikerroksessa.

Hakemukseen sisältyy rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen esteettömän suihkun ja peseytymismahdollisuuden toteuttamisesta.

Hakemukseen sisältyy rakentamislain 78 §:n mukainen aloittamisoikeus.

Luvan valmistelija Johtava rakennustarkastaja Jokinen Arttu

LUVAN RAKENNUS

Rakennustunnus	102157549T
Rakentamistoimenpide	muu muutostyö
Rakennusluokitus	Muut urheilu- ja liikuntarakennukset
Kerrosala	692 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	692 m ²
Kokonaisala	812 m ²
Tilavuus	3 348 m ³
Kerrosten lkm	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	paloluokka P3 paloa hidastava

HAKEMUKSEN LIITTEET

- Ote kaupparekisteristä (31.7.2026)
- Muu hakijan liite (28.7.2026)
- Todistus hallintaoikeudesta (26.7.2026)



PÄLKÄNE

Rakennus- ja ympäristöjaosto
Lupatunnus 635-2026-73

PÄÄTÖS

Rakentamislupa
Päätöspäivä 8.10.2026 § 98

2 / 7

- Hakemus (18.9.2026)
- Asemapiirros (18.8.2026)
- Julkisivupiirustus (7.8.2026)
- Pohjapiirustus (11.9.2026)
- Leikkauspiirustus (7.8.2026)
- Lausunto (9.9.2026)
- Naapurin kuuleminen (14.8.2026)
- Tutkintotodistus (26.7.2026)
- CV (26.7.2026)
- Muu selvitys (3.8.2026)

ASIAN KÄSITTELY

Vireille tulo

28.7.2026

LAUSUNNOT

Pelastusviranomainen : 11.9.2026 Puoltaa ehdoilla
Pelastusviranomainen lausuu seuraavaa rakentamislupa LP-635-2026-00158:

Lupakuvia on päivitetty 11.9.2026

Tilan liikekiinteistö, joka tiloiltaan on viimeksi toiminut myymälätilana sosiaalitoimeen, haetaan koko rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta kuntosali- ja liikuntatoimintaan, siihen liittyvien urheilutuotteiden ja tarvikkeiden myynti.

1. Poistumisreittien merkitseminen on päivitettävä tilojen osalta SM:n asetuksen 977/2024 mukaisesti, sekä noudattaen SFS-EN 50172 vaatimuksia. Eli tilat varustetaan yhtäläisillä poistumistievalaisimilla pohjakuvissa esitetyillä poistumistiemerkinnoilla ja kaikki jälkiheijastavat kyltit poistetaan.

2. Kun kellarikerroksen sosiaali- ja taukutiloista on vain yksi poistumisreitti, eikä varatietä pystytä järjestämään, on kellarikerros varustettava riittävällä määrällä turvavalaisimia.

Pelastusviranomaiselta on pyydetty erityinen palotarkastus ennen rakennusvalvonnan osittaista loppukatselmusta.

Em. tarkastus tilataan vähintään kaksi viikkoa ennen haluttua ajankohtaa sähköpostitse tarkastukset.pi@pelastustoimi.fi

Lausunnon antaja:

Kalevi Laakkonen
palotarkastaja
Pirkanmaan pelastuslaitos
kalevi.laakkonen@pelastustoimi.fi
040-7247333

Terveysviranomainen : 9.9.2026 Puoltaa ehdoilla

KUULEMINEN

Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta.

PERUSTELUT

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen



yhteydessä, jos parantaminen on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Energiatohokkuuden vähimmäisvaatimusten täyttyminen on osoitettava laskelmilla.

Rakentamislain 48 §:n mukaan rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke täyttää rakentamislain 29–41 §:ssä säädetty ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Hakija on valinnut energiatohokkuuden parantamisen osoittamistavaksi ympäristöministeriön asetuksen 4/13, 8 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun rakennuksen standardikäyttöön perustuvan kokonaisenergiankulutuksen eli E-luvun parantamisen.

Hakijan 2.10.2026 toimittamassa lähtötilanteen energialaskelmassa rakennuksen käyttötarkoituksena on liikuntahalli, lämmitetty nettoala on 748 m², ilmanvaihdon lämmöntalteenoton vuosihyötysuhde 0 prosenttia ja E-luku 178 kWhE/(m²a).

Muun liikuntahallin kuin jää- tai uimahallin osalta ympäristöministeriön asetuksen 4/13 mukainen vaatimustaso on enintään 0,8 kertaa lähtötilanteen E-luku. Vaatimustaso on siten:
 $0,8 \times 178 \text{ kWhE/(m}^2\text{a)} = 142,4 \text{ kWhE/(m}^2\text{a)}.$

Hakijan 2.10.2026 toimittamassa parannetun tilanteen energialaskelmassa ilmanvaihdon lämmöntalteenoton vuosihyötysuhteena käytetään 60 prosenttia ja E-luvuksi saadaan 124 kWhE/(m²a). Hakijan toimittama laskelma osoittaa siten, että asetuksen mukainen energiatohokkuuden vähimmäisvaatimustaso on laskennallisesti saavutettavissa.

Hakijan parannetun tilanteen laskelmassa käytetty 60 prosentin lämmöntalteenotto on hakijan itsensä valitsema tapa osoittaa energiatohokkuuden vaatimustason saavuttaminen. Rakennusvalvonta ei ole edellyttänyt juuri tämän teknisen ratkaisun toteuttamista. Hakemusaineistossa ei myöskään ole osoitettu, että 60 prosentin lämmöntalteenotto olisi ainoa tapa saavuttaa asetuksen mukainen vaatimustaso tai ettei vaatimustasoa voitaisi saavuttaa muilla energiatohokkuutta parantavilla toimenpiteillä tai niiden yhdistelmillä.

Hakija ei esitä energiatohokkuutta parantavan toimenpiteen toteuttamista, vaan vetoaa energiatohokkuuden parantamisen tekniseen, toiminnalliseen ja taloudelliseen toteuttamiskelvottomuuteen.

Teknistä ja toiminnallista toteuttamiskelvottomuutta on perusteltu muun muassa nykyisten teknisten tilojen pienuudella ja mahdollisella toimintapinta-alan menetyksellä. Väitteiden tueksi ei ole esitetty sellaista mitoitus-, tila- tai toteutussuunnitelmaa, jonka perusteella energiatohokkuuden parantamisen voitaisiin todeta olevan teknisesti mahdotonta tai estävän rakennuksen käyttämisen suunniteltuun käyttötarkoitukseen. Hakijan toimittamassa kustannusarvion tarkennuksessa on lisäksi lähdetty siitä, että uudet laitteet voidaan sijoittaa nykyiseen tekniseen tilaan.

Ympäristöministeriön asetuksen 2/17, 1 a §:n mukaan taloudellisesti toteutettavalla energiatohokkuutta parantavalla ratkaisulla tarkoitetaan tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa olevaa ratkaisua. Muussa kuin asuinrakennuksessa taloudellisen tarkastelun tarkastelujaksona käytetään 20 vuotta, jollei tarkasteltavan rakennusosan tai järjestelmän tai sen osan normaali elinkaari ole tätä lyhyempi.

Taloudellisen toteuttamiskelpoisuuden arviointi edellyttää siten energiatohokkuutta parantavaa ratkaisua koskevaa kustannustehokkuustarkastelua. Taloudellisessa tarkastelussa käytetään soveltuvin osin samoja taloudellisia muuttujia kuin kustannusoptimaalisuuslaskennassa. Pelkkä investointikustannuksen, rahoituskulujen tai vuotuisen energiansäästön ilmoittaminen ei osoita energiatohokkuutta parantavaa ratkaisua taloudellisesti toteuttamiskelvottomaksi.

Rakennusvalvonta on 11.9.2026 yksilöinyt hakijalle, että mikäli energiatohokkuuden parantamatta jättämistä perustellaan taloudellisella toteuttamiskelvottomuudella, tulee samalle energiatohokkuutta parantavalle ratkaisulle toimittaa eritelty kustannusarvio, energiansäästölaskelma sekä 20 vuoden



kustannustehokkuustarkastelu. Hakijalle on varattu mahdollisuus täydentää aineistoa ennen asian ratkaisemista.

Hakijan 5.10.2026 toimittamassa viimeisimmässä energiatalouden yhteenvedossa parannetun tilanteen ilmanvaihdon lämmöntalteenoton vuosihyötysuhteena käytetään 60 prosenttia, kaukolämmön ostoenergiana 96 585 kWh/a ja laskennallisena ostoenergian kustannussäästönä 8 079 euroa vuodessa. Tiedot vastaavat tältä osin 2.10.2026 toimitettua parannetun tilanteen energialaskelmaa.

Hakijan esittämällä 8 079 euron vuotuisella laskennallisella ostoenergian kustannussäästöllä 20 vuoden nimellinen säästö ilman diskonttausta olisi 161 580 euroa. Hakijan ilmoittama investointikustannus on noin 100 000 euroa. Hakijan esittämistä luvuista ei siten voida päätellä, että energiatehokkuutta parantava ratkaisu olisi investointikustannuksen ja energiansäästön suhteen taloudellisesti toteuttamiskelvoton. Tämä yksinkertainen vertailu ei kuitenkaan korvaa 20 vuoden kustannustehokkuustarkastelua.

Hakijan samanaikaisesti toimittamassa energiatehokkuuden parantamisvelvollisuutta koskevassa selvityksessä vuotuiseksi käytännön kustannussäästöksi arvioidaan kuitenkin enintään noin 7 000 euroa ja 20 vuoden säästöksi noin 140 000 euroa. Noin 7 000 euron vuotuisen säästöarvion muodostumista ei ole osoitettu laskelmalla tai sellaisilla lähtötiedoilla, joiden perusteella arvio olisi todennettavissa. Esitetty noin 140 000 euron säästö perustuu 7 000 euron vuotuisen säästöarvion kertomiseen 20 vuodella.

Hakija ei ole toimittanut 20 vuoden kustannustehokkuustarkastelua. Hakemusaineistossa ei ole laskelmaa, jossa investointikustannukset, energiansäästö ja sen ajallinen kehitys sekä tarkastelun kannalta merkitykselliset käyttö-, ylläpito-, uusimis- ja muut elinkaarikustannukset, rahan aika-arvo ja muut taloudelliset muuttujat olisi käsitelty keskenään johdonmukaisesti 20 vuoden tarkastelujaksolla. Myöskään tarkasteltavan järjestelmän normaalista elinkaaresta ei ole esitetty selvitystä, jonka perusteella 20 vuoden tarkastelujaksosta tulisi poiketa.

Pelkkä vuotuisen energiansäästön kertominen 20 vuodella ei ole sellainen kustannustehokkuustarkastelu, jonka perusteella energiatehokkuutta parantavan ratkaisun voitaisiin todeta olevan taloudellisesti toteuttamiskelvoton.

Myös investointikustannuksen määrä on toimitetussa aineistossa osin epäyhtenäinen. Hakija on ilmoittanut kustannusarvion yhteissummaksi 103 750 euroa, mutta toimitetun kustannuserittelyn yksittäisten kustannusrivien yhteenlaskettu määrä on 105 750 euroa. Korjattua kustannuserittelyä, josta ilmoitettu 103 750 euron yhteissumma olisi todettavissa, ei ole toimitettu.

Hakija on lisäksi toimittanut tietoja pankkilainan saatavuudesta, laina-ajasta ja korkokuluista. Nämä tiedot kuvaavat investoinnin rahoittamista ja siihen liittyvää kassavirtaa, mutta ne eivät sellaisinaan muodosta energiatehokkuusratkaisun elinkaaren aikaista kustannustehokkuustarkastelua eivätkä osoita ratkaisua rakentamislain 37 §:ssä tarkoitetulla tavalla taloudellisesti toteuttamiskelvottomaksi.

Hallintolain 31 §:n mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. Asianosaisen on samalla esitettävä selvitystä vaatimuksensa perusteista ja muutenkin myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen. Rakentamislain 61 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä edellyttää energiaselvitystä ja muuta lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittavaa olennaista selvitystä sekä vaatia hakijaa täydentämään sitä.

Rakennusvalvonta on yksilöinyt hakijalle taloudellisen toteuttamiskelpoisuuden arvioimiseksi tarvittavan selvityksen ja varannut hakijalle mahdollisuuden sen toimittamiseen. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on arvioida toimitettujen suunnitelmien ja selvitysten perusteella luvan myöntämisen edellytysten täyttyminen. Viranomaisen tehtävänä ei ole laatia hakijan puolesta puuttuvaa kustannustehokkuustarkastelua tai valita siinä käytettäviä taloudellisia lähtöoletuksia.

Hakijan toimittaman aineiston perusteella energiatehokkuuden parantamisen teknistä tai toiminnallista



toteuttamiskelvottomuutta ei ole osoitettu. Myöskään taloudellista toteuttamiskelvottomuutta ei ole osoitettu, koska sen arvioimiseksi tarvittavaa 20 vuoden kustannustehokkuustarkastelua ei ole toimitettu.

Koska hakija ei esitä energiatehokkuutta parantavaa toimenpidettä toteutettavaksi eikä ole osoittanut rakentamislain 37 §:ssä säädetyn energiatehokkuuden parantamisvelvollisuuden soveltamatta jättämisen edellytyksiä, energiatehokkuutta koskevan olennaisen teknisen vaatimuksen täyttymistä ei ole osoitettu.

Rakentamislain 48 §:ssä säädetyt rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset eivät siten täyty. Rakentamislupahakemus on hylättävä.

Hakemukseen sisältyy lisäksi rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen liikkumis- ja toimimisesteiselle henkilölle soveltuvan peseytymismahdollisuuden toteuttamisesta. Vähäinen poikkeaminen on haettu ratkaistavaksi rakentamisluvan yhteydessä. Koska rakentamislupahakemus hylätään edellä todetun energiatehokkuutta koskevan lupaedellytyksen puuttumisen vuoksi, vähäisen poikkeamisen aineellisten edellytysten arviointi ei vaikuta asian lopputulokseen eikä vähäistä poikkeamista ole tarpeen ratkaista erikseen.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Hylätty.

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää rakentamislupahakemuksen LP-635-2026-00158 kiinteistöllä 635-424-5-10, Onkkaalantie 69.

Hakemukseen sisältyvää rakentamislain 59 §:n mukaista vähäistä poikkeamista ei ratkaista erikseen, koska rakentamislupahakemus hylätään.

Rakentamislain 78 §:n mukaista aloittamisoikeutta ei myönnetä rakentamisluvan tullessa hylätyksi.

KÄSITTELYAIKA JA MAKSUN ALENTAMINEN

Hanke on vaativa ja rakentamislain 68 a §:n mukainen käsittelyaika on kolme kuukautta. Hakemus on jätetty 28.7.2026. Hakijasta johtuvaksi viivästykseksi on kirjattu 49 päivää ja käsittelyn määräpäiväksi 16.12.2026. Käsittelylle asetettu määräaika ei ole ylittynyt.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Rakentamislaki (751/2023) 37 §, 42 §, 48 §, 59 §, 61 §, 63 §, 68 a §, 78 § ja 79 §

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä (4/13) 2 §, 7 §, 8 §, 9 § ja 13 §.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta (2/17) 1 a §

Hallintolaki (434/2003) 31 §, 44 § ja 45 §

Onkkaalantien asemakaava ja kaavamääräykset

Pälkäneen kunnan hallintosääntö 28 § ja 29 §

Rakennus- ja ympäristöjaoston päätös 18.6.2026 § 63, rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille

Pälkäneen kunnan rakennusvalvontataksa 2.3.4 §, 14.2 § ja 14.13 §



PÄLKÄNE

Rakennus- ja ympäristöjaosto
Lupatunnus 635-2026-73

PÄÄTÖS

Rakentamislupa
Päätöspäivä 8.10.2026 § 98

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 §).

Kuulutuspäivä 13.10.2026

Viimeinen valituspäivä 19.11.2026

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

Valitusviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Puhelinnumero: 029 564 2210

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 Hämeenlinna

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä yhteystiedot. Myös kotikunta on hyvä mainita. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

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



PÄLKÄNE

Rakennus- ja ympäristöjaosto
Lupatunnus 635-2026-73

PÄÄTÖS

Rakentamislupa
Päätöspäivä 8.10.2026 § 98

7 / 7

valitusviranomaisessa.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin Tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivuilta.

LAINVOIMAISUUSOHJE

Tämä päätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan päätyttyä, mikäli päätöksestä ei ole määräajassa valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.