PÄLKÄNE
Johtava rakennustarkastaja
Lupatunnus 635-2026-91

PÄÄTÖS
Rakentamislupa
Päätöspäivä 6.11.2026 § 81

KIINTEISTÖ

Kiinteistötunnus	635-431-0007-0031
Tilan nimi ja rekisterinumero	SULKAPERU 7:31
Kiinteistön pinta-ala	2 700 m^2
Osoite	Sulkajärventie 131, 36450 SALMENTAKA
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Ei kaavaa

TOIMENPIDE

Vapaa-ajan asuinrakennuksen ja kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, hankkeeseen liittyvä vanhan loma-asunnon purkaminen sekä vähäinen poikkeaminen katettujen terassien ja katosten enimmäispinta-alasta.

Lisäselvitys
Rakennetaan 59 k-m²:n suuruinen osavuotiseen käyttöön tarkoitettu vapaa-ajan asuinrakennus. Rakennus on yksikerroksinen ja siinä on parvi. Rakennuksen tilavuus on 230 m³.

Rakennuspaikalla ollut 39 m²:n loma-asunto korvataan uudella rakennuksella. Käsittelijälle annetun lisäselvityksen mukaan vanha hirsirakennus on myyty ja toimitettu eteenpäin. Rakennuspaikalle jäävien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 49 k-m². Uuden rakennuksen valmistuttua rakennusoikeutta käytetään yhteensä 108 k-m².

Rakennukseen liittyvät 19,3 m²:n katettu terassi ja 1,9 m²:n katettu sisäänkäyntikuisti. Niiden yhteispinta-ala on 21,2 m². Rakennusjärjestyksen mukainen enimmäispinta-ala on 30 prosenttia rakennuksen kerrosalasta eli 17,7 m². Haettu vähäinen poikkeaminen on yhteensä 3,5 m².

Rakennuksessa käytetään kantovettä. Harmaat jätevedet käsitellään BioRami 300 -harmaavesisuodattimessa ja johdetaan suunnitelman mukaisesti kivipesään. Järjestelmään ei johdeta käymäläjätevesiä.

Hanketta koskee rakennus- ja ympäristöjaoston 3.9.2026 § 77 myöntämä poikkeamispäätös 635-2026-60, jolla on ratkaistu rannan suunnittelutarpeesta poikkeaminen 59 k-m²:n loma-asunnon rakentamiseksi.

Työt aloitettava	17.12.2029 mennessä
Työt oltava valmiit	17.12.2031 mennessä
Luvan valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Jokinen Arttu

LUVAN RAKENNUS

Rakennustunnus	**104299403V**
Rakentamistoimenpide	uusi rakennus
Rakennusluokitus	Osavuotiseen käyttöön soveltuvat vapaa-ajan asuinrakennukset
Kerrosala	59 m^2
Rakennusoikeudellinen kerrosala	59 m^2
Kokonaisala	59 m^2
Tilavuus	230 m^3

Kerrosten lkm	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	paloluokka P3 paloa hidastava

Rakennustunnus	**102865811Y**
Rakentamistoimenpide	purkaminen
Rakennusluokitus	Osavuotiseen käyttöön soveltuvat vapaa-ajan asuinrakennukset
Kerrosala	39 m^2
Rakennusoikeudellinen kerrosala	39 m^2
Kokonaisala	39 m^2
Tilavuus	110 m^3
Kerrosten lkm	1
Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärä	4 henkilöä

HAKEMUKSEN LIITTEET

- Todistus hallintaoikeudesta (10.9.2026)
- Hakemus (6.11.2026)
- Asemapiirros (10.9.2026)
- Julkisivupiirustus (26.10.2026)
- Pohjapiirustus (26.10.2026)
- Leikkauspiirustus (26.10.2026)
- Naapurin kuuleminen (4.10.2026)
- Jätevesijärjestelmän suunnitelma (12.10.2026)
- Tutkintotodistus (10.9.2026)
- CV (10.9.2026)
- Muu selvitys (9.10.2026)
- Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista (1.10.2026)

ASIAN KÄSITTELY

Vireille tulo	14.10.2026

LAUSUNNOT

Ympäristötarkastaja : 4.11.2026
Lausunto on liitteenä

KUULEMINEN

Hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta. Kuulemisasiakirjat koskevat kiinteistöjä 635-431-7-32, 635-431-7-33, 635-431-7-34 ja 635-419-1-69. Kuulemisasiakirjoissa ei ole esitetty huomautuksia hankkeesta.

RAKENTAMISHANKKEEN VAATIVUUS

Tavanomainen

PÄÄTÖS

Myönnetty.

Rakentamislupa myönnetään 59 k-m²:n vapaa-ajan asuinrakennuksen ja suunnitelman mukaisen kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiseen. Esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi jäljempänä mainituin ehdoin.

Rakentamisluvan yhteydessä myönnetään rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen Pälkäneen rakennusjärjestyksen 21 §:stä. Rakennukseen liittyvien katettujen terassien ja katosten yhteispinta-ala saa olla 21,2 m², mikä ylittää rakennusjärjestyksen mukaisen 17,7 m²:n enimmäispinta-alan 3,5 m²:llä.

Hankkeeseen liittyvästä vanhan loma-asunnon purkamisesta esitetty selvitys katsotaan tässä asiassa riittäväksi. Ilmoitettu 39 m²:n poistuma otetaan huomioon rakennusoikeuslaskelmassa.

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ja sovittava aloituskokouksesta.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle on toimitettava vaaditut erityissuunnitelmat.

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä määrättyjen katselmusten pitämistä.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

Rakennus sijoittuu olemassa olevalle, kaavoittamattomalla ranta-alueella sijaitsevalle vapaa-ajan rakennuspaikalle. Rannan suunnittelutarpeesta poikkeaminen on ratkaistu rakennus- ja ympäristöjaoston päätöksellä 3.9.2026 § 77. Haettu rakennus vastaa poikkeamispäätöksessä hyväksyttyä 59 k-m²:n laajuutta.

Rakennuspaikan pinta-ala on 2 700 m². Rakennusjärjestyksen 17 §:n rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimus ei koske uudelleen rakentamista, kun rakennuspaikka pysyy samana ja luvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Hankkeella ei muodosteta uutta rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen 21 §:n perusteella enintään 170 k-m². Ennen vanhan rakennuksen poistamista rakennusoikeutta oli käytetty 88 k-m². Kun tästä vähennetään poistuva 39 m²:n loma-asunto ja lisätään uusi 59 k-m²:n rakennus, rakennusoikeutta käytetään yhteensä 108 k-m². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 62 k-m².

Asemapiirroksessa uuden rakennuksen etäisyys rantaviivasta on 31,5 metriä. Etäisyys ylittää rakennusjärjestyksen 22 §:n tämän kokoiselle rakennukselle määräämän 20 metrin vähimmäisetäisyyden.

Katettujen terassien ja katosten enimmäispinta-alasta vähäisen poikkeamisen perusteena ovat terassin kalustettavuus ja katetun sisäänkäynnin toimivuus. Poikkeaminen koskee rakennukseen liittyvää 3,5 m²:n lisäystä. Se ei lisää rakennuspaikkojen määrää eikä muuta rakennuspaikan käyttötarkoitusta. Katetut ulkotilat muodostavat päärakennukseen liittyvän kokonaisuuden.

Poikkeamisen ei arvioida aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle, luonnonsuojelulle tai rakennetun ympäristön suojelemiselle. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan

merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamista voidaan kokonaisuutena pitää rakentamislain 59 §:ssä tarkoitetulla tavalla vähäisenä.

Parven lattia-ala on 6,9 m². Parvelle johtavan portaan mitoitusta on arvioitu Topten-kortin Sisäportaiden mitoitus, tunniste 117 d 02, muutos D, mukaisena alle 7 m²:n parven portaana. Piirustuksen nousu- ja etenemämitoilla portaan kaltevuus on noin 59,9 astetta. Porras voidaan hyväksyä tätä parvea palvelevana ratkaisuna. Kaiteiden, käsijohteiden ja varatien turvallinen toteutus varmistetaan lupaehdoilla.

Harmaiden jätevesien käsittely perustuu toimitettuun suunnitelmaan ja ympäristötarkastajan puoltavaan lausuntoon. Rakennuksessa ei synny järjestelmään johdettavia käymäläjätevesiä.

Perustamisen yksityiskohtainen suunnittelu sekä rakennusjärjestyksen mukaisen vähimmäisrakennuskorkeuden toteutuminen varmistetaan ennen perustustöiden aloittamista toimitettavilla suunnitelmilla ja määrätyillä katselmuksilla.

Hanke voidaan toteuttaa rakentamiselle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset täyttävänä noudattamalla hyväksyttyjä suunnitelmia, tämän päätöksen määräyksiä ja asianomaisia erityissuunnitelmia.

LUPAMÄÄRÄYKSET

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt hankkeelle:
- Rakennustöiden vastaava työnjohtaja
- Kvv-laitteiston vastaava työnjohtaja

Ennen rakennustöiden aloittamista sopimaan:
- Aloituskokouksen pitäminen

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:
- Rakennesuunnitelma
- Kosteudenhallintasuunnitelma
- Perustussuunnitelma

KATSELMUKSET JA TARKASTUKSET

Rakennustyön aloittamisesta on tehtävä ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn edetessä edellytetään seuraavien katselmusten suorittamista:
- Sijainnin merkitseminen
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- Loppukatselmus

LUPAEHDOT

Ennen perustustöiden aloittamista rakennusvalvonnalle on toimitettava vastuullisen suunnittelijan laatimat perustussuunnitelmat. Suunnitelmissa on otettava huomioon rakennuspaikan maaperä, kantavuus, painumat, routasuojaus ja kuivatus.

Rakennuksen alin kosteudesta vaurioituva rakenne on sijoitettava rakennusjärjestyksen 20 §:n edellyttämälle vähimmäiskorkeudelle. Rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään 1,0 metriä tulvakorkeuden yläpuolella tai, ellei tulvakorkeutta tunneta, vähintään 1,5 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Suunniteltu korkeusasema ja sen määräytymisperuste on esitettävä N2000-järjestelmässä ja varmennettava rakennusvalvonnalle ennen perustustöiden aloittamista.

PÄLKÄNE
Johtava rakennustarkastaja
Lupatunnus 635-2026-91

PÄÄTÖS
Rakentamislupa
Päätöspäivä 6.11.2026 § 81

Jätevesijärjestelmä on toteutettava toimitetun suunnitelman ja ympäristötarkastajan 4.11.2026 antaman lausunnon mukaisesti. Harmaat jätevedet johdetaan BioRami 300 -harmaavesisuodattimen kautta suunnitelman mukaiseen kivipesään. Puhdistetusta jätevedestä on voitava ottaa näyte. Purkupaikan etäisyyden vesistöstä on oltava vähintään 10 metriä. Järjestelmään ei saa johtaa käymäläjätevesiä. Järjestelmää on käytettävä ja huollettava valmistajan ohjeiden mukaisesti ja huoltotoimenpiteistä on pidettävä kirjaa.

Parviportaan leveyden on oltava vähintään 600 mm ja kaltevuuden enintään 60 astetta. Portaassa on oltava käsijohteet molemmin puolin kulkijan ulottuvilla. Kaiteet ja aukot on toteutettava käyttöturvallisuusasetuksen mukaisesti.

Varatieikkunan, ulkopuolisen turvakaiteen ja poistumistikkaiden on muodostettava turvallinen kokonaisuus. Kaide ei saa estää varatien käyttöä ja sen on ehkäistävä kiipeämisestä aiheutuvaa putoamisvaaraa. Varatieikkunan vapaan aukon korkeuden on oltava vähintään 600 mm, leveyden vähintään 500 mm ja näiden summan vähintään 1 500 mm.

Tulisija ja savupiippu on toteutettava yhteensopivina toimitetun suunnitelman ja valmistajien asennusohjeiden mukaisesti. Suojaetäisyydet, läpiviennit ja palamisilman saanti on varmistettava ennen asentamista.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen tämän rakentamisluvan ja hankkeen perusteena olevan poikkeamispäätöksen lainvoimaisuutta.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Rakentamislaki (751/2023) 34, 37, 42, 43, 45, 48, 55, 57, 59, 63, 68, 68 a, 69, 70, 76, 77, 79, 84, 88, 89, 96, 97, 107, 110, 112, 122, 178, 179 ja 186 §.
Ympäristönsuojelulaki (527/2014) 155–157 a § soveltuvin osin.
Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta (1007/2017), erityisesti 4 ja 7–15 § soveltuvin osin.
Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys, hyväksytty 7.9.2026, voimaan 11.9.2026, erityisesti 17 ja 19–22 §.
Pälkäneen kunnan rakennusvalvontataksa 1.3.2026, kohdat 2.1.1, 2.4.4, 5.4, 7.4, 11.1, 14.8, 14.9 ja 14.13.
Rakennus- ja ympäristöjaoston päätös 18.6.2026 § 63, rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille, johtavan rakennustarkastajan toimivalta.

Pälkäne 9.11.2026

Arttu Jokinen
Johtava rakennustarkastaja

PÄLKÄNE
Johtava rakennustarkastaja
Lupatunnus 635-2026-91

PÄÄTÖS
Rakentamislupa
Päätöspäivä 6.11.2026 § 81

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Tähän päätökseen saa vaatia kirjallisesti oikaisua rakentamislain 178 §:n 1 momentin mukaisesti. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla ennen oikaisuvaatimusmenettelyä.

OIKAISUVAATIMUSOIKEUS

Rakentamisluvasta asemakaava-alueella sekä asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

1. viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija;
2. sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3. se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
4. kunta;
5. naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
6. museoviranomainen, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Rakentamislain 179 ja 180 §:ssä tarkoitetussa rakentamisluvassa oikaisuvaatimuksen saa lisäksi toimialueellaan tehdä rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos hankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamislupa merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, oikaisuvaatimuksen saa tehdä myös Lupa- ja valvontavirasto.

Jos rakentamislupaan sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, oikaisuvaatimuksen saavat tehdä edellä kohdissa 1–5 tarkoitetut tahot sekä se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa, ja muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Erillisestä toteuttamisluvasta oikaisuvaatimuksen saavat tehdä edellä kohdissa 1–4 tarkoitetut tahot sekä museoviranomainen, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Oikaisua haetaan päätöksen tehneeltä viranhaltijalta. Oikaisuvaatimus toimitetaan Pälkäneen kunnan kirjaamoon postitse, sähköpostitse, Suomi.fi-viestillä tai tuomalla se kirjaamoon.

Postitus- ja käyntiosoite: Pälkäneen kunta, Keskustie 1, 36600 Pälkäne
Sähköposti: palkane@palkane.fi
Suomi.fi-viestit: Pälkäneen kunta, Sähköinen asiointi

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella Pälkäneen kunnan verkkosivuilla. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Kuulutuspäivä 9.11.2026
Oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä 16.12.2026

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tekijä ja yhteystiedot, peruste oikaisuvaatimusoikeudelle, päätös, johon oikaisua vaaditaan, vaadittu oikaisu sekä vaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin tekijä vetoaa, jollei niitä ole jo toimitettu viranomaiselle.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimuksen on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä. Sähköinen oikaisuvaatimus voidaan toimittaa määräajan viimeisen päivän aikana. Paperisen oikaisuvaatimuksen on oltava perillä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä klo 16.

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla. Oikaisuvaatimuksen tekeminen on maksutonta.

MUUTOKSENHAKU MAKSUSTA

Lupamaksua ja valvontamaksua koskevassa muutoksenhaussa noudatetaan samaa menettelyä ja määräaikaa kuin itse päätöksen muutoksenhaussa.

LAINVOIMAISUUSOHJE

Tämä lupapäätös tulee lainvoimaiseksi oikaisuvaatimusajan päätyttyä, mikäli päätöksestä ei ole määräajassa tehty oikaisuvaatimusta.