PÄLKÄNE
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Lupatunnus 635-2026-86

PÄÄTÖS
Poikkeamispäätös
Päätöspäivä 12.11.2026 § 103

KIINTEISTÖ

Kiinteistötunnus	635-412-0001-0014
Tilan nimi ja rekisterinumero	IRJANRANTA 1:14
Kiinteistön pinta-ala	4 000 m^2
	Kokkostenkärki 32
Osoite	Kokkostenkärki 32, 36660 LAITIKKALA
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Ei kaavaa

TOIMENPIDE

Vapaa-ajan asunnon rakentaminen
Rakennetaan hirsirakenteinen vapaa-ajan asunto puretun vapaa-ajan asunnon tilalle.

Luvan viimeinen voimassaolopäivä	29.12.2028
Luvan valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Jokinen Arttu

HAKEMUKSEN LIITTEET

- Todistus hallintaoikeudesta (2.10.2026)
- Hakemus (27.10.2026)
- Asemapiirros (1.10.2026)
- Julkisivupiirustus (1.10.2026)
- Pohjapiirustus (1.10.2026)
- Leikkauspiirustus (1.10.2026)
- Naapurin kuuleminen (8.10.2026)

ASIAN KÄSITTELY

Vireille tulo	2.10.2026

KUULEMINEN

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

PERUSTELUT

HAKEMUS
Hakemus koskee uuden 87 k-m² suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamista kiinteistölle 635-412-1-14 IRJANRANTA, osoitteessa Kokkostenkärki 32.

Uusi yksikerroksinen hirsirakenteinen vapaa-ajan asuinrakennus rakennetaan vanhan vapaa-ajan asuinrakennuksen tilalle. Rakennuksen kerrosala ja kokonaisala ovat 87 m² ja tilavuus 320 m³.

Asemapiirroksessa on osoitettu purettaviksi vanha 145 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus sekä 36 k-m² talousrakennus.

HAKIJAN ESITTÄMÄ ERITYINEN SYY
Hakijan mukaan rakennuspaikalla sijaitseva vanha vapaa-ajan asuinrakennus on purkukuntoinen. Tarkoituksena on korvata rakennus uudella, aikaisempaa pienemmällä vapaa-ajan asuinrakennuksella, joka sijoittuu vanhaa rakennusta kauemmaksi rantaviivasta.

RAKENNUSPAIKKA
Rakennuspaikan pinta-ala on 4 000 m² ja se rajoittuu Ilmoilanselkään. Kiinteistö on rekisteröity 10.10.1964.

Rakennuspaikalla on sijainnut 145 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus ja 36 k-m² talousrakennus. Hakemuksen mukaan vanha vapaa-ajan asuinrakennus on jo purettu. Asemapiirroksessa molemmat rakennukset on osoitettu poistettaviksi.

Uusi vapaa-ajan asuinrakennus sijoittuu olemassa olevalle rakennetulle rakennuspaikalle. Asemapiirroksen mukaan uuden rakennuksen etäisyys rantaviivasta on noin 64,6 metriä.

Kiinteistöllä on kiinteistörekisteriin merkitty 3 metriä leveä tieoikeus kiinteistön 635-412-1-15 alueella.

Rakennuspaikka sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla Pinteleen kulttuurimaiseman alueella peltoaukean ja Ilmoilanselän välisellä puustoisella rantakaistaleella.

Pirkanmaan maakuntamuseon purkamisluvan yhteydessä annetun lausunnon mukaan kiinteistöltä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Noin 30 metrin etäisyydellä sijaitsee kuitenkin Kokkostenkärjen rautakautinen röykkiökalmisto (muinaisjäännösrekisteritunnus 635010024).

KAAVOITUSTILANNE
Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, ranta-asemakaavaa eikä sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Rakennuspaikka sijaitsee alueidenkäyttölain 72 §:ssä tarkoitetulla rantavyöhykkeellä. Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen edellyttää poikkeamista alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta.

Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitetut Pinteleen kulttuurimaiseman arvot otetaan huomioon rakentamisen sijoittumista ja maisemavaikutuksia arvioitaessa.

RAKENNUSJÄRJESTYS
Pälkäneen kunnan 11.9.2026 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen 17 § mukaan ranta-alueella uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3 000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 50 metriä. Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

Rakennuspaikan pinta-ala on 4 000 m², joten vähimmäispinta-alavaatimus täyttyy.

Rakennusjärjestyksen 21 § mukaan vapaa-ajan asumisen rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 k-m².

Rakennuspaikan pinta-alan perusteella laskettu rakennusoikeus on: 4 000 m² × 7 % = 280 k-m².

Rakennusjärjestyksen mukainen enimmäisrakennusoikeus on siten 170 k-m².

Asemapiirroksen mukaan rakennuspaikalta poistetaan vanha 145 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus ja 36 k-m² talousrakennus. Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala on 87 k-m². Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala hankkeen toteuttamisen jälkeen on siten 87 k-m² ja rakennusoikeutta jää käyttämättä 83 k-m².

Rakennusjärjestyksen 22 § mukaan yli 30 k-m² ja enintään 150 k-m² rakennuskohteen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 20 metriä. Uuden rakennuksen etäisyys rantaviivasta on asemapiirroksen mukaan noin 64,6 metriä.

Rakennusjärjestyksen 22 § mukaan ranta-alueelle on lisäksi jätettävä vähintään 10 metrin levyinen rakentamaton ja pääosin luonnontilaisena säilytettävä suojavyöhyke.

Rakennusjärjestyksen 24 § mukaan maakunnallisesti arvokkailla kulttuuriympäristö- ja maisema-alueilla rakentamisen tulee perustua Pirkanmaan maakuntamuseon arvioon rakentamisen sopivuudesta alueelle. Rakennuksen sijoittumisessa ja suunnittelussa on otettava huomioon alueen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot.

Rakennusjärjestyksen 25 § mukaan muinaisjäännösten läheisyyteen suunnitellusta rakentamisesta on pyydettävä Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto. Rakentamisessa on huolehdittava, ettei kiinteitä muinaisjäännöksiä vahingoiteta.

NAAPURIEN KUULEMINEN
Hankkeen johdosta on kuultu seuraavien kiinteistöjen omistajia:

635-412-1-25

635-412-1-15

635-412-1-8

Kiinteistön 635-412-1-25 kuuleminen on merkitty Lupapisteessä suoritetuksi 5.10.2026. Kiinteistön omistaja on myös poikkeamisluvan hakija.

Kiinteistöjen 635-412-1-15 ja 635-412-1-8 omistajat on kuultu 8.10.2026. Kuulluilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

LAUSUNNOT
Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut 7.10.2026 lausunnon (dnro 904/2026) rakennuspaikalla sijaitsevien vanhojen rakennusten purkamislupahakemuksesta.

Maakuntamuseolla ei ole ollut purkamishankkeesta maiseman arvojen osalta huomautettavaa. Lausunnon mukaan kiinteistö sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla Pinteleen kulttuurimaiseman alueella. Uudisrakentamisen maisemavaikutuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota säilyttämällä riittävästi suojapuustoa rannan ja peltomaiseman suuntaan.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, ettei kiinteistöltä tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Noin 30 metrin etäisyydellä sijaitsee kuitenkin rautakautinen Kokkostenkärjen röykkiökalmisto. Maakuntamuseon mukaan kalmiston läheisyydessä voi sijaita myös ennestään tuntemattomia arkeologisia jäännöksiä.

Maakuntamuseon lausunnon mukaan uudisrakentamista suunniteltaessa tulee ottaa yhteyttä maakuntamuseoon, joka voi tarkistaa tulevan rakennuspaikan mahdollisten muinaisjäännösten varalta.

Lausunto on annettu purkamislupahakemuksesta, eikä siinä ole arvioitu 29.9.2026 päivättyjen uudisrakennuksen suunnitelmien mukaista rakentamista.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET JA PERUSTELUT
Rakentamislain 57 § mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta sekä rakentamislaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden

saavuttamista taikka johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hanke sijoittuu olemassa olevalle rakennetulle vapaa-ajan asumisen rakennuspaikalle. Vanha vapaa-ajan asuinrakennus korvataan uudella samaan käyttötarkoitukseen tarkoitetulla rakennuksella. Rakennuspaikan käyttötarkoitus ei muutu eikä hankkeella muodosteta uutta rantarakennuspaikkaa tai lisätä rantarakennuspaikkojen lukumäärää.

Rakennuspaikan rakentamisen määrä vähenee asemapiirroksessa esitetyn kokonaisuuden toteutuessa 181 k-m²:stä 87 k-m²:n. Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen koko on rakennuspaikan pinta-alaan ja käyttötarkoitukseen nähden kohtuullinen. Rakennus sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle ja sen etäisyys rantaviivasta ylittää selvästi rakennusjärjestyksen mukaisen vähimmäisetäisyyden.

Poikkeaminen ei muuta ranta-alueen maankäytön perusratkaisua eikä lisää rakentamiseen käytettävien rantarakennuspaikkojen määrää. Hanke ei siten aiheuta haittaa alueen mahdolliselle myöhemmälle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen ei myöskään vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Kyseessä on olemassa olevan rakennetun rantarakennuspaikan uudelleenrakentaminen, eikä poikkeamisella muodosteta uutta rantarakennuspaikkaa tai lisätä emätilan rannan rakentamiseen käytettyjen rakennuspaikkojen lukumäärää. Erillistä emätilamitoitusta ei tämän vuoksi ole katsottu tarpeelliseksi tehdä.

Rakennuspaikka sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla Pinteleen kulttuurimaiseman alueella. Uusi rakennus sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle, aikaisempaa pienempänä ja kauemmaksi rantaviivasta. Rakentamisen määrä vähenee ja rannalle jää nykyistä laajempi rakentamaton alue. Näistä lähtökohdista hanke on mahdollista sovittaa alueen maisema-arvoihin.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa esitetyt suojapuuston säilyttämistä koskevat näkökohdat voidaan ottaa huomioon rakentamisluvan yhteydessä. Poikkeamisluvan ehdoksi asetetaan, että ennen rakentamisluvan myöntämistä tulee esittää suunnitelma rannan ja peltomaiseman suuntaan säilytettävästä suojapuustosta sekä hankkeen maisemallisesta soveltumisesta ympäristöön.

Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitseva rautakautinen röykkiökalmisto on otettava huomioon rakennuksen sijoittamisessa ja rakentamiseen liittyvissä maanrakennustöissä. Maakuntamuseon lausunnon mukaan kiinteistöltä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta niiden esiintymistä ei voida sulkea pois pelkästään nykyisten rekisteritietojen perusteella.

Poikkeamisluvan ehdoksi asetetaan, että ennen rakentamisluvan myöntämistä Pirkanmaan maakuntamuseolta hankitaan arvio uuden rakennuksen suunnitellun sijainnin ja maanrakennustöiden vaikutuksista arkeologiseen kulttuuriperintöön. Mahdollisesti tarvittavat arkeologiset selvitykset on tehtävä ennen rakentamisluvan ratkaisemista. Rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennuksen sijoittuminen ja toteuttaminen voidaan osoittaa muinaisjäännösten suojelun kannalta hyväksyttäväksi.

Näillä ehdoilla hankkeen ei käytettävissä olevien tietojen perusteella arvioida vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Jos myöhemmät selvitykset edellyttävät poikkeamispäätöksessä hyväksytyn rakennuksen sijainnin tai rakentamisen laajuuden olennaista muuttamista, muutoksen luvanvaraisuus ja mahdollinen uuden poikkeamisluvan tarve on ratkaistava erikseen.

Hakijan esittämä erityinen syy perustuu vanhan vapaa-ajan asuinrakennuksen purkukuntoisuuteen ja tarpeeseen korvata rakennus uudella samaan käyttötarkoitukseen tarkoitetulla rakennuksella. Kun lisäksi otetaan huomioon, että kyseessä on olemassa oleva rakennettu rantarakennuspaikka, rakennuspaikan käyttötarkoitus ja rantarakennuspaikkojen lukumäärä eivät muutu, rakentamisen määrä vähenee huomattavasti ja uusi rakennus sijoittuu aikaisempaa kauemmaksi rantaviivasta, voidaan hankkeelle katsoa olevan rakentamislain 57 § 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

Rakentamisen vaikutukset kaavoitukseen, alueiden käytön järjestämiseen, luonnonsuojeluun ja rakennettuun ympäristöön ovat hankkeen laadun ja laajuuden huomioon ottaen rajallisia. Rakennuspaikan erityiset maisema- ja kulttuuriympäristöarvot voidaan ottaa huomioon päätöksen ehdoilla ja myöhemmässä rakentamislupamenettelyssä.

Ottaen huomioon edellä lausuttu sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, voidaan todeta, ettei haettu poikkeaminen aiheuta rakentamislain 57 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

KÄSITTELYMAKSU
Päätöksestä peritään Pälkäneen kunnan rakennusvalvontataksan mukainen 750 euron poikkeamislupamaksu.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET
Alueidenkäyttölaki (132/1999) 72 §
Rakentamislaki (751/2023) 57 §, 64 §, 67 §, 79 § ja 187 §
Muinaismuistolaki (295/1963) 1 §, 14 § ja 16 §
Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys (11.9.2026), 17 §, 21 §, 22 §, 24 § ja 25 §
Pälkäneen kunnan rakennusvalvontataksa 7.1 §

TOIMIVALLAN PERUSTE
Pälkäneen kunnan hallintosääntö 28 §

VALMISTELIJA
Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314
arttu.jokinen@palkane.fi

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää myöntää poikkeamisluvan uuden 87 k-m² suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 635-412-1-14 IRJANRANTA, osoitteessa Kokkostenkärki 32, 29.9.2026 päivätyn asemapiirroksen ARK 101 mukaisesti.

Poikkeaminen myönnetään alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

1. Ennen rakentamisluvan myöntämistä Pirkanmaan maakuntamuseolta on hankittava arvio uuden rakennuksen suunnitellun sijainnin ja rakentamiseen liittyvien maanrakennustöiden vaikutuksista arkeologiseen kulttuuriperintöön. Maakuntamuseon mahdollisesti edellyttämät arkeologiset selvitykset on tehtävä ennen rakentamisluvan ratkaisemista. Rakennuksen sijoittumisen ja toteuttamisen tulee olla muinaisjäännösten suojelun kannalta hyväksyttävää.
2. Asemapiirroksessa purettaviksi osoitetut vanha 145 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus ja 36 k-m² talousrakennus on poistettava rakennuspaikalta viimeistään ennen uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttöönottoa siten, ettei rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala ylitä 87 k-m².

Poikkeamislupa on hyödynnettävä rakentamislain 187 § mukaisesti kahden vuoden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Hanke edellyttää erillistä rakentamislupaa.

PÄLKÄNE
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Lupatunnus 635-2026-86

PÄÄTÖS
Poikkeamispäätös
Päätöspäivä 12.11.2026 § 103

Pälkäne 17.11.2026

PÄLKÄNE
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Lupatunnus 635-2026-86

PÄÄTÖS
Poikkeamispäätös
Päätöspäivä 12.11.2026 § 103

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 17.11.2026
Viimeinen valituspäivä 28.12.2026

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

valitusviranomaisessa.

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