



KIINTEISTÖ

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

TOIMENPIDE

Vapaa-ajan asunnon rakentaminen

Luvan valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Jokinen Arttu
--------------------	--

ASIAN KÄSITTELY

Vireille tulo	29.11.2025
---------------	------------

KUULEMINEN

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

PERUSTELUT

HAKEMUS

Hakemus koskee olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen purkamista ja uuden 59 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamista kiinteistölle 635-431-7-31 SULKAPERU, osoitteessa Sulkajärventie 131.

Uusi vapaa-ajan asuinrakennus on parvellinen. Rakennuksen kerrosala on 59 k-m², kokonaisala 69 m² ja tilavuus noin 250 m³.

HAKIJAN ESITTÄMÄ ERITYINEN SYY

Hakijan mukaan olemassa oleva vapaa-ajan asuinrakennus on rakennettu liian lähelle maanpintaa ja sen alapohjassa on kosteus- ja homevaurioita. Rakennus on tämän vuoksi purkukuntoinen, ja hakijan tarkoituksena on korvata se uudella vapaa-ajan asuinrakennuksella samalla rakennuspaikalla.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikan pinta-ala on 2 700 m² ja se rajoittuu Sulkajärveen. Kiinteistö on rekisteröity 5.10.1967.

Rakennusrekisterin mukaan rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1984 valmistunut 39 k-m²:n vapaa-ajan asuinrakennus, 18 k-m²:n saunarakennus sekä 15 k-m²:n talousrakennus. Hakemuksessa purettavan vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosalaksi on ilmoitettu 31 k-m². Lisäksi asemapiirroksessa on esitetty muita rakennuspaikalla sijaitsevia talousrakennuksia.

28.5.2026 päivätyn asemapiirroksen mukaan rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala hankkeen toteuttamisen jälkeen on 108 k-m².

Uusi vapaa-ajan asuinrakennus sijoittuu olemassa olevalle rakennetulle rakennuspaikalle.



Asemapiirroksessa uuden rakennuksen etäisyydeksi keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on esitetty noin 31,5 metriä.

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.

Alueelle ei kohdistu hankkeen kannalta merkityksellisiä luonnonsuojelua, rakennettua kulttuuriympäristöä, maisemaa tai virkistyskäyttöä koskevia aluemarkintoja tai muita tiedossa olevia erityisiä maankäytöllisiä rajoitteita.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rannalla olevan rakennuspaikan tulee lähtökohtaisesti olla pinta-alaltaan vähintään 3 000 m² ja vesistöön rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan vähintään 50 metriä. Uudestaan rakentaminen voidaan kuitenkin suorittaa näiden vaatimusten estämättä, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Hankkeessa on kyse olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen korvaamisesta uudella rakennuksella samalla rakennuspaikalla. Rakennusjärjestyksen uudestaan rakentamista koskevan määräyksen perusteella rakennuspaikan 2 700 m²:n pinta-ala ei edellytä poikkeamista rakennusjärjestyksestä.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella 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:

$$2\,700\text{ m}^2 \times 7\% = 189\text{ k-m}^2.$$

Rakennusjärjestyksen mukainen enimmäisrakennusoikeus on siten 170 k-m².

Asemapiirroksen mukainen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala hankkeen toteuttamisen jälkeen on 108 k-m², joten rakennusoikeutta jää käyttämättä 62 k-m².

Rakennusjärjestyksen mukaan 35–150 k-m²:n rakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 25 metriä. Uuden 59 k-m²:n vapaa-ajan asuinrakennuksen asemapiirroksessa esitetty etäisyys rantaviivasta on noin 31,5 metriä.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hankkeen johdosta on kuultu seuraavien kiinteistöjen omistajia:

635-431-7-32
635-431-7-33
635-431-7-34
635-419-1-69

Kuulluilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

LAUSUNNOT

Hankkeesta ei ole katsottu tarpeelliseksi pyytää rakentamislain 67 §:ssä tarkoitettuja lausuntoja. Hanke ei todennäköisesti koske valtion liikenneverkkoa, ympäristön- tai luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta, kulttuuriperinnön suojelun tai virkistystarpeiden kannalta merkittävää aluetta tai



kohdetta eikä muutoin merkittävästi muun valtion viranomaisen tai maakunnan liiton toimialaa.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET JA PERUSTELUT

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta sekä rakentamislainsäädäntöä 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. Rakennuspaikalla sijaitseva vapaa-ajan asuinrakennus puretaan ja korvataan uudella vapaa-ajan asuinrakennuksella. Rakennuspaikan käyttötarkoitus ei muutu eikä hankkeella muodosteta uutta rantarakennuspaikkaa tai lisätä rantarakennuspaikkojen lukumäärää.

Rakennuspaikalle muodostuva rakentamisen määrä, 108 k-m², jää selvästi rakennusjärjestyksen salliman 170 k-m²:n enimmäisrakennusoikeuden alapuolelle. Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen koko on rakennuspaikan pinta-alaan ja alueen käyttötarkoitukseen nähden kohtuullinen. Rakennus sijoittuu olemassa olevaan pihapiiriin ja sen etäisyys rantaviivasta ylittää 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.

Rakennuspaikalle tai sen lähiympäristöön ei kohdistu sellaisia tiedossa olevia luonnonsuojeluun, rakennettuun kulttuuriympäristöön, maisemaan tai virkistyskäyttöön liittyviä erityisiä arvoja, joiden saavuttamista hanke vaikeuttaisi. Rakentaminen tapahtuu olemassa olevalla rakennetulla rakennuspaikalla, eikä hankkeesta sen laajuus ja sijoittuminen huomioon ottaen arvioida aiheutuvan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakijan esittämä erityinen syy perustuu olemassa olevan 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 jää selvästi rakennusjärjestyksen salliman rakennusoikeuden alapuolelle ja uusi rakennus sijoittuu olemassa olevaan pihapiiriin rakennusjärjestyksen mukaiselle etäisyydelle rantaviivasta, voidaan hankkeelle katsoa olevan rakentamislain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

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 §
Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys, kohdat 3.1, 3.2 ja 3.3
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 hakijalle poikkeamisluvan 59 k-m² suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 635-431-7-31 SULKAPERU 28.5.2026 päivätyn asemapiirroksen mukaisesti.

Poikkeaminen myönnetään alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta.

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

Hanke edellyttää erillistä rakentamislupaa.