

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys – lähetekeskustelu luonnoksesta

Yhdyskuntalautakunta 13.1.2026



Taustaa

- Lempäälän kunnan nykyinen rakennusjärjestys (ml. suunnittelutarvealueet) on astunut voimaan 19.6.2019 → lainsäädännöstä johtuva uudistamistarve
- Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen päivittäminen käynnistettiin viranomaislautakunnan päätöksellä 30.1.2024 ja samalla asetettiin nähtäville (7.2.–11.3.2024) rakennusjärjestyksen päivitystyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Lainsäädännön keskeneräisyys on hankaloittanut rakennusjärjestyksen valmistelua. Hyväksyttiin rakentamislakiin tehtiin hallituksen toimesta ns. korjaussarja (19.12.2024/897) juuri ennen kuin rakentamislaki astui voimaan. Korjaussarja muutti myös rakennusjärjestystä koskevia pykäläiä
- Myös rakennusvalvonnan käytettävissä olevista resursseista johtuen rakennusjärjestyksen valmistelu on viivästynyt tavoitteellisesta aikataulusta

Rakennusjärjestyksen käsittelystä

- Luonnoksen laadinnassa on tehty viranomaisyhteistyötä kaavoituksen, ympäristönsuojelun, infrapalveluiden, tontti- ja mittauspalveluiden sekä tilat ja rakennuttaminen yksikön kanssa (ELY ei nähnyt tarvetta viranomaisneuvotteluun vaan antaa lausunnon)
- Tehty vertailua ja hyödynnetty muiden kuntien uusittuja rakennusjärjestyksiä
- **Käydään ohjaavaa keskustelua yhdyskuntalautakunnassa**
- Yhdyskuntalautakunta asettaa erillisellä päätöksellä luonnoksen nähtäville (30 vrk)
- Nähtävillä olosta tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (ml. lausuntojen pyytäminen)
- Saatu palaute käsitellään ja tarvittaessa rakennusjärjestyksen luonnosta muutetaan palautteen pohjalta
- Näin valmistunut ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan nähtäville (30 vrk)
- Tämän jälkeen edetään rakennusjärjestyksen hyväksymiseen. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Taustaa

- Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.
- Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa **paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä**, jotka eivät muuta, mitä rakentamislaisissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.
- Alueiden käyttölain perusteella rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa suunnittelutarvealueeksi alue, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.
- Maankäyttö- ja rakennuslain aikaan laadittu rakennusjärjestys on uusittava viimeistään 1.1.2027 mennessä. Rakennusjärjestys on kuitenkin hyvä saattaa voimaan mahdollisimman nopeasti, jotta paikalliset rakentamismääräykset ovat yhdenmukaisia voimassa olevan lainsäädännön kanssa.

Luonnoksen sisältö ja nostoja muutoksista

- Luonnoksen pohjana toimii vuonna 2019 voimaan tullut rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen laajempaan kokonaisuudistukseen ei ole nähty tarvetta/perusteita. Määräysten pidempi jatkumo tukee myös rakentamisen ohjausta sekä tasapuolisuutta.
- Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista sekä arvojen ja hyvän elinympäristön huomioimista kaavoja täydentäen (alisteinen lainsäädäntöön ja kaavoihin nähden)
- Tarve rakennusjärjestykselle mm. kaavojen yleispiirteisyys (osayleiskaavat) ja vanhemmat kaavat, jotka ei mm. huomioi toimintaympäristön muutoksia
- Rakennusjärjestystä on päivitetty tarvittavilta osin niin, että se huomioi rakentamislain mukaiset muutostarpeet. Helpotettaisiin luvanvaraisuutta nykyiseen verrattuna tiettyjen rakentamiskohteiden osalta
- Toimintaympäristön muutosten (lainsäädännön muutokset, strategiset tavoitteet, päivitetty pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, GTK:n kartoituksessa 2023 todetut mustaliuske-esiintymät, luvituksessa ja valvonnassa ilmenneet seikat) vuoksi rakennusjärjestykseen on lisätty määräyksiä sekä muutettu / täsmennetty aiempia määräyksiä
 - Muutosten perustelut on esitetty erillisessä liitteessä (perusteluosio)

Luvanvaraisuus ja helpotukset luvanvaraisuudesta

- Rakentamislain 42 § säädetään hankkeista (uusi rakentamiskohteet + korjaus- ja muutostyö), jotka vaativat aina rakentamisluvan
- Tietyt aiemmin lupaa tarvinneet hankkeet ovat vapautuneet luvanvaraisuudesta rakentamislain voimaan tulon myötä ja niitä ei voida rakennusjärjestyksellä säätää luvanvaraisiksi.
- RakL 42 §, 2 momentti: **Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.** Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan. **Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.**

Helpotukset luvanvaraisuudesta

- Uusittavassa rakennusjärjestyksessä helpotettaisiin luvanvaraisuutta nykyiseen verrattuna seuraavien rakentamiskohteiden osalta (muut listatut kohteet vastaa aiempaa rakennusjärjestystä ja luvitusta):
 - meluvalli/meluseinä tai –aita
 - muuntamot
 - siilot ja varastointisäiliöt
 - julkisivuun kiinnitettävät laitteet ja rakenteet (ml. antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai piha-alueelle),
 - aita ja tukimuuri
 - aurinkopaneelit/-keräimet
 - savupiiput ja tulisijat (olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle)
 - tietyt omakoti- ja paritaloihin sekä lomarakennuksiin tehtävät korjaus- ja muutostyöt
- Helpotuksiin liittyy tiettyjä reunaehtoja mm. koon ja sijoittumisen osalta. Lisäksi tietyt helpotukset eivät koske toimenpiteitä, jotka kohdistuvat suojeltuun rakennukseen (kulttuuriarvojen huomioon ottaminen)

Sisältö ja toimenpiteet

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA x EI TOIMENPIDELUPAA TAI ILMOITUSTA -

	Asemakaava- alueet	Asemakaava-alueen ulkopuoliset alueet		Asemakaava- alueet	Asemakaava-alueen ulkopuoliset alueet
4. Erillislaitte			9. Aitaaminen		
- Meluvalli/meluseinä tai -aita	X	X	- Rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai reunusmuuri	-	-
- Muuntamo	X	X	korkeus enintään 1,5 m	X	X
			korkeus yli 1,5 m	-	-
			- Tontin sisäinen aita tai tukimuuri	-	-

4.3 § Meluvalli, -seinä tai -aita

Luvanvaraisuudesta on vapautettu meluvallin / meluseinän tai -aidan rakentamiseen silloin, kun hanke on ollut nähtävillä puistosuunnitelmassa tai muussa vastaavassa yleisen alueen suunnitelmassa.

4.12 § Muuntamot ja muut sähköverkkoa palvelevat rakennelmat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tavanomaiset sähköverkkoon liittyvät pylväs- ja puistomuuntamot sekä kaappirakenteet seuraavin edellytyksin:

- Puistomuuntamot sijoitetaan vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin vastaisesta rajasta
- Puistomuuntamoiden sijoittamisessa huomioidaan teiden ja katujen suojaetäisyydet
- Muuntamoiden ja laitteiden sijoittamiseen on maanomistajan kirjallinen lupa
- Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkailla alueilla muuntamon sijoittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arvoihin. Muuntamon sijoittamista avonaiselle alueelle tulee mahdollisuuksien mukaan välttää.

4.2 § Aita ja tukimuuri

3. Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontin sisäisen tai tonttien välisen aidan tai tukimuurin rakentaminen sisäisten aitojen tai tukimuurien rakentamiseen edellytyksellä, että

- aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,5 metriä, tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,6 metriä maanpinnasta mitattuna
- teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,5 metriä maanpinnasta mitattuna
- tonttien välisen raja-aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ovat osalliset yhdessä sopineet kirjallisesti
- aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle
- Maatilan tuotantoeläimille tarkoitetut aidat eivät edellytä lupaa.

Aidan rakentamisessa tulee lisäksi noudattaa tämän rakennusjärjestyksen 21 §:n (Aitaaminen) ehtoja.

13. Aurinkopaneelit/-keräimet	Asemakaava- alueet	Asemakaava-alueen ulkopuoliset alueet
- Rakennuksessa paneelien pinta-ala yli 40 m ²	X	X
- Maassa paneelien pinta-ala yli 10 m ²	X	X

4.6 § Aurinkosähköjärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu aurinkopaneelien ja ~~keräinten sijoittamiseen~~ **sijoittaminen** rakennukseen, rakennelmaan rakennuksen katolle tai pihamaalle, kun asennus suoritetaan §:n 36 ja liitteen 4 taulukon, kohdan 13 mukaisesti. **edellytyksellä, että**

- kokonaispinta-ala rakennuksen katolle on alle 400 m² ja kiinteistöllä olevien paneelien kokonaisteho on alle 100 kW
- rakennuspaikan yhteyteen pihamaalle sijoitettavan paneelikentän tai aurinkokeräinten kokonaispinta-ala on enintään 10 m² ja etäisyys naapurikiinteistön rajasta on vähintään 4,0 metriä.
- järjestelmät sopeutetaan rakennukseen yhtenevällä tavalla siten, ettei heikennä kaupunkikuvaa

Mikäli järjestelmä asennetaan asemakaavan tai lain rakennusperinnön suojelusta tai muun lain nojalla suojeltuun rakennukseen, arvorakennukseen, tai taajamakuvallisesti näkyvään paikkaan **tai järjestelmän asentaminen edellyttää muutoksia kantaviin rakenteisiin**, hanke edellyttää **rakentamisluvan** aina toimenpideluvan. Järjestelmän asentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja rakentamiseen liittyviä säännöksiä.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava myös mitä rakennusjärjestyksen 36 §:ssä määrätään energiajärjestelmistä, mm. rakennuksen teknisten ja rakenteellisten ominaisuuksien soveltumisesta järjestelmän asentamiseen sekä haittojen (esim. häikäisy) välttämisestä.

Helpotukset luvanvaraisuudesta - vaikutukset

- Luvanvaraisuuden helpotuksilla ei arvioida olevan aiempaan nähden vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin eikä rakentamisen katsota edellyttävän viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai yleisen edun kannalta
 - Vrt. rakentamislain myötä luvanvaraisuudesta poistuneet kohteet (alle 30 m² rakennukset, alle 50 m² katokset)
- Rakennuskohteiden toteuttaminen sujuvoituu eikä hankkeista aiheudu lupamaksuja hankkeiden toteuttajille
- Hankkeeseen ryhtyvän selvitysvelvollisuus korostuu rakentamista koskevien määräysten noudattamisessa
- Rakennusvalvonnan rooli neuvonnassa, jälkivalvonta voi kasvaa
- Tavoitteena vapauttaa rakennusvalvonnan resursseja isompiin hankkeisiin, joissa vaatimukset kasvaneet rakentamislain myötä
- Vähentävät jonkun verran kunnan rakennusvalvonnan tuloja. Vaikutuksen ei arvioida olevan suuri, sillä kyse on verraten pienistä hankkeista, joista osa ei ole edellyttänyt lupaa aiemminkaan. Neuvonnan ja jälkivalvonnan kustannusvaikutus siirtyy luvitettavien hankkeiden maksuihin.

Muut keskeiset muutokset

- Lisätty / täydennetty määräyksiä muun muassa luonnon arvojen huomioimiseksi sekä ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi
 - Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa, 14.1 § (uusi määräys)
 - Hulevesien viivytystä ja hallintaa koskevia määräyksiä täydennetty
 - Kestävien liikennemuotojen tukeminen (mm. polkupyöräpaikkoja järjestettävä osin enemmän)
- Rakennusjärjestykseen on katsottu tarpeelliseksi sisällyttää määräystasoista ohjausta puiden kaatoon liittyen
 - Kiinteistön puut ja niiden säilyttäminen, 22.1 § (uusi määräys)
 - Aiemmin maisemätyöluvan tarve arvioitiin puunkaatoilmoituksen käsittelyn yhteydessä (ilmoitusmenettelyä ei voida enää käyttää)
 - Tämän vuoksi rakennusjärjestykseen täsmennetty milloin puiden kaato ei vaadi maisemätyölupaa
 - Vähäisenä toimenpiteenä voidaan pitää enintään viiden puun kaatamista (valtakunnallisesti käytetty linjaus), mikäli kaavasta ei muuta johdu eivätkä puut ole suojeltuja tai maisemallisesti merkittäviä tai kiinteistön ainoat puut

Rakentaminen ranta-alueilla

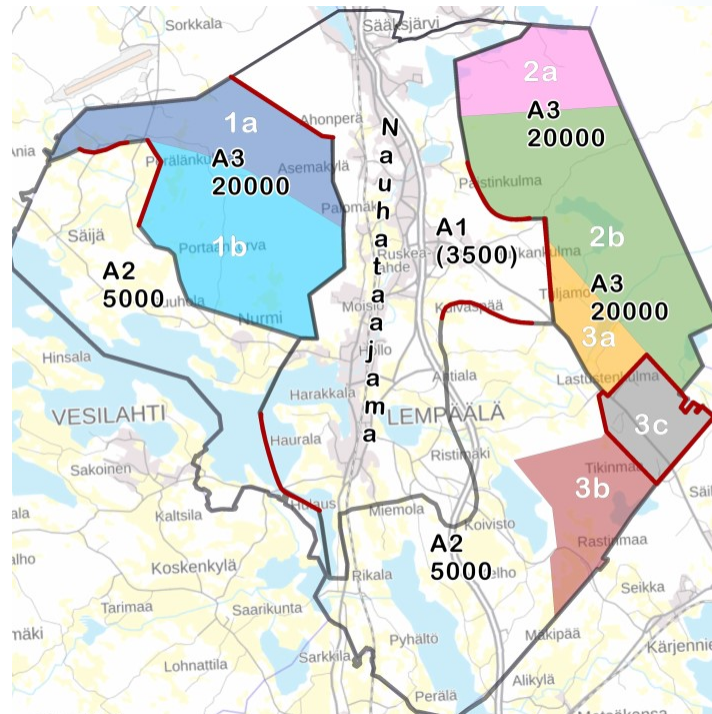
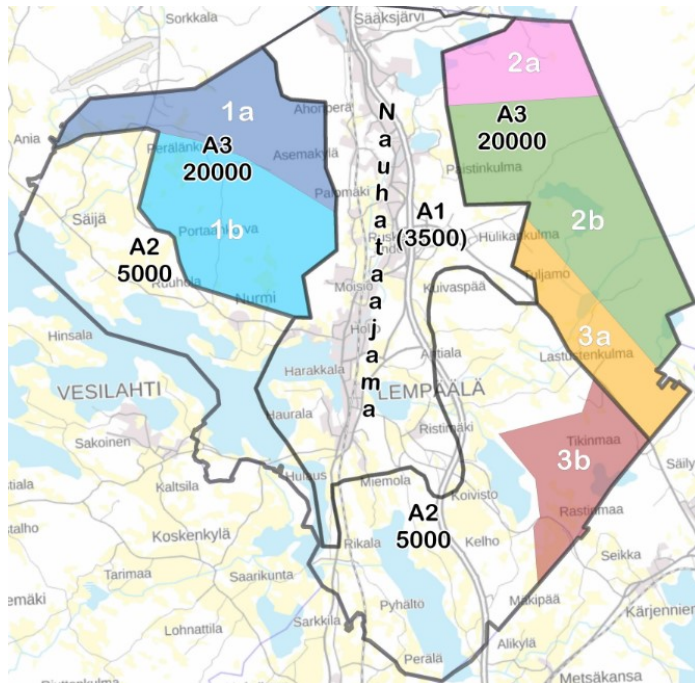
- Rakennusjärjestyksen valmistelussa on tarve tarkastella vielä muun muassa rakennusjärjestyksen 28 §:n ”Rakennusten sopeutuminen rantamaisemaan ja rakennusten korkeusasema” täydentämistarvetta.
- Rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024) mukaisesti luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamiskohteiden osalta ei voida rakennusjärjestyksessä määrätä enää sijoittumisesta rantaviivaan nähden. Rakentamislain 45 § säättää, että asemakaava-alueiden ulkopuolella rakennukset (ei koske rakennuskohteita kuten katoksia) on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta.
 - Lempäälässä aiemmin rakennusjärjestyksen perusteella vähintään 10 m etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta
- Jotkin kunnat ovat uusissa rakennusjärjestyksissään ohjanneet rakentamisen sijoittumista ranta-alueilla siten, että on annettu määräys ranta-alueelle jätettävästä suojavyöhykkeestä, jossa kasvillisuus tulee säilyttää → ohjaa rakentamaan suojavyöhykkeen ulkopuolelle.
 - Määräystä on perusteltu mm. rantojen arvojen (maisema, rantaluonto, vesistöjen laatu) säilymisellä ja kiinteistön omistajien yhdenvertaisuudella ottaen huomioon aiemmat sijoittamista koskevat määräykset
 - Määräyksen lainmukaisuutta ei ole testattu oikeusasteissa

RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRÄ RANTAOSAYLEISKAAVAN LOMA-ASUNNON ALUEILLA (RA)		
- Rakennusoikeuksia ei voi yhdistää. - Huomio: RA alueelle myönnetty käyttötarkoituksen muutos ei muuta rakennusoikeutta. - Mikäli rakennuspaikka (RA) on rantaosayleiskaavassa alle 2000 m²:n suuruinen, rakennusoikeuden määrää vähennetään suhteessa rakennuspaikan kokoon nähden. Esimerkiksi, jos rakennuspaikka on suuruudeltaan vain 1000 m², niin rakennusten suuruudet ovat A=65 + B=10 + C=20 kem² + 45 helpotus 15 kem².		
RAKENTAMINEN RA-ALUEILLA 1) VÄHINTÄÄN 2000 M² RA-ALUETTA 2) VÄHINTÄÄN 5000 M² RA-ALUETTA	Rakentaminen ke = kerrosalaa +katettu terassi	Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta Kerrosaluku k
A1) Loma-asuinrakennus pieni 130 kem ² A2) Loma-asuinrakennus iso > 130 kem ²	130 kem ² 160 kem ²	20 m, k=1u¼ tai ¾k1 30 m, K=1u¼ tai ¾k1
B1) Sauna B2) Sauna	20 kem ² ja +10 m ² 20 kem ² ja +10 m ²	10 m , *, k=1 10 m , *, k=1
Rantasauna on yksikerroksinen rakennus, jossa saunatilat (löylyhuone, pesuhuone ja pukuhuone) muodostavat vähintään kolmasosan rakennuksen kerrosalasta. Rakennuksessa ei ole erillistä makuuhuonetta tai alkovia yöpymiseen.		
C1) Vierasmaja C2) Vierasmaja	ei 20 kem ² + 10 m ²	- 20 m *
Vierasmaja on päärakennuksen apurakennukseksi tarkoitettu yksikerroksinen rakennus, joka sijaitsee päärakennuksen kanssa samassa pihapiirissä ja enintään 15 metrin päässä siitä. Kevyttä tulisijaa lukuun ottamatta rakennuksessa ei saa olla kiinteitä varusteita vaan palvelut haetaan muista rakennuksista (wc, keittiö, peseytyminen). Vierasmajasta ei saa muodostua asuntoa.		
D1) Muut talousrakennukset tai D2) rakennelmat yhteensä	40 kem ² 60 kem ²	15 m tai 20 m, k=1 15 m tai 20 m, k=1
Talousrakennusten rakennusoikeus (muut) voidaan käyttää enintään kolmeen rakennukseen tai rakennelmaan. Vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta saa rakentaa grillikatoksen tai kodan, huvimajan, leikkimökin, kasvihuoneen tai muun kevyen rakennelman, jonka pohjapinta-ala on enintään 15 m ² . Vähintään 20 metrin etäisyydelle rannasta saa rakentaa autotallin, varaston, tms. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhden enintään 15 m ² :n suuruisen rakennelman.		
<u>E) Laituri</u>	15 m ²	
<u>F) Muut katokset</u>	kohtuullisesti	20 m

- ~~Huom:~~ D ja E kohdan helpotukset on kerrottu 4 §:n kohdissa 1, 2 ja 5.
- * Rakentamislain 45 §:n ”sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella” mukainen etäisyysvaatimus kiinteistön rajaan on vähintään 4 m. Lisäksi tulee huomioida sopeutuminen rantamaisemaan ja rakennusten korkeusasema (tulvavaara) 28 §:n mukaisesti sekä se, että jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle.

Suunnittelutarvealueet

- Rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealueisiin on esitetty vähäisiä muutoksia. Osa aiemmasta erityissuunnittelutarvealueesta 3a on muutettu erityissuunnittelutarvealueeksi 3c, koska alue on teollisuuden varautumisalue (harvoja mahdollisia alueita Pirkanmaalla) ja alueella on maanoton ja -täytön alueita. Nauhataajaman raja on kasvanut hieman aiempaan nähden.
- Lisäksi liitteeseen 1a on lisätty täsmennyksiä rakennuspaikan koosta, mm. tilanteessa, jossa alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely.



24 §:n mukaan, milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi rakentamisluvan tai sijoittamisluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliömetriä.

Päätös voi edellyttää poikkeamista yleiskaavan vaatimuksesta.

Rantaosayleiskaavan mukaiset rakennuspaikat RA ja AP -alueella määräävät / ohjaavat rakennuspaikan koon. Suuruus voi olla suurempi tai pienempi kuin 2000 neliömetriä.

Kommentit / kysymykset

- Helpotukset luvanvaraisuudesta
- Ranta-alueille rakentaminen (mahdollinen suojavyöhyke, jossa kasvillisuus tulee säilyttää?)
- Mitä tulisi mahdollisesti tarkastella, täsmentää, muuttaa, perustella lisää?

Yhdyskuntalautakunnan valmistelua ohjaavat yhtenäiset linjaukset on mahdollista kirjata osaksi päätöstä.



Kiitos!

