

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

Lempäälän kunnan nykyinen rakennusjärjestys on astunut voimaan 19.6.2019.

Rakennusjärjestyksen uusiminen on tullut ajankohtaiseksi Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen vuoksi. Nykyinen lainsäädäntö uudistuu siten, että rakentamisen osuus eriytetään omaksi laikseen Rakentamislaki 751/2023 (RakL), joka astuu voimaan 1.1.2025 ja jäljelle jäävä lakiosuus muutetaan Alueidenkäyttölaiksi (AKL). Nykyinen Maankäyttö- ja rakennuslaki kumoutuu uusien lakien astuessa voimaan. Rakennusjärjestys on uudistettava vastaamaan uusien lakien sisältöä, pykälöintiä ja määritelmiä.

Rakennusjärjestystä valmistellaan ennen rakentamislain voimaantuloa, joten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti 1.1.2025 asti. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava kaavoja valmisteltaessa käytettävää vuorovaikutusmenettelyä (MRL 15 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hankkeen yleisesite, jossa kerrotaan mitä ollaan tekemässä, miten hanke etenee ja miten siihen voi vaikuttaa.

Rakentamislain (RakL) olennaiset muutokset Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) verrattuna:

1. Yksi lupamuoto, rakentamislupa, joka käsittää sijoittamisen edellytykset. MRL:n mukaiset rakennuslupa, toimenpidelupa ja toimenpideilmoitus poistuvat lainsäädännöstä.
2. Lupakynnys määrätty laissa (8 kohtaa), muilta osin kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita rakentamislain 42.2 §:ssä tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.
3. Rakentamislupaa haetaan tietomallimuotoisella suunnitelmalla tai muutoin koneluettavassa muodossa - tiedot julkaistaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään Ryhtiin.
4. Uudet olennaiset tekniset vaatimukset rakennuksen elinkaaresta ja vähähiilisydestä.
5. Päävastuulliselle toteuttajalle vastuu toteutuksen kokonaisuudesta.
6. Pätevyyrekisteri suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksille.

Lisäksi kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä (RakL 18 §).

Lakiuudistusten myötä myös nykyinen suunnittelutarveratkaisu poistuu ja se korvataan sijoittamisen edellytysten tarkastelulla rakentamisluvan yhteydessä tai erillisenä sijoittamislupana hakijan niin halutessa. Suunnittelutarpeen määrittely säilyy alueidenkäyttölaissa (Alueidenkäyttölaki 16 §).

Kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (MRL, tuleva AKL 16 §).

Rakennusjärjestyksen vahva asema säilyy myös uudessa lainsäädännössä (RakL 17 §).

Rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen on tärkeää tulla voimaan mahdollisimman pian rakentamislain tultua voimaan, kuitenkin viimeistään 1.1.2027. (RakL 28 §).

Rakennusjärjestyksen uusiminen vuoden 2024 aikana on merkitty talousarvioon.

Liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty, että uusi rakennusjärjestys tulisi voimaan alkuvuodesta 2025.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n mukaan viranomaislautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: johtava rakennustarkastaja puh 044 421 5065

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (30 pv) ja ilmoittaa MRL 63 §:n mukaisesti rakennusjärjestyksen uusimisen vireilletulosta.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	Kunnanhallitus Kunnanvaltuusto Yhdyskuntalautakunta

Yhdyskuntalautakunta 13.01.2026 § 5
90/10.03.00/2024

Valmistelija johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen ja ympäristöpäällikkö Elina Laukkanen

Asia

Valmisteltu Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen luonnos tuodaan yhdyskuntalautakuntaan lähtetokeskusteluun. Lautakunnalle varataan mahdollisuus antaa kommentteja rakennusjärjestysluonnoksesta viranhaltijoiden jatkovalmistelun tueksi. Varinainen luonnos tuodaan vielä erikseen lautakuntakäsittelyyn asetettavaksi nähtäville.

Nykyiseen, voimassa olevaan rakennusjärjestykseen tehdyt alustavat muutokset on esitetty oheismateriaalina toimitettavassa rakennusjärjestyksen luonnoksessa sekä sen liitteissä ja muutosten perusteita sekä vaikutuksia on kuvattu erillisessä liitteessä. Nykyinen rakennusjärjestys löytyy kunnan verkkosivuilta osoitteesta:

Rakentamislain tavoitteena on vähentää luvitusta täsmentämällä luvanvaraisuutta ja nostamalla lupakynnystä. Myös ilmastonmuutoksen hillitseminen on yksi rakentamislain tärkeimmistä tavoitteista. Tiettyjä rakentamishankkeita koskien vaatimukset (mm. ilmastaselvitys, rakennustuoteluettelo) ovat kasvaneet ja rakennusvalvonnan resursseja on tarve kohdentaa enemmän uusien vaatimusten täyttymisen valvontaan.

Lautakunnan kommentteja pyydetään erityisesti muutosten osalta, kuten esitetyistä rakentamiskohteista, jotka eivät enää jatkossa vaatisi lupaa, kun tietyt reunaehdot täyttyvät. Tiedyt aiemmin lupaa tarvitsevat hankkeet on vapautuneet luvanvaraisuudesta rakentamislain voimaan tulon myötä ja niitä ei voida rakennusjärjestyksellä säätää luvanvaraisiksi. Uusittavassa rakennusjärjestyksessä helpotettaisiin luvanvaraisuutta nykyiseen verrattuna mm. seuraavien rakentamiskohteiden osalta: 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 sekä 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 asemakaavan tai lain rakennusperinnön suojelusta tai muun lain nojalla suojeltuun rakennukseen.

Lempäälän kuntastrategia tavoittelee monipuolisia ja laadukkaita asuin ympäristöjä sekä kestäviä ratkaisuja. Lempäälän kuntastrategian tavoitteena on myös vahvistaa ilmastotyötä, vaalia luonnon monimuotoisuutta ja parantaa lähiluonnon ja vesistöjen tilaa sekä ottaa siihen liittyvät näkökulmat huomioon päätöksenteossa. Toimintaympäristön muutosten (ml. lainsäädännön muutokset ja strategiset tavoitteet) ja ajan hengen mukaisesti rakennusjärjestykseen on lisätty määräyksiä muun muassa luonnon arvojen huomioimiseksi sekä ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumisiksi. Näitä on sisällytetty vastaavasti myös muiden kuntien uusiutuneisiin rakennusjärjestyksiin. Lainsäädännön muutoksen myötä puiden kaatoon liittyvää ilmoitusmenettelyä ei ole enää mahdollista käyttää, jolloin rakennusjärjestykseen on katsottu tarpeelliseksi sisällyttää määräystasoista ohjausta. Rakennusjärjestyksen valmistelussa on tarve vielä tarkastella 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 on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta. Tämän vuoksi jotkin kunnat ovat uusissa rakennusjärjestyksissään ohjanneet rakentamisen sijoittumista ranta-alueilla siten, että on annettu määräys ranta-alueelle jätettävästä suojavyöhykkeestä, jossa kasvillisuus tulee säilyttää ja mille ei saa sijoittaa rakentamista. Määräystä on perusteltu yhdenvertaisuudella ja rantojen arvojen (maisema, rantaluonto, vesistöjen laatu) säilymisellä.

Rakennusjärjestyksen päivittämisen tilanne

Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen päivittäminen käynnistettiin viranomaislautakunnan päätöksellä 30.1.2024 ja samalla asetettiin nähtäville aiemmin voimassa olleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999) perustuen rakennusjärjestyksen päivitystyötä koskeva

osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman varsinaisena nähtävillä oloaikana (7.2.–11.3.2024) ei jätetty suunnitelmaa (OAS) koskevia mielipiteitä.

Varsinaisen nähtävillä oloajan päättymisen jälkeen (26.3.2024) Elenia Verkko Oyj esitti alkuvaiheen ehdotuksena rakennusjärjestyksen uudistamista koskien, että uuteen rakennusjärjestykseen on tärkeä kirjata mahdollisimman selkeät tulkintalinjat koskien sähköverkkoon kuuluvien rakennusten ja rakennelmien luvanvaraisuutta. Tavanomaiset muuntamorakennukset ja jakeluverkon pylväs- ja kaappirakennelmat tulisi koko kunnan alueella katsoa vähäisiksi rakentamishankkeiksi, joilta ei siten pääsääntöisesti edellytetä rakentamislupaa. Elenia pyytää saada rakennusjärjestysluonnoksen tiedoksi mahdollista lausumista varten luonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

Lainsäädännön keskeneräisyys hankaloitti rakennusjärjestyksen valmistelua. Hyväksyttyyn rakentamislakiin tehtiin hallituksen toimesta niin sanottu 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. Rakentamisen ohjauksen sekä lupa- ja valvonta-asoiden käsittelyn lomassa on ollut haasteellista löytää aikaa rakennusjärjestyksen uusimistölle. Rakennusvalvonnassa on ollut myös vajausta henkilöstössä vuosina 2024-2025.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki (21.4.2023/751) ohjaa jatkossa rakennusjärjestyksen laadintaa. Rakentamislaki (§ 28) edellyttää, että kuntien on uusittava rakennusjärjestys viimeistään 1.1.2027 mennessä. Rakennusjärjestys on kuitenkin hyvä saattaa voimaan mahdollisimman nopeasti, jotta paikalliset rakentamismääräykset ovat yhdenmukaisia voimassa olevan lainsäädännön kanssa. Uusimistarpeen syynä ovat muun muassa aiemmissa rakennusjärjestyksissä mainittujen lupakynnysten muuttaminen uuden lain mukaisiksi sekä tarve poistaa rakennusjärjestyksen ilmoitusmenettely, jota rakentamislaki ei tunne. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on myös voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan (alueidenkäyttölaki 132/1999, AKL, 16.3 §). Lempäälän kunnan nykyinen rakennusjärjestys on astunut voimaan 19.6.2019. Ajantasaisella rakennusjärjestyksellä tuetaan rakentamisen ohjausta ja kunnan maankäytöllisen strategian tavoitteiden toteutumista.

Koska Lempäälän rakennusjärjestyksen päivitys on laitettu vireille ennen rakentamislain voimaan tuloa noudatetaan asian käsittelyssä maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiä (RakL 194 §). Rakennusjärjestys muutetaan rakentamislain mukaiseksi.

Lainsäädännöllinen tausta

Rakentamislaki (751/2023), § 17, Rakennusjärjestys

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 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
- 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
- 4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
- 5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
- 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
- 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
- 8) muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Rakentamislaki (751/2023), 18 §, Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamislaki (751/2023), 28 §, Rakennusjärjestyksen uusiminen

Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999), 15 §, Rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä lain 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta

julkisesti nähtäville. Rakennusjärjestyksen laatimisesta säädetään tarkemmin asetuksella.

Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999), 6 §, Rakennusjärjestyksen laatiminen

Ehdotus rakennusjärjestykseksi on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.

Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa. (29.12.2009/1829)

Mitä 32 §:ssä säädetään kaavaehdotuksen asettamisesta uudelleen nähtäville, sovelletaan myös, jos ehdotusta rakennusjärjestykseksi on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville.

Alueiden käyttölaki (132/1999), § 16, Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain (751/2023) 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä (rakennusjärjestys) osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakennusjärjestyksen luonnoksen valmistelu

Kuntaliitto on laatinut rakentamislakiin perustuvan oppaan (2025) "Rakennusjärjestyksen laatimisprosessi kunnassa". Kuntaliiton oppaan mukaan rakennusvalvontaviranomainen johtaa useimmiten rakennusjärjestyksen valmistelua. Valmistelutyön käynnistämisestä on hyvä tehdä toimielimen päätös ja asiasta voi esimerkiksi käydä ohjaavaa keskustelua toimielimissä. Näin varmistetaan osaltaan valmistelun avoimuus.

Rakennusjärjestyksen tavoitteena on edistää hyvän, terveellisen ja turvallisen elinympäristön toteutumista. Laadintaprosessissa keskeisiä yhteistyötahoja ovat muut viranomaiset, kuten kaavoitus-, kuntateknikka-, kiinteistö- ja mittaustoimi sekä pelastus-, terveydensuojelu- ja ympäristönsuojeluviranomaiset. Esteettömyys tulee myös huomioida, jotta voidaan ehkäistä keskenään ristiriitaisten määräysten voimaantulo. Laaja ja monipuolinen viranomaisyhteistyö turvaa valmistelun asiantuntemuksen ja varmistaa, että rakennusjärjestys on yhtenäinen kunnan muiden toi-

mialojen määräysten kanssa. Samalla se lisää osapuolten sitoutumista ja tukee rakennusjärjestyksen tavoitteiden toteutumista rakentamisen ohjauksessa koskevassa päätöksenteossa.

Rakennusjärjestyksellä voidaan vaikuttaa kunnassa tapahtuvaan alueiden käyttöön merkittävästikin, siksi osallistumisen ja vaikutusmahdollisuuksien turvaaminen on tärkeä osa rakennusjärjestyksen valmistelua. Tätä voidaan käytännössä edistää laatimalla kaavoituksen tapaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, vaikka rakentamislaki ei sitä erikseen edellytä. Suunnitelmassa voidaan kuvata tiedottamisen ja osallistumisen menettelyt, rakennusjärjestyksen määräysten vaikutusten arviointi sekä aikataulu. Vuorovaikutus, saatu palaute ja sen hyödyntäminen menettelyn eri vaiheissa on syytä dokumentoida keskeisiltä osin osana valmistelutyötä.

Rakennusjärjestyksen määräysten perusteleminen on olennainen osa valmistelutyötä. Näin varmistetaan hyvän hallinnon perusteiden mukainen päätöksenteko (hallintolaki 434/2003, 45 §) sekä selvennetään, miksi tiettyyn määräykseen on päädytty ja helpotetaan sen käytännön soveltamista.

Rakennusjärjestyksen laatimisessa huomioon otettavia seikkoja:

- Paikalliset olosuhteet ja rakentamisen erityispiirteet
- Yleiskaavat, asemakaavat ja rakentamismääräyskokoelma; rakennusjärjestys ei saisi olla ristiriidassa niiden kanssa
- Erityismääräykset, kuten ranta-alueiden rakentaminen, suojelukohteet ja jätevesijärjestelmät.
- Tarvittavat liiteasiakirjat, kuten kartat
- Tarve kunnan paikallisista oloista johtuville määräyksille, joilla edistetään suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä.

Luonnos Lempäälän kunnan uudeksi rakennusjärjestykseksi

Paikalliset olosuhteet

Lempäälässä on sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä sekä alueita, joilla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Tämän vuoksi suunnittelutarvealueet on määritetty Lempäälässä koko kunnan kattavana ja rakennusjärjestys ohjaa rakentamista suunnittelutarvealueilla täydentäen voimassa olevia kaavoja. Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakennuspaikalle asetettavia vaatimuksia ja rakentamisen määrää ohjataan rakennusjärjestyksessä. Lempäälässä on paljon vesistöjä ja myös ranta-alueille sijoittuvaa rakentamista ohjataan kaavojen ohella rakennusjärjestyksen määräyksillä. Lempäälässä on myös joitakin vanhoja asemakaavoja, joihin ei ole merkitty rakennusoikeutta ja joita koskien rakennusjärjestyksen määräyksillä on tarpeen ohjata rakentamisen määrää. Luokiteltujen pohjavesialueiden (4 kappaletta) pohjaveden laadun ja määrän suojelua turvataan osaltaan rakennusjärjestyksen määräyksillä. Lempäälään sijoittuu myös muita huomioon otettavia ympäristöarvoja, kuten maisema-arvoalueita, kulttuurihistoriallisesti merkittäviä alueita ja rakennuksia, muinaisjäännöksiä, luonnonsuojelualueita sekä muita arvokkaita luontokohteita. Liikenteen melu vaikuttaa laajasti Lempäälän alueella rakentamiseen, minkä lisäksi kuntaan sijoittuu toimintoja, joiden ympäristövaikutukset on tarpeen huomioida maankäytön ja rakentamisen suunnittelussa. Lempäälään maaperäolosuhteiden osalta tulee huomioidavaksi radon, arseeni, mustaliuske-esiintymät sekä pilaantuneen maaperän kohteet.

Luonnoksen valmistelu

Rakennusjärjestyksen uusimiseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, vaikka rakentamislaki ei sitä enää erikseen edellytä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa korjataan rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtävillä asettamispäätöksen yhteydessä koskien mm. aikataulua ja valmistelusta vastaavaa viranomaista.

Rakennusvalvonta on tehnyt rakennusjärjestyksen uusimisen valmistelussa viranomaisyhteistyötä kaavoituksen, ympäristönsuojelun, infrapalveluiden, tontti- ja mittauspalveluiden sekä tilat ja rakennuttaminen yksikön kanssa. Rakennusjärjestyksen valmistelua on tehty eri yksiköiden kanssa pidetyissä palaverissa ja luonnoksen kommentointiin on varattu mahdollisuus. Tietyt viranomaiset, kuten pelastus- ja terveysuojeluviranomainen osallistetaan valmisteluun lausuntopyyntömenettelyn kautta vastaavasti kuin lausunnot pyydetään lupa- ja valvontavirastolta, elinvoimakeskuksesta sekä maakunnan liitolta.

Luonnoksen sisältö

Lempäälän uuden rakennusjärjestyksen pohjana toimii vuonna 2019 voimaan tullut rakennusjärjestys. Rakennusjärjestystä on päivitetty tarvittavilta osin niin, että se huomioi rakentamislain mukaiset muutostarpeet. Rakennusjärjestyslunnonkseen on sisällytetty listaus niistä rakentamishankkeista, jotka eivät enää jatkossa vaatisi lupaa, kun tietyt reunaehdot täyttyvät. Tässä yhteydessä on huomioitu myös Elenia Verkko Oyj:n mielipide. Muutoin rakennuskohteiden luvitus perustuu rakentamislakiin. Rakennusjärjestykseen tehtävien muutosten perusteluita ja vaikutuksia on tarkasteltu erillisessä rakennusjärjestyksen perusteluosassa. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen laajempaan kokonaisuudistukseen ei ole nähty tarvetta/perusteita. Määräysten pidempi jatkumo tukee myös rakentamisen ohjausta sekä tasapuolisuutta.

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. Lisäksi liitteeseen 1a on lisätty täsmennyksiä rakennuspaikan koosta, mm. tilanteessa, jossa alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely.

Oheisaineisto (ei julkaista internetissä)

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Rakennusjärjestyksen luonnos
- Liite 1 a: Suunnittelutarvealueet ja rakennuspaikan koot
- Liite 1 b: Erityissuunnittelutarvealueet
- Liite 2: Arkeologinen kulttuuriympäristö, rakennettu ympäristö ja maisema
- Rakennusjärjestyksen perusteluosa
- Elenia Verkko Oyj:n mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 5 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen, puh. 044 421 5065 sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta käy lähetekeskustelun Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen luonnoksesta ja antaa tarvittavat kommentit viranhaltijoiden jatkovalmistelun tueksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta kävi lähetekeskustelun Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen luonnoksesta ja antoi tarvittavat kommentit viranhaltijoiden jatkovalmistelun tueksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen saapui kokoukseen ennen tämän pykälän käsittelyä klo 16.32.

Merkittiin pöytäkirjaan, että johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen oli asiantuntijana läsnä tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan ja poistui kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon jälkeen klo 17.28.

Tiedoksi

johtava rakennustarkastaja