

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys - vaikutusten arviointi sekä perusteluosa

Luonnos

Sisällys

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys - vaikutusten arviointi sekä perusteluosa	1
1. Taustaa	4
2. Valmistelu	4
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	5
4. Luonnos ja siihen saadut lausunnot ja mielipiteet.....	5
5. Nykytila ja sen arviointi	5
6. Vaikutusten arviointi	6
6.1 Vaikutukset lainsäädännöstä	7
6.2 Kuntakuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset	8
6.3 Viranomaisohjausvaikutukset	8
6.4 Turvallisuusvaikutukset	8
6.5 Ympäristövaikutukset	9
6.6 Energiataloudelliset vaikutukset	9
6.7 Vaikutukset asuinympäristön viihtyisyyteen	9
6.8 Taloudelliset vaikutukset	10
7. Rakennusjärjestyksen sisältö perusteluineen	10
1. LUKU YLEISTÄ, 1–3 §:t	10
2. LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN	11
4 § Helpotukset luvanvaraisuudesta.....	11
5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristöön ja 6 § Rakennuksen materiaalivalinnat ja jätteiden hyödyntäminen maanrakentamisessa.....	12
7 § Rakennuskohteen korkeusasema	12
8 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle.....	12
9 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle.....	13
10 § Rakennusalan rajan ylittäminen	13
11 § Osoitemerkintä	13
12 § Mastojen ja tuulivoimaloiden rakentaminen.....	13
13 § Eläinsuojat	13

3 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN	14
14 § Piha-alueen rakentaminen.....	14
14.1 § Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa	14
15 § Piha-alueen korkeusasema	14
16 § Piha-alueen luiskaaminen, pengertäminen tai tukimuurin rakentaminen	14
17 § Hulevesien johtaminen ja lumen varastointi	14
18 § Liikennejärjestelyt	15
19 § Autopaikat.....	15
20 § Polkupyöräpaikat	15
21 § Aitaaminen.....	15
22 § Istutukset ja valaistus	15
22.1 § Kiinteistön puut ja niiden säilyttäminen.....	16
4 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	16
23 § Suunnittelutarvealueet.....	16
24 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	16
25 § Rakentamisen määrä (ei ranta-alueet)	17
26 § Rakennuspaikan ja tontin rinnastaminen.....	18
5 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA	18
27 § Rakennuspaikan pinta-ala ja rakentamisen määrä sekä rakennusten sijoittaminen ranta-alueilla	18
28 § Rakennusten sopeutuminen rantamaisemaan ja rakennusten korkeusasema ...	18
6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA	18
29 § Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä rakennettuun ympäristöön, arkeologiseen kulttuuriperintöön tai maisemaan liittyviä arvoja.....	18
30 § Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla.....	19
31 § Maaperän luonnollisten haitallisten yhdisteiden huomioon ottaminen.....	19
32 § Pilaantuneiden maa-alueiden huomioon ottaminen	20
33 § Melu-, pöly- ja tärinäalueiden haittavaikutusten torjunta rakennuksissa ja piha- alueilla	20
7 LUKU RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	20
34 § Veden hankinta ja jätevesien johtaminen	20
35 § Jätehuolto	20
36 § Energiajärjestelmät.....	21
8 LUKU RAKENNUKSEN KÄYTTÖ, KORJAAMINEN JA PURKAMINEN	21
37 § Rakennuksen käyttö ja korjaaminen.....	21

38 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen	21
9 LUKU YLEISET ALUEET	21
39 § Yleisten alueiden rakentaminen	21
40 § Teknisten rakennelmien ja laitteiden sekä johtojen sijoittaminen	22
41 § Tapahtumien järjestäminen	22
10 LUKU MYYNTI-, TIEDOTUS- JA MAINOSLAITTEET	22
42 § Tontille sijoitettavat myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet.....	22
43 § Yleisille alueille sijoitettavat myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet.....	22
11 LUKU RAKENNETUN YMPÄRISTÖN YLLÄPITO JA VALVONTA.....	22
44 § Ulkovarastointi	22
45 § Rakennetun ympäristön ylläpito	22
46 § Rakennetun ympäristön valvonta	22
12 LUKU TYÖMAAJÄRJESTELYT	23
47 § Työmaataulu	23
48 § Työmaan perustaminen, jätehuolto, ylläpito ja purkaminen	23
49 § Yleisen alueen käyttäminen osana työmaata	23
50 § Kunnan katu- ja muilla yleisillä alueilla suoritettavat kaivutyöt	23
13 LUKU ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVIA LISÄMÄÄRÄYKSIÄ.....	23
51 § Vanhat asemakaavat, joihin ei ole merkitty rakennusoikeutta	23
14 LUKU MÄÄRÄYSTEN VALVONTA JA VOIMAANTULO SEKÄ MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN	23
52 § Määräysten valvonta	23
53 § Rakennusvalvontaviranomainen	23
54 § Poikkeuksen myöntäminen.....	24
55 § Voimaantulo.....	24

1. Taustaa

Lainsäädäntö:

Rakentamislaki (RakL) 751/2023 astui voimaan 1.1.2025. Hallituksen esityksen mukaan rakentamislilla parannetaan sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi sekä rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi. Jokaisella kunnalla on oltava rakennusjärjestys (RakL 17 §). Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Rakentamislain ns. korjaussarjan (19.12.2024/897, Laki rakentamislain muuttamisesta) myötä rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta vain rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttäviä rakennuskohteita, kun kyse on rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittamisesta sekä rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöön. Tarkoittaen siis sitä, että mikäli rakennuskohde ei edellytä rakentamislupaa, ei rakennusjärjestyksessä voi näiden rakennuskohteiden osalta antaa sovellettavia määräyksiä edellä mainituista asioista. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta myöskään, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

2. Valmistelu

Rakennusjärjestys on valmisteltu yhdyskunnan palvelualueella viranhaltijayhteistyönä. Rakennusvalvonta on tehnyt rakennusjärjestyksen uusimisen valmistelussa yhteistyötä 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.

Valmistelua hankaloitti osittain lainsäädännön keskeneräisyys. Hyväksyttyyn rakentamislakiin tehtiin hallituksen toimesta niin sanottu korjaussarja (19.12.2024/897) juuri ennen kuin rakentamislaki astui voimaan. Korjaussarja muutti myös rakennusjärjestystä koskevia pykälä. Rakennusvalvonnan käytettävissä olevista resursseista johtuen rakennusjärjestyksen valmistelu on viivästynyt tavoitteellisesta aikataulusta.

3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) on pidetty nähtävillä 7.2.–11.3.2024.

- Varsinaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloajan päättymisen jälkeen (26.3.2024) Elenia Verkko Oyj esitti 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 Verkko Oyj:n ehdotus on huomioitu luonnosta laadittaessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavaa aikataulua korjataan rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtävillä asettamispäätöksen yhteydessä.

4. Luonnos ja siihen saadut lausunnot ja mielipiteet

Rakennusjärjestysluonnos pidetään nähtävillä ajalla xx.yy.2026-xx.yy.2026. Yhteensä lausuntoja ja mielipiteitä jätettiin määräajassa X kappaletta. Lausunnoista ja mielipiteistä laaditaan erillinen yhteenveto vastineineen. Osa esitetyistä muutoksista voidaan viedä perustellusti suoraan ehdotuksen teksteihin.

5. Nykytila ja sen arviointi

Rakennusjärjestyksen uusiminen on lailla velvoitettu (RakL 28 §). Rakentamislain 28 §:n mukaan kunnan tulee uusia rakennusjärjestys vastaamaan rakentamislain sisältöä ja uusittu rakennusjärjestys tulee olla voimassa enintään kahden vuoden kuluessa rakentamislain voimaantulosta eli viimeistään 1.1.2027 mennessä. Rakennusjärjestys on hyvä saattaa voimaan mahdollisimman nopeasti, jotta paikalliset rakentamismääräykset ovat yhdenmukaisia voimassa olevan lainsäädännön kanssa. Tämä vähentää mm. epäselvyyttä siirtymävaiheen lupajärjestelmien osalta niiden ollessa erilaisia vanhassa ja uudessa laissa. Rakennusjärjestyksellä voidaan myös sujuvoittaa lupaprosessia, mikä on ollut uuden lain yhtenä päätavoitteena.

Lempäälän kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Rakentamislain tavoitteena on vähentää luvitusta täsmentämällä luvanvaraisuutta ja nostamalla lupakynnystä.

Alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaus on kuntien käsissä. Rakennusvalvonnan käytettävissä olevat resurssit on tarpeen keskittää eniten lisäarvoa tuoviin tehtäviin. Ilmastomuutoksen hillitseminen on yksi rakentamislain tärkeimmistä tavoitteista ja rakentamisen rooli on siinä keskeinen. Tiettyjä isompia rakentamishankkeita koskien, joilla on merkittävämpi vaikutus ilmastoon, vaatimukset (mm. ilmastaselvitys,

rakennustuoteluettelo) ovat kasvaneet ja rakennusvalvonnan resursseja on tarve kohdentaa enemmän uusien vaatimusten täyttymisen valvontaan.

Rakennusjärjestyksellä tavoitellaan kunnan alueella tapahtuvassa rakentamisessa hyvää laatua ja vahinkojen välttämistä. Rakennusvalvonta ei vastaa rakentamislain hengen mukaisesti rakentamisen laadusta. Näin ollen rakennusjärjestyksessä on syytä antaa määräyksiä, joilla voidaan varmistaa rakentamisen laadun toteutuminen yleisen edun kannalta. Rakennusjärjestyksen tulee olla merkityksellinen ja hyödyllinen ja sen määräykset tulee olla selkeitä ja valvottavissa. Rakennusjärjestys toimii julkishallinnon ohjausvälineenä rakentamiselle. Rakennusjärjestyksessä huomioidaan paikalliset olot ja määritellään tietyllä tavalla rakennetun ympäristön laatutaso. Lempäälän kuntastrategia tavoittelee monipuolisia ja laadukkaita asuinympäristöjä sekä kestäviä ratkaisuja.

Uudistettavaan rakennusjärjestykseen on rakentamislain ja siihen tehdyn korjaussarjan hengen mukaisesti lisätty määräyksiä muun muassa luonnon arvojen huomioimiseksi sekä ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumisiksi. Myös Lempäälän kuntastrategian tavoitteena on vahvistaa ilmastotyötä, vaalia luonnon monimuotoisuutta ja parantaa lähiluonnon ja vesistöjen tilaa sekä ottaa siihen liittyvät näkökulmat huomioon päätöksenteossa.

6. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointia on tehty maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n vaikutustyyppien pohjalta. Asemakaavan ja rakennusjärjestyksen valmistelut ovat prosessin kannalta osittain rinnastettavia, joten on perusteltua arvioida vaikutuksia lähtökohtana MRA:n 1 §.

Rakennusjärjestyksen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on peilattu suhteessa voimassa olevaan rakennusjärjestykseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti seuraavasti:

- vaikutukset lainsäädännöstä
- kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset
- viranomaisohjausvaikutukset
- turvallisuusvaikutukset
- ympäristövaikutukset
- energiataloudelliset vaikutukset
- vaikutukset asuinympäristön viihtyisyyteen
- taloudelliset vaikutukset

Vaikutuksia on arvioitu suhteessa voimassa olevaan rakennusjärjestykseen siltä osin kuin se on ollut mahdollista. Koska maankäyttö- ja rakennuslaki ja tämän rakennusjärjestyksen pohjana oleva 1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislaki ovat osittain sisällöltään todella erilaisia, on vaikutusten arvioiminen voinut osittain olla hankalaa ja niihin liittyy epävarmuuksia.

6.1 Vaikutukset lainsäädännöstä

Rakentamislaki (751/2023) ja sitä täydentävä rakentamislain korjaussarja (19.12.2024/897) antavat oikeudellisen pohjan rakennusjärjestykselle. Lakien tarkoituksena on kohdentaa rakennusvalvonnan resursseja sellaisiin hankkeisiin, joilla on yhteiskunnallista ja niin sanottua yleisen edun vaikutusta.

Rakentamislain 43.1 §:ssä mainittu kahdeksan rakentamisluvan edellyttävää rakentamistoimenpidettä, joiden osalta rakennusjärjestyksessä ei voida antaa helpotuksia. Rakentamislain 42.2 §:n mukaisissa tilanteissa kunta voi rakennusjärjestyksessä ratkaista, millaiseen rakentamiseen ei vaadita lupaa. Korjaussarjassa (19.12.2024/897) on esitetty lakiin olennaisia muutoksia nimenomaan rakennusjärjestyksen rakentamisen ohjaavuuden kannalta. Tällä on olennainen vaikutus nykytilaan.

Rakentamislain 5 §:ssä on säädelty viranomaisen neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen omassa toiminnassaan otettavat rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:

- 1) rakennuskohteen on oltava käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistettävä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;
- 2) rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;
- 3) rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustumalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin;
- 4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen;
- 5) rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä.

Näiden viiden kohdan vaatimukset antavat rungon myös rakennusjärjestyksen ohjaustarpeille. Myös muiden lakien kuten muun muassa alueidenkäyttölaki, pelastuslaki, tieliikennelaki ja ympäristönsuojelulaki ovat säädelleet määräysten sisältöä. EU:n ennallistamisasetus antaa myös vaatimukset omalta osaltaan luontokadon pysäyttämiseen ja luonnon monimuotoisuuden pitkäaikaiseen ja kestäväan elpymiseen.

6.2 Kuntakuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset

Rakentamislain pohjalta laadittavalla rakennusjärjestyksellä ei voida kaiken rakentamisen osalta vaikuttaa kuntakuvaan tai laadukkaan arkkitehtuurin syntymiseen. Uuden rakentamisen sovittamisella olevaan ympäristöön tai kuntakuvaan rakennusjärjestyksen

voi osaltaan arvioida säästävän kuitenkin arvokkaita maisemia, historiallisia rakennuksia ja alueen kulttuuriperintöä, luoden mahdollisuuksia niiden ylläpidolle.

Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamishankkeiden osalta ei voida antaa rakentamislain korjaussarjan (19.12.2024/897) mukaisesti rakennusjärjestyksessä määräyksiä ympäristöön soveltuvuudesta, sijoituksesta, koosta tai rakennuspaikasta. Tällä voi vaikutusta ympäristöön ja kuntakuvaan. Kaavojen ohjausvaikutus ei yksityiskohtiin saakka ole kattava ja osin kaavat ovat vanhoja. Rakentamislain muutosten myötä kaavojen päivittämiseen olisi painetta, mutta tämä ei kuitenkaan aina ole resurssien puitteissa mahdollista.

Kuntakuvaan saattaisi vaikuttaa negatiivisesti esimerkiksi tiettyjen rakennukseen liittyvien erillislaitteiden vapauttaminen luvanvaraisuudesta. Tästä johtuen suuri osa esitetyistä vapautuksista ei lähtökohtaisesti koskisi suojeltuja rakennuksia. Rakentamislain 42.3 § suojaa korjausrakentamista ja erityisesti suojeltujen rakennusten korjaamista. Suojelulla tarkoitettaisiin ensisijaisesti kaavoissa tai lailla suojeltuja sekä inventoinneissa tunnistettuja kohteita.

6.3 Viranomaisohjausvaikutukset

Rakentamislain ja sen pohjalta laaditun rakennusjärjestyksen uudet määräykset edellyttävät viranomaisohjausta ja neuvontaa. Tämän neuvonnan sekä jälkivalvonnan arvioidaan kasvavan ja aiheuttavan rakennusvalvonnan viranomaistoimintaan lisätyötä nykyiseen nähden. Rakennusjärjestyksen määräyksillä voidaan ohjata rakentamista sekä rakennetun ympäristön hoitoa. Määräykset ovat tarpeen yhdenmukaisen viranomaisohjauksen näkökulmasta. Muiden viranomaisten (pelastusviranomainen, ympäristöviranomainen) osalta rakennusjärjestyksellä pyritään helpottamaan viranomaisten toimintaa.

6.4 Turvallisuusvaikutukset

Rakentamislain korjaussarjaan (19.12.2024/897) kirjattiin 17 §:ään kohtaan 5, että rakennusjärjestyksellä voidaan antaa määräyksiä paloturvallisuuteen liittyen etäisyydestä naapurin rajaan. Rakennusjärjestykseen on sisällytetty paloturvallisuuden näkökulmasta määräyksiä palovaarallisten rakennuskohteiden, kuten savusaunan tai viljankuivaamon sijoittumisen osalta. Vaikka rakentamislaki 1 § velvoittaa kiinteistön omistajia noudattamaan lain vaatimuksia myös luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä, on myös rakennusjärjestyksissä tarpeen antaa tiettyjä määräyksiä yleisen edun kannalta. Tällaisiin lukeutuu esimerkiksi paloturvallisuus.

6.5 Ympäristövaikutukset

Lempäälän kunta on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Uusittavalla rakennusjärjestyksellä tavoitellaan kestävästä liikkumisesta lisäämistä,

viherrakenteiden säilymistä ja lisäämistä sekä kestäväää rakentamista.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään myös paremmin vaikuttamaan määräyksiin luonnonarvojen, luonnon monimuotoisuuden, hulevesien hallinnan sekä tärkeiden pohjavesialueiden huomioimiseen rakentamisessa.

Rakennusjärjestyksen ohella Lempäälän kunnassa on ympäristönsuojelumääräykset. Näissä määräyksissä on annettu määräyksiä ympäristönsuojelulain pohjalta. Pääasiallinen keino suojella ympäristöarvoja toteutuu muun kuin rakentamisen lainsäädännön kautta. Rakennusjärjestyksen arvioidaan ohjaavan rakentamista tavalla, joka vähentää rakentamisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia ja edistää luonnon monimuotoisuutta aiempaa paremmin.

6.6 Energiataloudelliset vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain säädösten pohjalta laadittuun rakennusjärjestykseen nähden ei yksittäisen hankkeen osalta ole uudella rakentamislain mukaisella rakennusjärjestyksellä juurikaan eroa energiataloudellisiin vaikutuksiin. Kyseessä olevat vaikutuksen ratkaistaan tyypillisimmin muussa suunnittelussa kuin rakentamisen luvituksen yhteydessä ja ovat merkittävästi laajemman mittakaavan asioita.

6.7 Vaikutukset asuinympäristön viihtyisyyteen

Rakennusjärjestyksen voidaan arvioida vaikuttavan myönteisesti ohjaten paikallista rakentamista ja maankäyttöä, kun se on täydentämässä kaavoitusta. Määräyksillä pyritään mahdollistamaan viihtyisän ja tasapainoisen asuinympäristön muodostumista.

Rakennusjärjestyksen säädösten määritessä rakennuspaikkojen viherrakentamisesta, rakennusten sijoittelusta, pihojen käytöstä ja liikenteen järjestämisestä, voi näillä arvioida olevan vaikutusta asuinympäristön viihtyisyyteen, esteettisyyteen ja toiminnallisuuteen. Näiden voi todeta myös lisäävän alueen asukkaiden tyytyväisyyttä ja hyvinvointia.

Koska lupatarpeesta vapautettujen rakentamishankkeiden osalta ei voida kuitenkaan antaa määräyksiä ympäristöön soveltuvuudesta, sijoituksesta, koosta tai rakennuspaikasta (19.12.2024/897) voi tällä olla vaikutusta ympäristöön ja kuntakuvaan. Ympäristö voi muodostua pienten rakennusten myötä osittain jopa tasapainottomaksi.

6.8 Taloudelliset vaikutukset

Rakentamislaki nostaa lupakynnystä, jolloin pienemmille rakennuksille ja rakennuskohteille ei kohdistu lupamaksuja, millä on myönteinen vaikutus kiinteistön omistajiin.

Kiinteistönomistajien selvitysvelvollisuus korostuu uuden lain myötä, sillä lupatarpeesta vapautettujen rakentamiskohteiden osalta kiinteistön omistajalle voi koitua isojakin kielteisiä taloudellisia vaikutuksia, mikäli rakentaminen todetaan myöhemmin lain- ja kaavanvastaiseksi. Näiden lupatarpeesta vapautettujen rakentamiskohteiden osalta jälkivalvonnan arvioidaan kasvavan, mistä voi puolestaan aiheutua kuluja kunnalle.

Rakennusjärjestykseen sisällytettävät luvanvaraisuudesta helpotettavat kohteet vähentävät myös jonkun verran kunnan rakennusvalvonnan tuloja. Vaikutuksen ei arvioida olevan suuri, sillä kyse on verraten pienistä hankkeista, joista osa ei ole edellyttänyt lupaa aiemmakaan lainsäädännön aikana.

Rakentamislain ja rakennusjärjestyksen muutokset aiheuttavat rakennusvalvonnalle runsaasti neuvonta ja ohjaustarvetta, mikä tulee antaa korvauksetta. Näin ollen taloudelliset vaikutukset tästä neuvonnasta kohdistuu rakentamislupiin ja niiden maksuihin.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä voi tietyissä tapauksissa olla jopa vaikutusta kiinteistöjen arvojen nousun ja kokonaisten alueiden vetovoiman säilymisen, koska määräyksillä tavoitellaan ja ylläpidetään olevan ja rakentuvan ympäristön viihtyisyyttä, esteettisyyttä sekä toiminnallisuutta. Tällä voi olla vaikutusta myös alueen vetovoimaan siten, että paikallisten yritysten sijoittuminen alueelle kasvaa tai vähintään pysyy nykyisellään tukien yrittämisen ja kilpailun edellytyksiä.

Lupakynnyksen nosto voi vaikuttaa myös kunnan kiinteistöverokertymään, sillä vastuu näiden luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten tietojen toimittamisesta verottajalle on kiinteistön omistajalla. Kyse on kuitenkin pienistä rakennuksista, joiden verotusarvo on melko pieni, joten isoa vaikutusta ei tällä todennäköisesti ole kunnan verotuloon.

7. Rakennusjärjestyksen sisältö perusteluineen

1. LUKU YLEISTÄ, 1–3 §:t

Luvussa tuodaan informatiivisena esille rakennusjärjestyksen tehtävä antaa paikallisista oloista johtuvia maankäyttöä ja rakentamista ohjaavia määräyksiä. Niillä pyritään edistämään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävä kehitystä, suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista sekä terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja erityisryhmien tarpeet huomioivan elinympäristön toteuttamista.

Laki, asetus, asemakaava, oikeusvaikutteinen osayleiskaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma menevät rakennusjärjestyksen edelle. Rakennusjärjestys on näin ollen alisteinen edellä mainituille.

Kaavoituksen yhteydessä voidaan antaa kaavamääräyksiä täydentäviä rakentamistapaohjeita. Mikäli asemakaavaa täydentää nämä rakentamistapaohjeet, tulee niitä lähtökohtaisesti noudattaa. Mikäli rakentamistapaohjeita ei ole annettu sitovina, rakentamistapaohjeet ovat alisteisia asemakaavaan ja rakennusjärjestykseen nähden.

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee etukäteen selvittää lausuntotarpeet, mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät sekä luvanvaraisuus.

2. LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN

4 § Helpotukset luvanvaraisuudesta

Rakentamislain 42.2 § mukaisissa tilanteissa kunta voi rakennusjärjestyksellään ratkaista, millainen rakentaminen ei vaadi lupaa. Nämä rakentamishankkeet on lueteltu rakennusjärjestyksen 4 §:ssä. Muutoin rakentamiskohteen luvanvaraisuus määräytyy rakentamislain 42 §:n perusteella. Rakennusvalvonta antaa ohjausta lupatarpeen osalta ja luvanvaraisuus on hyvä varmistaa rakennusvalvonnasta ennen hankkeen toteutukseen ryhtymistä.

Vaikka rakentamislupaa ei rakentamishankkeessa edellytetä, tulee rakentamisen kuitenkin noudattaa alueen asemakaavaa tai yleiskaavaa. Näin ollen, vaikka hanke ei edellytä rakentamislupaa, voi se edellyttää poikkeamisluvan, mikäli rakentamishanke on vastoin alueen kaavaa tai rakentamiselle asetettuja määräyksiä.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee kuitenkin huolehtia, että nämä luvanvaraisuudesta vapautetut hankkeet suunnitellaan ja toteutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti, muun muassa paloturvallisuuden osalta. Kunnossapitovastuu koskee myös näitä rakennuksia.

Rakennusjärjestyksessä luvanvaraisuudesta helpotettujen rakentamiskohteiden osalta on lueteltu myös ehtoja, mitkä tulee huomioida, jotta/ vaikka rakentamishanke ei edellytä rakentamislupaa. Mikäli rakentamishanke kohdistuu suojeltuun tai kulttuuriarvoja sisältävään rakennukseen, tulee lupa pääsääntöisesti hakea RakL 42.3 §:n mukaisesti. Sama koskee rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyviin toimenpiteisiin, joilla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana. Myös rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen tulee hakea rakentamislupa. Lämpöpumppujärjestelmien osalta on todettu, että mikäli järjestelmä asennetaan asemakaavan tai lain rakennusperinnön suojelusta tai muun lain nojalla suojeltuun rakennukseen, arvorakennukseen tai taajamakuvallisesti näkyvään paikkaan, hankkeessa tulee noudattaa Pirkanmaan maakuntamuseon antamia rakennetun ympäristön ohjeita.

5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristöön ja 6 § Rakennuksen materiaalivalinnat ja jätteiden hyödyntäminen maanrakentamisessa

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Pykäliin kohdistuu yksittäisiä teknisluonteisia muutoksia.

Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä on määräyksiä jätteiden pienimuotoiseen hyödyntämiseen. Kyse on esimerkiksi betonin-, tiilen- ja asfalttimurskeen sekä rengasrouheen hyödyntämisestä maanrakentamisessa. Määräys koskee ainoastaan sellaista pienimuotoista ei-ammattimaista ja ei-laitosmaista jätteen hyödyntämistä, mikä ei edellytä ympäristölupaa eikä hyödyntämiseen sovelleta eräiden jätteiden hyödyntämisestä maanrakentamisessa annettua valtioneuvoston asetusta (ns. MARA-asetus, 843/2017).

Toimenpiteen suorittajan on oltava selvillä jäte-erien puhtaudesta ja haitattomuudesta.

7 § Rakennuskohteen korkeusasema

Säätely vastaa pitkälti aiempaa rakennusjärjestystä. Määräystä on täydennetty luvituksessa ilmenneiden tarpeiden vuoksi. Rinteisen rakennuspaikan osalta on katsottu tarpeelliseksi tarkentaa lain säännöksiä, jotta suunnittelussa huomioitaisi rakennuksen luontainen sovittaminen oleviin luonnollisiin korkeusasemiin. Samalla suunnittelussa kiinnitettäisi huomiota suunniteltavan rakennuskohteen sovittamiseen oleviin teknisiin rakenteisiin. Määräyksellä on tarkoitus torjua myös mahdollisten kosteusvaurioiden syntymistä.

8 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

Rakentamislaisissa rakennuksen vähimmäisetäisyys asemakaava-alueen ulkopuolella on rakennuspaikan/kiinteistön rajoista on vähintään 4 metriä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa tämä etäisyys oli viisi metriä.

Rakentamislain korjaussarjaan (19.12.2024/897) kirjattiin 17 §:ään kohtaan 5, että rakennusjärjestyksellä voidaan antaa määräyksiä paloturvallisuuteen liittyen etäisyydestä naapurin rajaan. Rakennusjärjestykseen on sisällytetty paloturvallisuuden näkökulmasta määräyksiä palovaarallisten rakennuskohteiden, kuten savusaunan tai viljankuivaamon sijoittumisen osalta. Vaikka rakentamislaki 1 § velvoittaa kiinteistön omistajia noudattamaan lain vaatimuksia myös luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä, on myös rakennusjärjestyksissä tarpeen antaa tiettyjä määräyksiä yleisen edun kannalta. Tällaisiin lukeutuu esimerkiksi paloturvallisuus.

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (LjMTL, 503/2005) on annettu määräyksiä ja rajoituksia koksien maanteiden läheisyyteen rakentamisesta. Näitä ovat muun muassa maantien suoja-alueelle rakentaminen, näkemäalueet ja -esteet.

9 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Pykälään kohdistuu teknisluonteisia muutoksia. Määräyksellä sallitaan suoraan rakennusjärjestyksen kautta eräiden rakennukseen liittyviä vähäisiä osia rakennettavaksi rakennusalan ulkopuolelle tai tontin rajan yli silloin, kun ylityksestä ei aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai pelastustoiminnalle. Määräys vähentää merkittävästi vähäisen poikkeamisen harkinnan tarvetta rakentamisluvan yhteydessä.

10 § Rakennusalan rajan ylittäminen

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Pykälään kohdistuu teknisluonteisia muutoksia. Määräyksellä sallitaan suoraan rakennusjärjestyksen kautta eräiden

rakennukseen liittyviä vähäisiä osia rakennettavaksi rakennusalan ulkopuolelle tai tontin rajan yli silloin, kun ylityksestä ei aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai pelastustoiminnalle. Määräys vähentää merkittävästi vähäisen poikkeamisen harkinnan tarvetta rakentamisluvan yhteydessä.

11 § Osoitemerkintä

Osoitemerkintä rakennuksessa ja sinne johtavan tien liittymässä on pakollinen. Määräystä on tarkennettu. Tämä helpottaa pelastushenkilöstön löytämistä oikealle asunnolle hädän sattuessa. Osoitemerkinnät tulee pitää kunnossa ja mahdollinen kasvillisuus edestä poistaa tarvittaessa.

12 § Mastojen ja tuulivoimaloiden rakentaminen

Määräystä on muutettu lainsäädännön muuttumisen vuoksi. Rakennusjärjestyksellä ei voida säädellä ei luvanvaraisten rakennuskohteiden sijoittumista. Paloturvallisuutta koskevat etäisyysvaatimukset sisältyvät määräykseen Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle, 8 §. Mastoja ja tuulivoimaloita koskevia määräyksiä on osin tarkennettu. Määräykseen on myös haluttu nostaa esiin uutta teknologiaa (tuuliturbiinit) ja niiden sijoittumista.

13 § Eläinsuojat

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestyksen määräyksiä täydentävät mm. Lempäälän ympäristönsuojelumääräykset sekä nitraattiasetus.

3 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

14 § Piha-alueen rakentaminen

Määräykseen on uutena sisällytetty vanhojen piha-alueiden käyttökelpoisuuden, viihtyisyyden ja esteettömyyden parantaminen mahdollisuuksien mukaan toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä. Lisäksi on tehty viittaus määräykseen ”Rakentaminen pohjavesialueilla”, sillä pohjavesialueilla rakentamiseen liittyy erityisiä huomioon otettavia seikkoja.

14.1 § Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa

Määräys on uusi ja se lisätty tukemaan rakentamislain ja siihen tehdyn korjaussarjan hengen mukaisesti luonnon monimuotoisuutta ja ilmastomuutoksen hillitsemistä ja siihen sopeutumista.

15 § Piha-alueen korkeusasema

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

16 § Piha-alueen luiskaaminen, pengertäminen tai tukimuurin rakentaminen

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

17 § Hulevesien johtaminen ja lumen varastointi

Pykälää on nykymääräyksen osalta laajennettu tukemaan hulevesien hallintaa, joka on osa ilmastomuutokseen sopeutumista. Hulevesien viivyttämisen tarve rakennetussa ympäristössä lisääntyy, kun sademäärien oletetaan kasvavan. Hulevesien huomioimista rakentamisessa puoltavat myös lisääntyneet hulevesiä koskevat naapurikiistat.

Hulevesilainsäädännön mukaan lähtökohtaisesti hulevedet pyritään imeyttämään omalla kiinteistöllä. Mikäli se ei kuitenkaan ole mahdollista tulee asiasta sopia naapurin tai järjestelmän haltijan kanssa. Lähtökohtana on, että hulevedet viivytetään ennen kunnan hulevesijärjestelmään johtamista. Kunnan tai vesihuoltolaitoksen hulevesijärjestelmä koostuu hulevesiputkistosta ja ojastosta. Viivytyks on toteutettava rakennuspaikkaan soveltuvana järjestelmänä muodostuen sekä maanpäällisistä että maanalaisista rakenteista. Viivytyks tulee toteuttaa ensisijaisesti painanteina, viivytyksaltaina ja vastaavina maanpäällisinä ratkaisuin ja toissijaisesti maanalaisin rakentein. Koska talviakaan maanpäällisissä painanteissa ja vastaavissa on useimmiten sekä lunta että jäätä, on viivytyksjärjestelmän toiminen myös talviaikaan taattava osin maanalaisella viivytyksellä. Mikäli rakennuspaikan maaperäolosuhteet mahdollistavat imeyttämisen, on tämä suositeltavaa.

Lisäksi määrätään lumitilasta. Tämä on kokemuksen perusteella tarpeen, sillä usein rakentamisessa tonttien pienuuden vuoksi, ei lumitilaa pystytä osoittamaan tontille. Määräyksellä pyritään hankkeisiin ryhtyviä huomioimaan tämänkin asian tontin käyttöä ja piha-aluetta suunniteltaessa. Kiinteistön lumia ei saa siirtää yleiselle alueelle tai naapurikiinteistölle. Tarvittaessa kiinteistön omistajan tulee vastata lumien poisviemisestä.

18 § Liikennejärjestelyt

Pykälään kohdistuu teknisluonteisia muutoksia. Lisäksi pykälää on nykymääräyksen osalta laajennettu tukemaan hulevesien hallintaa ja johtamista.

19 § Autopaikat

Määräystä on muutettu ottaen huomioon ajoneuvokannan muutokset. Lisäksi määräykseen sisällytetään liikkumis- ja toimimisesteisen autopaikkojen riittävän määrän huomioiminen. Sähköautojen latauspaikkoja koskeva osuus on jätetty pois koska siitä

säädetään erikseen laissa rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020).

20 § Polkupyöräpaikat

Määräystä on muutettu edistämään kestävää liikkumista sekä huomioimaan sähköpyörien käytön lisääntyminen. Muuten sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

21 § Aitaaminen

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Aidan soveltuvuutta tulee arvioida naapurirakennuspaikat huomioiden sekä siten, että aita istuu kokonaisuuteen tontin rakennukset ja muu rakentaminen huomioiden.

22 § Istutukset ja valaistus

Rakennusten ja pihamaan näyttävä valaiseminen on lisääntynyt. Lähtökohtana on, ettei valaistus aiheuta häiriötä alueen asukkaille tai alueella liikkuville. Määräystä on täsmennetty niin, että valaistuksen suunnittelussa otetaan huomioon myös luontoalueet, jotta valaistuksen haitallista vaikutuksia voidaan estää.

22.1 § Kiinteistön puut ja niiden säilyttäminen

Puiden säilyttämisellä tavoitellaan osaltaan luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Olevan puuston säilyminen on myös olennaista ilmastonmuutokseen sopeutumisessa sekä hiilivarastojen säilyttämisessä. Lähtökohtana on, että tontilla ja rakennuspaikalla olevia puita hoidetaan siten, että ne pysyvät elinvoimaisina eivätkä aiheuta vaaraa.

Lainsäädännön muutoksen myötä puiden kaatoon liittyvää ilmoitusmenettelyä ei ole enää mahdollista käyttää, jolloin rakennusjärjestyksessä on katsottu tarpeelliseksi sisällyttää määräystasoista ohjausta mm. maisematyöluvan tarpeesta. Muistutuksena on myös puiden kaatamisessa huomioitava lintujen pesintäaika sekä uhanalaisten lajien esiintymisen selvittäminen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Rakennusjärjestyksen ohella puiden kaatoa ja sen luvanvaraisuutta ohjeistetaan tarkemmin erillisellä ohjeistuksella.

4 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

23 § Suunnittelutarvealueet

Rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealueisiin on esitetty vähäisiä muutoksia. Osa aiemmasta alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaisesta suunnittelutarvealueesta 3a on muutettu suunnittelutarvealueeksi 3c, koska alue on teollisuuden varautumisalue (harvoja mahdollisia alueita Pirkanmaalla) ja alueella on maanoton ja -tätön alueita.

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

Uuden rakennuspaikan muodostaminen suunnittelutarvealueelle ratkaistaan rakentamisluvan (sijoittamisen edellytykset) tai erillisen sijoittamisluvan yhteydessä luvan hakijan niin pyytäessä. Määräykseen kohdistuu lähinnä teknisluonteisia muutoksia. Haettaessa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta pysyvään asuinkäyttöön on määräystä täsmennetty siten, että hakijan tulee selvityksin varmistaa talousveden riittävä laatu ja saatavuus. Tämä vastaa rakennusjärjestyksen määräystä 34 § Veden hankinta ja jätevesien johtaminen.

24 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan, maaperältään ja perustamisolosuhteiltaan tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava yhtenäinen eli se ei voi koostua erillisistä palstoista. Rakennuspaikan tulee olla myös tarkoituksenmukainen, jolloin se ei voi muodostua kapealla maasuikaleella yhdistetyistä kiinteistöosista.

Pykälään kohdistuu teknisluonteisia muutoksia. Lisäksi on tarkennettu talousrakennuksen roolia rakennuspaikkojen muodostumisessa eli talousrakennus ei koskaan muodosta automaattisesti uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan muotoutuminen tulee aina arvioida sijoittamisten edellytysten kautta.

25 § Rakentamisen määrä (ei ranta-alueet)

Määräystä on muutettu lainsäädännön muuttumisen myötä.

Rakentamisen määrää asemakaava-alueiden ulkopuolella, muualla kuin ranta-alueilla (25 §) on tietyiltä osin muutettu niin, että rakennuksen kerrosluku voi jatkossa olla enintään kaksi (II) eli korkeampi kuin aikaisemmassa rakennusjärjestyksessä (lu³/₄ tai ³/₄kl). Lisäksi rakennusjärjestyksessä mahdollistetaan aiempaan rakennusjärjestykseen nähden myös kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen. Toinen asunnoista (ns. sivuasunto) voi olla tietyin edellytyksin myös erillinen asuinrakennus. Määräyksessä todetaan, että asuntoja ei voi erottaa erillisiksi rakennuspaikoiksi. Asunnot muodostavat yhden pihapiirin ja rakennuspaikalla on yksi tieliittymä. Määräyksessä on myös todettu, että sivuasunnon rakentaminen ei koske lomarakentamista.

Kerrosluvan kasvattamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ottaen huomioon, mitä rakentamislain 44 §:ssä ja 45 §:ssä sekä rakennusjärjestyksen 5 §:ssä säädetään rakennuskohteen sopeutumisesta ympäristöön. Rakennusjärjestyksen 5 §:n mukaan rakennuksen rakentamisen, muutos- ja korjaustöiden ja rakennuksen laajentamisen on sovellettava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriytyksen sekä julkisivun jäsentelyjen osalta. Tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien

mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat ja kulttuurialueet on huomioitava rakentamisessa ja maisemallisesti merkittävistä hankkeista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024) myötä rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle. Rakennusjärjestyksessä mahdollistetun sivuasunnon toteutusta on katsottu tarpeelliseksi ohjata rakennuspaikan vähimmäiskoolle, sivuasunnon koolle ja sijainnilla sekä yhteisen tieliittymän vaatimuksilla. Kaksi-asuntoisen asuinrakennuksen tai sivuasunnon salliminen kohdistuu rakentamispaikalle, missä rakentamisen edellytykset on muutoin tutkittu ja olemassa. Yhdyskuntarakenne ei tältä osin hajaudu. Sallimisella on haluttu mahdollistaa mm. sukupolvien yhteistä asumista. Määräyksessä todetaan, että asuntoja ei voi erottaa erillisiksi rakennuspaikoiksi. Tämä on tarpeen, jotta rakennusjärjestyksen määräyksillä ei aiheuteta ristiriitaa suhteessa yleiskaavoihin (rakennuspaikkojen määrä) eikä sellaista yhdyskuntakehitystä, jonka vaikutuksia ei ole kaavoitukseen verrattavalla tavalla tutkittu. Lempäälässä on nauhataajamaassa tiiviisti rakennettuja alueita, jotka eivät sijaitse asemakaava-alueella ja joiden rakentamista ei asemakaavalla ohjata. Sivuasuntojen osoittaminen pienemmille tonteille tällaisilla alueilla edellyttäisi tarkempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

26 § Rakennuspaikan ja tontin rinnastaminen

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

5 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

27 § Rakennuspaikan pinta-ala ja rakentamisen määrä sekä rakennusten sijoittaminen ranta-alueilla

Säätely vastaa pääosin aikaisempaa. Rakentamislain korjaussarjan (19.12.2024/897) mukaisesti rakennusjärjestyksessä ei voida määrätä luvanvaraisuudesta vapautettujen hankkeiden osalta rakennuksen sijoittumisesta rakentamislaita poiketen. Näin ollen rakennusten sijoittumista koskevat metrimäärät on poistettu taulukosta.

Luvanvaraisuudesta riippumatta rakennuskohteen on kuitenkin täytettävä rakentamislain mukaiset sijoittamisen edellytykset ja kaavalliset määräykset. Rakentamislain 45 § mukaan asemakaava-alueiden ulkopuolella kaikki rakennukset (sekä luvanvaraiset, että ei luvanvaraiset) on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta. Rakentamislain (45 §) mukaan rakennuskohteen (rakennukset ja muut rakennuskohteet) tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset. Sijoittamisessa on myös huomioitava mm. tulvavaara, se, että jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle. Rakentaminen ei saa myöskään aiheuta haittaa naapureille eikä

vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. Näitä seikkoja on nostettu esille rakennusjärjestyksessä (27 §).

28 § Rakennusten sopeutuminen rantamaisemaan ja rakennusten korkeusasema

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Rakentamislain 44 §:n ja 45 §:n mukaan rakennuskohteen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset. Tämä vaatimus tulee täyttää riippumatta rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Sijoittamisessa on myös huomioitava mm. tulvavaara, se, että jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle.

6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA

29 § Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä rakennettuun ympäristöön, arkeologiseen kulttuuriperintöön tai maisemaan liittyviä arvoja

Jotta rakentamistoimenpiteiden mahdolliset haitalliset vaikutukset arvoihin voidaan välttää, on määräykseen lisätty, että toimenpiteiden osalta on oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta. Määräykseen on myös täsmennetty, mitä toimenpiteitä tarkoitetaan suojellun rakennuksen julkisivun ja sisätilojen ominaispiirteiden muuttamisella.

30 § Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla

Pohjavesialueille rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulaki sekä vesilaki. Lempäälän ympäristönsuojelumääräyksissä on annettu sellaisia pohjavesialueita koskevia määräyksiä, joilla voidaan vähentää pohjavesiin kohdistuvia riskejä siltä osin kuin se ympäristönsuojelumääräysten puitteissa on mahdollista. Määräykset koskevat mm. polttoaineiden ja muiden kemikaalien säilyttämistä sekä jätevesien käsittelyä. Lisäksi osalla pohjavesialueista on vedenottamoihin liittyviä suoja-aluepäätöksiä, joihin sisältyy myös pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä.

Rakennusjärjestyksessä määrätään pohjavesialueille kohdistuvasta rakentamisesta. Määräystä on täsmennetty niin, että myös pohjaveden määrään haitallisesti vaikuttavat rakentamistoimenpiteet on kielletty. Liikenne- ja pysäköintialueiden hulevesiä tai muualla syntyviä hulevesiä, joiden tiedetään sisältävän haitta-aineita ei saa imeyttää maaperään. Määräystä on tältä osin vähäisesti täsmennetty. Määräysten täsmentäminen toteuttaa Lempäälän kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman toimenpiteitä.

Liitekartasta 3 on luovuttu, koska vedenottoa koskevia tiedot eivät ole julkisia. Lempäälän pohjavesialueista löytyy kartta mm. osoitteesta www.vesi.fi. Pohjavesialueista

ja vedenottamoiden suoja-alueista saa tarvittaessa lisätietoa olemalla yhteydessä rakennusvalvontaan tai ympäristönsuojeluun.

31 § Maaperän luonnollisten haitallisten yhdisteiden huomioon ottaminen

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja. Lisätietoa radonista saa säteilyturvakeskuksen verkkosivuilta.

Pykälässä on uutena mainittu Lempäälässä esiintyvät mustaliuskealueiden huomioiminen sekä maa- ja kallioperässä yleisesti esiintyvän arseenin huomioiminen rakennettaessa talousvesikaivoa. Pohjaveden arseenipitoisuus voi edellyttää esim. vedenkäsittelylaitteistojen käyttöönottoa. Mustaliuskealueiden esiintymisalueet on esitetty muun muassa Geologisen tutkimuskeskuksen karttapalvelussa (<https://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html>). Mustaliuskeet voivat vaikuttaa haitallisesti pintavesien laatuun, mikäli kallion pintaa rikotaan tai mustaliusketta sisältävää maaperää kaivetaan. Rapautuessaan mustaliuskeesta vapautuu rikkiyhdisteitä ja raskasmetalleja. Hapettomissa olosuhteissa rikki on sulfidimuodossa, eikä siitä aiheudu ongelmia. Happamoitumista tapahtuu, kun maata muokataan tai pohjaveden pinta laskee ja rikkiä sisältävä aines joutuu tekemisiin hapen ja pintavesien kanssa.

Riskialueille sijoittuvissa rakennushankkeissa tulee jo suunnitteluvaiheessa varautua siihen, että kohteessa voi esiintyä mustaliusketta. Rakentaminen edellyttää silloin tavallista perusteellisempia maaperätutkimuksia, kaivu aikaisten haittojen ennakointia ja ehkäisyä sekä muita rakentamisen varotoimia. Maankäytössä mustaliuskeiden aiheuttamia ympäristövaikutuksia voidaan hallita eri keinoin, kuten neutraloimalla kaivettuja maamassoja, ehkäisemällä hapettumista tai stabiloimalla maa-ainesta. Rakentamiskohteissa voi lisäksi olla tarpeen arvioida mustaliuskepitoisen maaperän aiheuttamaa korroosiota, joka vaikuttaa erityisesti maanalaisiin teräs- ja betonirakenteisiin.

32 § Pilaantuneiden maa-alueiden huomioon ottaminen

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

33 § Melu-, pöly- ja värinäalueiden haittavaikutusten torjunta rakennuksissa ja piha-alueilla

Sääntely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Lempäälässä rakentamista kohdistuu paljon rautatien ja vilkkaasti liikennöityjen teiden ja katujen varsilla, jolloin melu-, pöly- ja värinähaittojen ennaltaehkäiseminen on tärkeää. Jollei kaavamääräyksistä muuta johdu, on melun osalta rakentamisessa noudatettava ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017).

7 LUKU RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

34 § Veden hankinta ja jätevesien johtaminen

Velvoite liittyä vesihuoltolaitoksen verkostoon toiminta-alueella on säädetty vesihuoltolaissa. Velvoite koskee sekä vesijohtoon, jätevesiviemäriin että hulevesiviemäriin liittymistä, mikä on täsmennetty määräykseen. Vesihuoltolaitoksen verkostojen ulkopuolisilla alueilla hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on selvittää, että rakentamiskohteessa on laadultaan hyvää talousvettä riittävästi. Rakennuspaikalla tulee olla riittävästi saatavilla terveydensuojelulaissa säädettyt laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.

35 § Jätehuolto

Sääntely vastaa pääosin aiempaa rakennusjärjestystä. Määräykseen on lisätty keräysvälineiden, jätekatosten ja aitausten sijoittamisen paloturvallisuuden huomioiminen. Tonttikokojen pienentyessä ja/ tai tonttikohtaisten rakennusoikeuksien kasvaessa samalla, kun jätteiden keräysastiat ja kuljetuskalusto muuttuu nopeasti, on sijoitus tärkeä suunnitella ja toteuttaa, niin ettei haittoja synny eikä paloturvallisuutta heikennetä.

36 § Energiajärjestelmät

Sääntely vastaa pääosin aiempaa rakennusjärjestystä. Määräystä on jaoteltu selkeyden vuoksi ja tehty teknisluonteisia korjauksia.

Rakentamislain 42 §:n mukaan maalämpökaivo tarvitsee rakentamisluvan ja tätä ei voida rakennusjärjestyksellä muuttaa. Energiakaivojen osalta tuodaan esille, että suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava, mitä kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään maalämmön hyödyntämisestä johtuvan ympäristön pilaantumisen estämisestä (mm. porauslietteiden käsittelystä ja johtamisesta) sekä energiakaivon sijoittamisesta suhteessa kiinteistökohtaisessa jätevesijärjestelmässä puhdistettujen jätevesien purkupaikkaan.

Pelastuslaitoksen ohjeiden mukaan energian varastointiin liittyviä kontteja ei tule sijoittaa pohjavesialueelle. Akkupalojen sammuttamisessa vapautuu muiden kemikaaliyhdisteiden lisäksi raskasmetalleja, joiden pääsy esimerkiksi pohjavesiin sammutusveden mukana tulee estää. Mikäli akkuenergiavarasto sijoitetaan pohjavesialueelle, tulee sammutusjätevesien talteenotto ja maaperän suojaus suunnitella siten, että pohjavesille ei aiheudu vaaraa. Pohjaveden suojelua ohjaa ympäristönsuojelulaki (YSL, 527/2014), jonka 17 §:n mukaisesti pohjaveden pilaamiskielto on ehdoton.

Ohjeistuksen perusteella rakennusjärjestyksen määräystä 36 § Energiajärjestelmät esitetään täydennettäväksi kohdalla 36.4, jossa tuodaan esille akkuenergiavarastojen sijoittamisen rajoitukset ja luvanvaraisuus luokitelluilla pohjavesialueilla ja vedenottamoiden suoja-alueilla. Kohdassa 36.4 ohjataan myös ulkotiloihin sijoitettavien laitteiden ulkoasua sekä paloturvallisuusmääräysten ja naapurihaittojen välttämisen huomioimista sijoituksessa.

8 LUKU RAKENNUKSEN KÄYTTÖ, KORJAAMINEN JA PURKAMINEN

37 § Rakennuksen käyttö ja korjaaminen

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

38 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

9 LUKU YLEISET ALUEET

39 § Yleisten alueiden rakentaminen

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

40 § Teknisten rakennelmien ja laitteiden sekä johtojen sijoittaminen

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Määräykseen on tehty teknisluonteisia muutoksia.

41 § Tapahtumien järjestäminen

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Yleisötelttojen ja muiden vastaavien siirrettävien rakennusten ja rakennelmien paikallaan pitämistä ja käyttöä koskevaa määräaika on muutettu aiempaan nähden. Rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024) mukaisesti ilman rakentamislupaa voi sijoittaa tapahtumaa varten esim. tilapäisen teltan tai terassin enintään kolmeksi kuukaudeksi. Tällaisten tapahtumarakenteiden tulee kuitenkin olla käyttäjilleen turvallisia ja sijoittamiseen sekä tapahtuman järjestämiseen tulee saada maanomistajan lupa.

10 LUKU MYYNTI-, TIEDOTUS- JA MAINOSLAITTEET

42 § Tontille sijoitettavat myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

43 § Yleisille alueille sijoitettavat myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Määräyksessä täsmennetään, että myös katu- tai muulle yleiselle alueelle tai kunnan omistamalle maalle sijoitettavat tilapäiset mainoslaitteet ovat luvanvaraisia. Luvalla tarkoitetaan tässä yhteydessä kunnan kaduista, muista yleisistä alueista tai kunnan omistamasta maasta vastaavaa tahoa.

11 LUKU RAKENNETUN YMPÄRISTÖN YLLÄPITO JA VALVONTA

44 § Ulkovarastointi

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

45 § Rakennetun ympäristön ylläpito

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

46 § Rakennetun ympäristön valvonta

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

12 LUKU TYÖMAAJÄRJESTELYT

47 § Työmaataulu

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

48 § Työmaan perustaminen, jätehuolto, ylläpito ja purkaminen

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Määräykseen on tehty informatiivinen viittaus kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin ja kemikaaliturvallisuuslainsäädäntöön koskien työkoneiden poltto- ja voiteluaineiden sekä muiden vastaavien varastointia.

49 § Yleisen alueen käyttäminen osana työmaata

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

50 § Kunnan katu- ja muilla yleisillä alueilla suoritettavat kaivutyöt

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Määräykseen on tehty teknisluonteisia muutoksia.

13 LUKU ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVIA LISÄMÄÄRÄYKSIÄ

51 § Vanhat asemakaavat, joihin ei ole merkitty rakennusoikeutta

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Lempäälässä on vielä voimassa asemakaavoja, joissa rakennusoikeutta ei ole määrätty. Tällöin tulee sovellettavaksi tämä määräys.

14 LUKU MÄÄRÄYSTEN VALVONTA JA VOIMAANTULO SEKÄ MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

52 § Määräysten valvonta

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

53 § Rakennusvalvontaviranomainen

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä. Määräykseen on tehty teknisluonteisia muutoksia niin, että mahdolliset organisaatio- ja/ tai nimikemuutokset eivät vaikuta rakennusjärjestyksen ajantasaisuuteen.

54 § Poikkeuksen myöntäminen

Säätely vastaa aiempaa rakennusjärjestystä.

55 § Voimaantulo

Rakentamislain 23 §:n mukaan rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakentamislain 24 §:n mukaisesti rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Rakentamislain 28 §:n mukaan kunnan on uusittava rakennusjärjestys rakentamislain mukaiseksi siten, että uusittu rakennusjärjestys on voimassa viimeistään kahden vuoden päästä rakentamislain voimaantuloa eli 1.1.2027 mennessä. Ottaen huomioon mahdollinen muutoksenhaku ja käsittely muutoksenhakuviranomaisessa rakennusjärjestys määrätään astuvaksi voimaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Voimaantulosta on tiedotettava noudattaen, mitä kuntalain 108 §:ssä säädetään.

Tämän rakennusjärjestyksen astuttua voimaan kumoutuu aiempi kunnanvaltuuston hyväksymä ja 19.06.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.