

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys – luonnoksen nähtäville asettaminen

Yhdyskuntalautakunta 3.2.2026



Rakennusjärjestyksen käsittelystä

- Luonnoksen laadinnassa on tehty viranomaisyhteistyötä kaavoituksen, ympäristönsuojelun, infrapalveluiden, tontti- ja mittauspalveluiden sekä tilat ja rakennuttaminen yksikön kanssa
- Tehty vertailua ja hyödynnetty muiden kuntien uusittuja rakennusjärjestyksiä
- Käyty ohjaavaa keskustelua yhdyskuntalautakunnassa 13.1.2026
- **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.

Rakennusjärjestys luonnoksen jatkovalmistelu

- Liite 6: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty lainsäädännössä tapahtuneiden muutosten vuoksi sekä viranomaisten organisaatiomuutosten ja aikataulumuutosten takia

Rakentaminen ranta-alueilla, 27 § ja 28 §

- Lähetekeskustelun perusteella rakennusjärjestyksen 28 §:ää ”Rakennusten sopeutuminen rantamaisemaan ja rakennusten korkeusasema” ei täydennetty ranta-alueelle jätettävällä tietyn metrimäärän mukaisella suojavyöhykkeellä, jossa kasvillisuus tulee säilyttää.
- Rakentamislain muutoksella tunnistettiin olevan mahdollisia vaikutuksia rantojen arvoihin (maisemaan, rantaluonto, vesistöjen laatu), sillä Lempäälän kunnan rantaosayleiskaava ei sisällä määräyksiä rakennusten sijoittumisesta esim. loma-asuntoalueilla (RA) ja pientalovaltaisilla asuntoalueilla (AP)
- Rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024) mukaisesti luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamiskohteiden osalta ei voida rakennusjärjestyksessä enää määrätä sijoittumisesta mm. rantaviivaan nähden, jolloin suojavyöhykkeellä ei katsottu voitavan vaikuttaa luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamiskohteiden sijoittumiseen.

Rakennusjärjestys luonnoksen jatkovalmistelu

Rakentaminen ranta-alueilla, 27 § ja 28 §

- Luvanvaraisuudesta riippumatta rakennuskohteen on kuitenkin täytettävä rakentamislain 45 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset (**rakennukset sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta, rakennuskohteen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset, sijoittamisessa huomioitava mm. tulvavaara, se, että jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle, rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista**) → seikkoja nostettu esille rakennusjärjestyksessä 27 §:ssä informatiivisena
- Rakennusjärjestyksen 28 §:ssä ”Rakennuskohteiden sopeutuminen rantamaisemaan ja rakennuskohteiden korkeusasema” määrätään mm. kasvillisuuden säilyttämisen, ympäristön siisteyden ja vedenpinnan korkeusvaihteluiden huomioimisesta.
- **Rakentamislain hengen mukaisesti luvanvaraisuudesta vapauttaminen lisää hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien velvollisuuksia huomioida rakentamista koskeva lainsäädäntö ja muut määräykset.** Viranomaisen rooli korostuu neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa.

Rakennusjärjestys luonnoksen jatkovalmistelu

25 § Rakentamisen määrä (ei ranta-alueet)

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Asuinrakennusoikeutta saa sijoittaa kahteen kerrokseen. Asuntoja ei voi erottaa erillisiksi rakennuspaikoiksi. Asunnot muodostavat yhden pihapiirin ja rakennuspaikalla on yksi tieliittymä. Yli 3000 m² kiinteistöllä toinen asunnoista voi olla myös erillinen asuinrakennus (ns. ”sivuasunto”). Erillisen sivuasunnon koko saa olla enintään 80 m².

Loma-asunnon rakennuspaikalla voi olla korkeintaan yksi loma-asunto.

- Muutos suhteessa aiempaan rakennusjärjestykseen täytyy perustella ja vaikutuksia kuvata
- Kerrosluvan kasvattamisella (II) ei ennalta arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ottaen huomioon, mitä rakentamislain 44 §:ssä ja 45 §:ssä sekä rakennusjärjestyksen 5 §:ssä säädetään rakennuskohteen sopeutumisesta ympäristöön ja **mitkä tulee ottaa huomioon rakentamisen ohjauksessa, suunnittelussa ja luvituksessa.**
- Rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024) myötä rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle.
- Kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai erillisen sivuasunnon sallimisella on haluttu mahdollistaa mm. sukupolvien yhteistä asumista. Kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai sivuasunnon salliminen kohdistuu rakentamisaikalle, missä rakentamisen edellytykset on muutoin tutkittu ja olemassa. Yhdyskuntarakenne ei tältä osin hajaudu.

Rakennusjärjestys luonnoksen jatkovalmistelu

- Rakennusjärjestyksessä mahdollistetun sivuasunnon toteumista on katsottu tarpeelliseksi ohjata rakennuspaikan vähimmäiskoolle, sivuasunnon koolle ja sijainnilla sekä yhteisen tieliittymän vaatimuksilla.
- 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.
- Määräyksessä on myös todettu, että sivuasunnon rakentaminen ei koske lomarakentamista.

Rakennusjärjestys luonnoksen jatkovalmistelu

36.4 Akkuenergiavarastot

Energian varastointiin liittyviä akkukontteja ei ensisijaisesti tule sijoittaa pohjavesialueelle. Akkuenergiavarastojen sijoittaminen luokitelluille pohjavesialueille ja vedenottamoiden suoja-alueille on luvanvaraista, jolloin tulee ottaa huomioon, että akkupalojen sammuttamisessa vapautuu muiden kemikaaliyhdisteiden lisäksi raskasmetalleja, joiden pääsy esimerkiksi pohjavesiin sammutusveden mukana tulee estää. Mikäli akkuenergiavarasto on mahdollista sijoittaa 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.

Piha-alueelle sijoitettavat akkuenergiavarastot tulee ensisijaisesti sijoittaa sisäpihan puolelle. Sijoituksessa tulee huomioida paloturvallisuus ja siihen liittyvät määräykset. Akustot lisäävät palokuormaa. Mikäli järjestelmä ei täytä ulkoasultaan kohtuullisia vaatimuksia tai ei muutoin sovellu ympäristöön, tai se aiheuttaa olennaista haittaa naapureille tai liikenteelle, rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijan muuttamaan järjestelmää tai purkamaan järjestelmän.

Akkueenergiavarastojen suunnittelussa ja rakentamisessa / asentamisessa tulee huomioida kulloinkin voimassa olevat palomääräykset sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) määräykset ja ohjeet.

Rakennusjärjestys luonnoksen jatkovalmistelu – mm. saatujen etukäteiskommenttien huomiointi

Rakennusjärjestyksen luonnosta esitetään muutettavaksi niiltä osin, mitä jäljempänä esitetään.

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen; on hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvitettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen (§ 53) kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

53 § Rakennusvalvontaviranomainen

Lempäälän kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii Lempäälän kunnan hallintosäännössä määrätty monijäseninen toimielin (yhdyskuntalautakunta) ja rakennusvalvonnan viranhaltijat. Rakennusvalvontaviranomainen Yhdyskuntalautakunta on delegoinut viranomaistehtävän suorittamiseen liittyvää valmistelu- ja päätöstoimivaltaa alaisuudessaan toimiville viranhaltijoille. Toimivallan siirrosta määrätään tarkemmin hallintosäännössä.

~~Rakentamisen ohjaamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi antaa kunnan osa-alueita tai koko kuntaa koskevia ohjeita, jotka edistävät kunnan ominaispiirteisiin sekä paikallisiin erityisoihin sopivaa ja kestävää rakentamista.~~



Rakennusjärjestys luonnoksen jatkovalmistelu – saatujen etukäteiskommenttien huomiointi

4.2 § Aita ja tukimuuri

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontin sisäisen tai tonttien välisen **rakenteellisen** aidan tai tukimuurin rakentaminen 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 ja tukimuurin rakentamisessa tulee lisäksi noudattaa tämän rakennusjärjestyksen 16 §:n ja 21 §:n ehtoja.

Rakennusjärjestys luonnoksen jatkovalmistelu – saatujen etukäteiskommenttien huomiointi

22 § Istutukset ja valaistus

Tontti tulee tarvittaessa liittää ympäröivään maisemaan sopivin istutuksin. Istutuksista ei saa aiheutua haittaa liikenteelle tai kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle. Puut on sijoitettava tontille siten, että maanpinnan ja oksiston väliin jää vapaata tilaa vähintään 4,8 metriä ajoradalle (sis. pyörätiet) tai 3,2 metriä jalkakäytävälle.

Piha-alueen valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho (**valovirta, lumen**) on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä aiheuta kohtuutonta haittaa alueen asukkaille, alueella liikkuville tai naapureille. Luontoalueilla ja alueilla, jotka rajautuvat luontoalueisiin tulee valaistukseen aiheuttamaan häiriövaloon kiinnittää erityistä huomiota.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle tai 2 metriä lähemmäksi maanalaisia putkistoja.

Rakennusjärjestys luonnoksen jatkovalmistelu – saatujen etukäteiskommenttien huomiointi

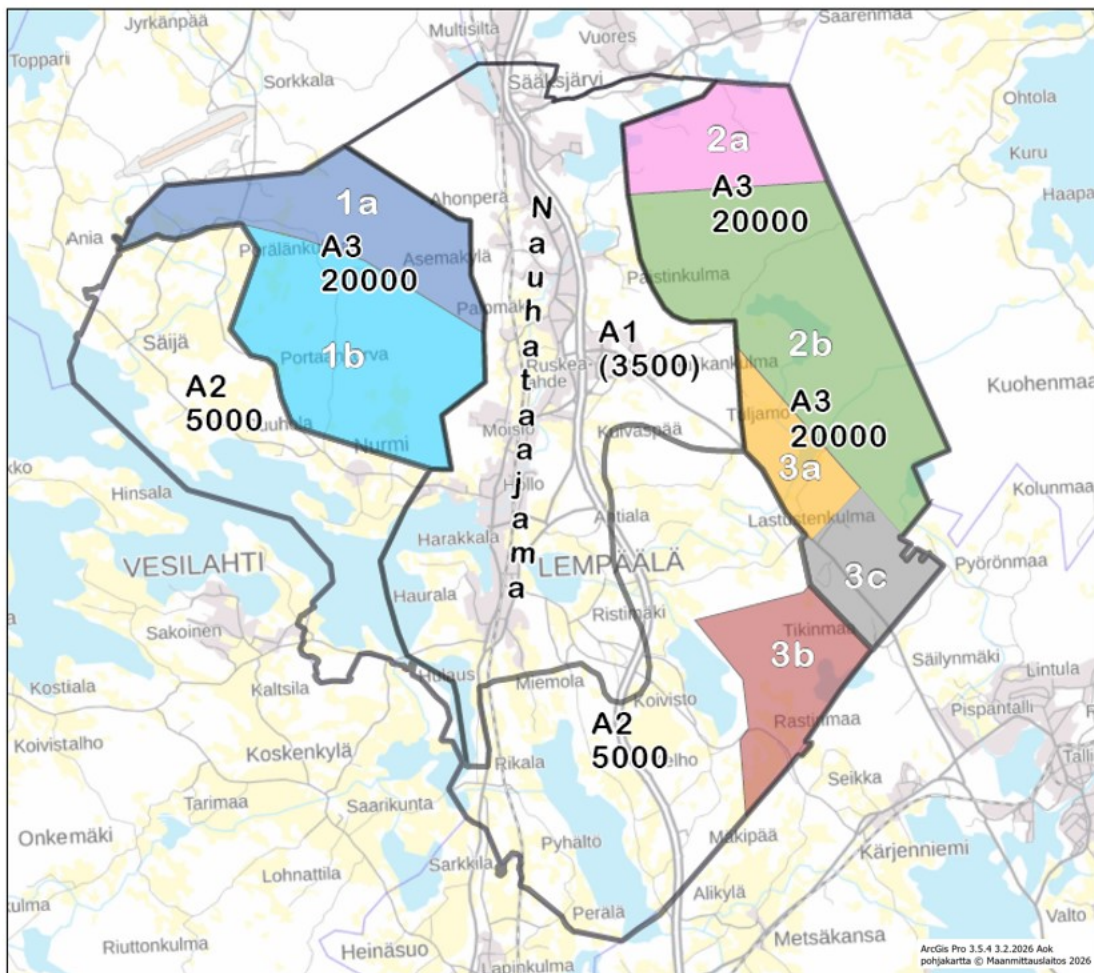
4 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

23 § Suunnittelutarvealueet

Alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet (1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b ja 3c) on osoitettu liitekartalla numero 1a. Rajaamisen perustelut on esitetty liitteessä numero 1b aluekohtaisesti. Perustelut suunnittelutarvealueista ovat lupaharkinnan tausta-aineistoa. ~~Muut asemakaava-alueiden ulkopuoliset alueet ovat ranta-alueita lukuun ottamatta suoraan lakiin perustuvaa alueidenkäyttölain 16 §:n 1 momentin mukaista suunnittelutarvealuetta.~~ Muut asemakaavoittamattomat alueet ovat AKL 16.1 § tai AKL 72 § mukaista suunnittelutarvealuetta.

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. ([21.4.2023/752](#))

Suunnittelutarvealueet



LIITE 1a

Suunnittelutarvealueet ja
rakennuspaikkojen koot

Suunnittelutarvealueet (AKL 16 §)

1a

Väritetyt alueet: AKL 16.3 §
mukainen suunnittelutarvealue.
Perustelut esitetty liitteessä 1b.

Muut alueet ovat AKL 16.1 § tai AKL 72 § mukaista suunnittelutarvealuetta.

**Rakennuspaikan vähimmäiskoko
(A1-A3)**

A2
5000

Rakennuspaikan
vähimmäiskoko

Milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi rakentamisluvan tai sijoittamisluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliometriä. Päätös voi edellyttää poikkeamista yleiskaavan vaatimuksesta.

Rantaosayleiskaavan mukaiset
rakennuspaikat RA- ja AP-alueella
määrittävät / ohjaavat rakennuspaikan koon.

SUUNNITTELUTARVEALUEET AKL 16 § 3 momentti

Liite 1b



Rakennusjärjestyksen perusteluosio

4 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

23 § Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueet ovat samat kuin aiemmin. 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 -täytön 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.

Luonnokseen kirjoitusasun korjaukset

2 LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN

4 § Helpotukset luvanvaraisuudesta

Jäljempänä luetellaan rakennuskohteet, joiden toteuttamiseen ei tarvitse hakea rakentamislupaa, kun määrätty reunaehdot täyttyvät. Rakentamisessa on soveltuvin osin noudatettava uudisrakentamista koskevia säädöksiä. Jäljempänä mainitut rakennuskohteet on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön, eikä niistä saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapurille, eivätkä ne saa vaarantaa paloturvallisuutta.

6 § Rakennuksen materiaalivalinnat ja jätteiden hyödyntäminen maanrakentamisessa

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävyydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä on kokemusta tai luotettavaa tietoa.

Jätteiden hyödyntämisessä maanrakentamisessa tulee ottaa huomioon, että maanrakentamiskohteen tekniset ja toiminnalliset vaatimukset täyttyvät. Suunnitelma jätteiden hyödyntämisestä tulee esittää rakennusvalvonnalle hankkeissa, jotka edellyttävät rakennusvalvonnalle tehtävää lupaa—ilmoitusta.

Luonnokseen kirjoitusasun korjaukset

RA-ALUE

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.

AP-ALUE

RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA YLEISKAAVAN PIENTALOVALTAISILLA ASUNTOALUEILLA (AP)

Uutta asuinrakentamista ja vähäistä suurempia laajennuksia ohjataan rakentamislain mukaisella poikkeamisella rannan suunnittelutarpeesta (ALK 72§) ja siinä yhteydessä mahdollisesti tehtävillä muilla poikkeamisilla. Rakennusjärjestyksen normit esim. rakentamisen määrä ohjaa menettelyä. Tapauskohtaisesti harkitaan esim. toisen asuinrakennuksen (mikäli kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttäminen sitä edellyttäisi), hallin, hevostallin, korkean rakennuksen tai kahden asunnon talon rakentaminen.

- Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m².
- Ohje: Noin 30 % rakennusoikeudesta tulisi varata muuhun kuin asuinrakennukseen.
- Taulukon kerrosalamäärät ovat enimmäismääriä saunan, vierasmajan ja laiturin osalta.

Kiitos!

