

Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen hyväksyminen

VIRLTK 30.01.2024 § 3

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. Pätevyysrekisteri 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

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 ilmastomuutoksen 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. Tietty aiemmin lupaa tarvinneet 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 asuinympäristöjä 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 ilmastomuutoksen 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 § säätää, 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 keskenäisyys 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-asioiden käsittelyn lomassa on ollut haasteellista löytää aikaa rakennusjärjestyksen uusimistyölle. 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 toimialojen 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

huomioitavaksi 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 viranomaistahot, 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. Rakennusjärjestyslunnon 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

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

Yhdyskuntalautakunta 03.02.2026 § 24

Valmistelija johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen,
ympäristöpäällikkö Elina Laukkanen

Asia

Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen luonnoksen sekä liiteaineiston nähtäville asettaminen.

Rakennusjärjestys luonnoksen jatkovalmistelu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty valmistelutyön aikana lainsäädännössä tapahtuneiden muutosten vuoksi sekä viranomaisten organisaatiomuutosten ja aikataulumuutosten takia.

Rakentaminen ranta-alueilla, 27 § ja 28 §

Yhdyskuntalautakunnassa 13.1.2026 käydyn 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. 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 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 §) ja rakennusjärjestyksen 28 §:ssä "Rakennuskohteiden sopeutuminen rantamaisemaan ja rakennuskohteiden korkeusasema" määrätään mm. kasvillisuuden säilyttämisen, ympäristön siisteyden ja vedenpinnan korkeusvaihteluiden huomioimisesta.

Edellä mainittujen lainkohtien ja määräysten huomioimisella on tarkoitus vähentää haitallisia vaikutuksia rantojen arvoihin (maisemaan, rantaluonto, vesistöjen laatu). 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.

Rakentamisen määrä (ei ranta-alueet), § 25

Käydyn lähetekeskustelun perusteella 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 tietyn 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 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. Rakennusjärjestyksen 5 §:n mukaan rakennuksen rakentamisen, muutos- ja korjaustöiden ja rakennuksen laajentamisen on sovellettava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen 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 kulttuuri-alueet on huomioitava rakentamisessa ja maisemallisesti merkittävistä hankkeista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024) myötä rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle. Rakennusjärjestyksessä mahdollistetun sivuasunnon toteutusta on katsottu tarpeelliseksi ohjata rakennuspaikan vähimmäiskoolla, sivuasunnon koolla ja sijainnilla sekä yhteisen tieliittymän vaatimuksilla. Kaksiasuntoisen 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. Sivuasuuntojen osoittaminen pienemmille tonteille tällaisilla alueilla edellyttäisi tarkempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Akkuenergiavarastot

Lähetekeskustelussa nousi esille akkuenergiavarastot. Akkuvarastot vastaavat uusiutuvan energian tuotannon vaihteluihin ja sähkön hinnan vaihteluun. Myös sähköajoneuvojen ja -laitteiden määrä lisääntyy ja samalla nousevat esiin kysymykset akkujen turvallisesta käytöstä, säilytyksestä ja varastoinnissa. Aihetta tarkasteltiin osana rakennusjärjestyksen jatkovalmistelua.

Akkujen varastointipaikat tulee suunnitella ja rakentaa niin, että varastointi on turvallista, ja että pelastustoimen mahdollisuudet onnettomuustilanteessa olisi huomioitu. Sekä pelastuslaitokset että Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) ovat laatineet ohjeistuksia, joihin on koottu keskeisiä huomioitavia turvallisuusasioita akkuvarastojen osalta. Ohjeistuksiin viitataan rakennusjärjestyksessä informatiivisesti ja niitä voidaan myös lisätä kunnan verkkosivuille.

Akkuenergiavarastojen rakentamisluvanvaraisuus riippuu hankkeen laajuudesta. Rakentamislupa voi olla tarpeen, jos asennus vaatii tiloihin rakenteellisia muutoksia, tilojen käyttötarkoituksen muutoksia tai ulkotiloihin sijoitettavia kontteja. Akkuenergiavarastojen moninaisuuden ja sijoituspaikkojen erilaisuuden vuoksi on vaikea yksilöidä helpotuksia luvanvaraisuudesta. Luvan tarve arvioidaan tapauskohtaisesti. Kotitalouksien akkujen varastointi ei ole lähtökohtaisesti luvanvaraista. Rakennusjärjestyksen luonnoksesta pyydetään lausunnot pelastusviranomaiselta ja Tukesilta, jolloin rakennusjärjestystä voidaan tämentää saatujen lausuntojen perusteella.

Pelastuslaitosten 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 § Energialaajennukset 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.

Muut rakennusjärjestyksen luonnokseen lähetekeskustelun jälkeen tehdyt muutokset ja täydennykset ovat luonteeltaan teknisluonteisia. Muutokset on esitetty oheisaineiston liitteessä.

Liitteet

- Rakennusjärjestyksen luonnos - muutokset
- Liite 1 a: Suunnittelutarvealueet ja rakennuspaikan vähimmäiskoot kartalla
- Liite 1 b: Suunnittelutarvealueiden rajaamisen perustelut aluekohtaisesti
- Liite 2: Arkeologinen kulttuuriympäristö, rakennettu ympäristö ja maisema
- Liite 3 Rakennusjärjestyksen perusteluosa
- Liite 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty)

Oheisaineisto

- Rakennusjärjestykseen tehdyt muutokset (ei julkaista internetissä)
- Rakennusjärjestys, esittelyaineisto

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 päättää asettaa rakennusjärjestyksen luonnoksen liitteineen nähtäville (30 vrk) sekä tiedottaa sen nähtävillä olosta ja pyytää tarvittavat lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Käsittely

Keskustelun aluksi yhdyskuntalautakunnan esittelijä ympäristöpäällikkö Elina Laukkanen esitti yhdyskuntalautakunnalle esityslistan toimittamisen jälkeen tehdyt muutokset rakennusjärjestyksen luonnokseen.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli yhdyskuntalautakunnalta, voiko se hyväksyä yksimielisesti rakennusjärjestyksen luonnokseen tehdyt muutokset. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi muutokset yksimielisesti.

Lisäksi yhdyskuntalautakunta totesi, että kokouksessa nousseet ehdotukset luonnokseen liittyen huomioidaan rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheessa.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti hyväksyä rakennusjärjestyksen luonnokseen tehdyt muutokset ja asettaa rakennusjärjestyksen luonnoksen liitteineen nähtäville (30 vrk) sekä tiedottaa sen nähtävillä olosta ja pyytää tarvittavat lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälän käsittelyn aikana esitetyt ehdotukset huomioidaan rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen oli asiantuntijana läsnä tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallituksen edustaja Tuukka Liuha saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.05.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lautakunnan 2. varapuheenjohtaja Matti Kärki saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.25.

Merkittiin pöytäkirjaan, että johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen poistui kokouksesta klo 16.55 tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen.

Tiedoksi

johtava rakennustarkastaja

Yhdyskuntalautakunta 16.06.2026 § 96

Valmistelija ympäristöpäällikkö Elina Laukkanen ja johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen

Asia

Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen ehdotuksen sekä liiteaineiston nähtäville asettaminen.

Rakennusjärjestyksen ehdotuksen valmistelu

Rakennusjärjestyksen luonnos oli nähtävillä 12.2.-23.3.2026 välisen ajan. Rakennusjärjestyksen luonnokseen saatiin nähtävillä oloaikana 15 lausuntoa ja 10 muistutusta/mielipidettä. Palautteet sekä niihin annetut vastineet on esitetty erillisessä liitteessä. Rakennusjärjestyksen luonnosta on muutettu saatujen palautteiden perusteella. Muutoksista käytiin lähete keskustelu yhdyskuntalautakunnassa 5.5.2026, jossa lautakunta esitti vielä tiettyjen asioiden huomioimista rakennusjärjestyksen ehdotuksen laadinnassa.

Keskeiset muutokset rakennusjärjestyksen luonnokseen nähden

Rakennusjärjestyksen ehdotuksessa sekä sen liitteissä ja perusteluissa tuodaan esille kattavammin lausunnoissa esille nostettuja erilaisia ympäristöarvoja ja haittoja/rajoitteita sekä niiden huomioimista rakentamishankkeissa.

Suunnittelutarvealueiden rajauksiin ja perusteisiin esitetään muutoksia. Rakennusjärjestyksen ehdotuksessa osoitettaisiin selkeyden vuoksi vain alueidenkäyttölain (132/1999) 16.3 §:n mukaiset suunnittelutarvealueet, joilla sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Alueidenkäyttölain 16.1 §:n ja 16.2 §:n mukainen suunnittelutarve perustuu suoraan lakiin ja on olemassa, vaikka sitä ei erikseen osoiteta rakennusjärjestyksessä. Nykyisen alueidenkäyttölain 16.1 §:n perusteiden mukaisia alueita ovat tyypillisesti taajamat ja niiden lähialueet sekä asemakaava-alueiden lievealueet, mutta perusteiden mukaisia alueita esiintyy myös muilla alueilla, mm. hallinto-oikeuksien ratkaisujen perusteella. Alueidenkäyttölain 16.2 §:n mukaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Jatkovalmistelussa tarkasteltiin kattavammin suunnittelutarvealueita, niille kohdistuvia maankäytöllisiä tavoitteita /suunnitelmia sekä niille sijoittuvia toimintoja, arvoja ja haittoja. Suunnittelutarvealueiden perusteita kirjattiin kattavammin, mm. palautteiden huomioimiseksi. Suunnittelutarvealueiden muutoksissa huomioitiin myös maankäytön suunnittelussa tapahtuneet muutokset. Edellisten suunnittelutarvealueiden hyväksymisen jälkeen Säijän osayleiskaava on tullut voimaan 11.8.2021 ja koko osayleiskaava-

alue on kaavan yhteydessä vahvistettu suunnittelutarvealueeksi. Myös koko kuntaa koskeva strateginen yleiskaava tullut voimaan 18.8.2021 ja Sääksjärven osayleiskaava hyväksytty on 30.10.2024 (ei lainvoimainen). Marjamäen eteläosan, Lastusten, Nurmen ja Maantie 130 vaiheosayleiskaava sisältyvät kaavoituskatsaukseen ja ovat myös jo osin valmisteltavina. Tämän lisäksi Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava tullut voimaan 6/2025.

Rakennusjärjestyksen ehdotukseen muutettaisiin asemakaava-alueiden ulkopuolisten alueiden rakennuspaikan kooksi 5000 m² koko kunnassa, pois lukien taajama-alueet, joilla rakennuspaikan minimikoko olisi 3500 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely (vesihuoltolaitoksen verkosto), voidaan rakennuspaikan kooksi rakentamisluvan tai sijoittamisluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 m². Rakennusjärjestyksen luonnosvaiheen jälkeen tehtyjen tarkastelun perusteella 20 000 m² kokovaatimus ei ole ohjannut rakentamista tarkoitetulla tavalla. Yleiskaavoissa osoitettua rakennuspaikkojen kokovaatimusta kuitenkin noudatetaan, mikäli se eroaa rakennusjärjestyksessä määrätystä.

Luvanvaraisuudesta helpotettuihin rakentamiskohteisiin lisättiin saadun palautteen perusteella maalämmönkeruupiirit tietyin edellytyksin. Asiaa selvitettiin ja rakentamislakia koskevan hallituksen esityksen (HE 139/2022) perusteella lähellä maan pintaa sijaitsevat maalämmönkeruupiirit katsottiin perustelluiksi vapauttaa luvanvaraisuudesta tietyin edellytyksin. Lievennys ei koske pohjavesialueita. Maataloutta palvelevien siilojen ja varastointisäiliöiden luvanvaraisuudesta helpottamista muutettiin siilojen lukumäärän ja säiliöiden tilavuuden osalta väljemmiksi palautteen ja lisätarkastelun perusteella, jotta määräys huomioisi paremmin nykyaikaista maatilatoimintaa ja tilakokojen kasvua. Rakentamislain 42 §:n perusteella kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä. Tämän vuoksi maataloutta palvelevien siiloja ja varastointisäiliöitä ei kokonaan vapautettu luvanvaraisuudesta. Vähäistä suurempien rakentamishankkeiden toteutus ratkaistaan rakentamisluvalla.

Luonnokseen nähden rakennusjärjestyksen ehdotukseen on lisäksi muutettu liitteiden numerointia ja nimeämistä.

Liitteet

- Rakennusjärjestys ehdotus
- Rakennusjärjestyksen luonnokseen saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet

Rakennusjärjestyksen liitteet

Liite 1. Rakennusjärjestyksen perusteluosio

Liite 2a. Rakennusjärjestyksessä osoitettavat suunnittelutarvealueet

Liite 2b. Suunnittelutarvealueiden rajaamisen perustelut aluekohtaisesti

Liite 2c. Asemakaava- ja ranta-alueet

Liite 3. Rakennuspaikkojen minimikoot asemakaava-alueiden ulkopuolella

Liite 4. Lempäälään sijoittuvat arvoalueet

Liite 5. Lempäälään sijoittuvia ympäristöhaittoja sekä toimintojen sijoittumista ja rakentamista rajoittavia tekijöitä

Liite 6. Alakoulujen koulukuljetusalueet ja niihin vaikuttavat tekijät

Oheisaineisto

- Rakennusjärjestykseen tehty muutokset (ei julkaista internetissä)
- Perustelumuistioon tehty muutokset (ei julkaista internetissä)

- Rakennusjärjestyksen esittelyaineisto

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 päättää asettaa rakennusjärjestyksen ehdotuksen liitteineen nähtäville (30 vrk) sekä tiedottaa sen nähtävillä olosta ja pyytää tarvittavat lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä ympäristöpäällikkö Elina Laukkanen esitti, että yhdyskuntalautakunta hyväksyy lautakunnalle esitetyt tekniset korjaukset rakennusjärjestyksen ehdotukseen ja teki lisäksi seuraavan sisältöisen muutetun päätösehdotuksen:

”Yhdyskuntalautakunta päättää asettaa rakennusjärjestyksen ehdotuksen liitteineen nähtäville (30 vrk) sekä tiedottaa sen nähtävillä olosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, elinvoimakeskuksilta, Pirkanmaan liitolta ja naapurikunnilta.”

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voiko yhdyskuntalautakunta hyväksyä yksimielisesti rakennusjärjestykseen tehtävät korjaukset sekä esittelijän tekemän muutetun päätösehdotuksen. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi yksimielisesti tehtävät korjaukset sekä esittelijän muutetun päätösehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän muutettu päätösehdotus on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa rakennusjärjestyksen ehdotuksen liitteineen nähtäville (30 vrk) sekä tiedottaa sen nähtävillä olosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, elinvoimakeskuksilta, Pirkanmaan liitolta ja naapurikunnilta.

Merkittiin pöytäkirjaan, että johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen oli asiantuntijana läsnä tämän pykälän käsittelyn ajan.

Tiedoksi

johtava rakennustarkastaja

Yhdyskuntalautakunta 15.09.2026 § 136

Valmistelija ympäristöpäällikkö Elina Laukkanen ja johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen

Asia

Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen valmistelu

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen valmisteltu Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen ehdotus oli yleisesti nähtävillä 23.6.-14.8.2026 välisen ajan. Rakennusjärjestyksen ehdotuksesta pyydettiin myös lausunnot ja tiedotettiin erikseen sen kommentointimahdollisuudesta. Rakennusjärjestyksen ehdotukseen saatiin 8 lausuntoa ja 9 muuta palautetta. Palautteet sekä niihin annetut vastineet on esitetty erillisessä liitteessä.

Palautteissa annettiin myönteistä palautetta niistä muutoksista, joita rakennusjärjestysehdotukseen oli tehty luonnosvaiheen jälkeen ja nostettiin edelleen esille tiettyjä täydennys- /muutostarpeita. Sisä-Suomen elinvoimakeskus, Pirkanmaan maakuntamuseo sekä Elenia Verkko Oy pyysivät lausunnoissaan Lempäälän kuntaa lähettämään rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen, hyväksytyn rakennusjärjestyksen sekä sen liitteet tiedoksi.

Viranomaislausunnoissa sekä Elenia Verkko Oy:n ja Fingridin palautteissa esitettiin vielä tiettyjä täydentäviä tekstisuosuuksia rakennusjärjestyksen määräyksiin ja liitettä 5 koskien. Nämä esitetyt täydentävät tekstiosuudet katsottiin perustelluiksi lisätä täydentämään rakennusjärjestyksen ohjausvaikutusta. Kaikkia lausunnoissa ja palautteissa esitettyjä muutoksia ei kuitenkaan katsottu tarkoituksenmukaisiksi sisällyttää rakennusjärjestykseen. Rakennusjärjestyksestä on täsmennetty ja täydennetty seuraavasti:

Pykälään 14 on Lupa- ja valvontaviraston lausunnon pohjalta korjattu viimeinen kappale vastaamaan 30 pykälän mukaista otsikointia "Piha-alueen rakentamisessa tulee huomioida myös 30 § (rakentaminen pohjavesialueilla) määräykset."

Pykälää 17 on täydennetty Lupa- ja valvontaviraston lausunnon pohjalta, niin että pykälän toiseksi viimeiseen kappaleeseen on lisätty: "Hulevesijärjestelmien mitoituksessa on otettava huomioon ilmastomuutoksen vaikutus rankkasateiden voimakkuuteen ja toistuvuuteen."

Pykälää 29 on täydennetty Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon pohjalta, niin että pykälään on lisätty seuraavat tekstit:

"Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat rakenteet ja tontinosat on suojattava työmaan aikana huolellisesti alueellisen vastuumuseon antamien ohjeiden mukaisesti. Suojaamisen lisäksi olennaista on, ettei rakentamisen aikana työkoneilla liikuta muinaisjäännösalueella eikä rauhoitettua aluetta käytetä työmaan varastointiin."

"Jos rakentamisen aikana löytyy ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäännös, on se suoraan, ilman eri toimenpiteitä tai päätöstä, rauhoitettu lain nojalla, vaikkei kohdetta ole vielä suojelurekistereissä. Jos työhankkeen yhteydessä tavataan nokimaata, kiveystä, kivi- tai tiilimuurausta, lahonnutta puuta, muita merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä tai arviolta yli 100 vuotta vanhoja esineitä, on työ kyseiseltä kohdalta heti keskeytettävä ja asiasta välittömästi ilmoitettava Pirkanmaan maakuntamuseolle (MML 14 § ja 16 §)."

Pykälää 40 on täydennetty Elenia Oy:n palautteen pohjalta, niin että pykälän viimeiseen kappaleeseen on lisätty teksti: "Mikäli turvallisen

työskentelyn varmistamiseksi sähkökaapeli joudutaan ottamaan jännitteettömäksi, tulee sähköyhtiöön olla yhteydessä vähintään noin 3 viikkoa ennen tarvittavaa ajankohtaa.”

Pykälää 48 on täydennetty Lupa- ja valvontaviraston lausunnon pohjalta, niin että pykälän viimeiseen kappaleeseen on lisätty teksti: ”Työmaavesien hallinta tulee suunnitella ennakolta sellaisissa hankkeissa, joissa työmaavesistä voi aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa hulevesijärjestelmälle. Ennalta laadittavassa suunnitelmassa voidaan tarvittaessa esittää vesien määrä ja laatu, johtamisreitit, käsittely- ja viivytysmenetelmät, tarkkailu sekä toiminta poikkeus- ja onnettomuustilanteissa.”

Lisäksi rakennusjärjestyksen liitteessä 5 tuodaan Fingridin palautteen johdosta esille, että teemakartta sisältää vain merkittävät ympäristöhaitat ja rakentamista voimakkaasti rajoittavat tekijät.

Liitteen 2c kartan väritystä on selkeytetty luettavuuden parantamiseksi muuttamalla aiempi musta-harmaa värimaailma havainnollisemmaksi ruskea-vihreäksi.

Edellä esitetettyjen muutosten ei katsota olevan luonteeltaan sellaisia olennaisia muutoksia, joiden vuoksi rakennusjärjestystä olisi tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Saaduissa palautteissa esitettiin lisäksi huomioita rakennusoikeuden määrän ja rantarakentamisen, muuntamoiden luvituksen, rakennuskohteen sijoittumisen tien suoja-alueelle tienpitäjän luvalla, suunnittelutarvealueiden osoittamisen, sivuasuntojen koon, maatilan sukupolvenvaihdoksiin liittyvän asuntorakentamisen, maa-asenteisten aurinkopaneelien luvanvaraisuuden ja pyöräpysäköinnin osalta. Osa esitetystä palautteista olivat vastaavia kuin mitä luonnosvaiheessa oli jätetty ja joiden perusteella rakennusjärjestyksen ehdotukseen ei tehty muutoksia. Liitteessä *”Rakennusjärjestyksen ehdotukseen saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet”* on esitetty perustelut, joiden perusteella näiden muutosesitysten ei katsottu antavan aihetta rakennusjärjestyksen muuttamiseen.

Liitteet

- Lempäälän kunnan rakennusjärjestys
- Rakennusjärjestyksen ehdotukseen saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet

Rakennusjärjestyksen liitteet

Liite 1. Rakennusjärjestyksen perusteluosio

Liite 2a. Rakennusjärjestyksessä osoitettavat suunnittelutarvealueet

Liite 2b. Suunnittelutarvealueiden rajaamisen perustelut aluekohtaisesti

Liite 2c. Asemakaava- ja ranta-alueet

Liite 3. Rakennuspaikkojen minimikoot asemakaava-alueiden ulkopuolella

Liite 4. Lempäälään sijoittuvat arvoalueet

Liite 5. Lempäälään sijoittuvia ympäristöhaittoja sekä toimintojen sijoittumista ja rakentamista rajoittavia tekijöitä

Liite 6. Alakoulujen koulukuljetusalueet ja niihin vaikuttavat tekijät

Oheisaineisto

- Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen hyväksyminen, esittelyaineisto

Toimivalta: Hallintosäännön 5 luvun 25 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta päättää rakennusjärjestysehdotuksen valmistelusta. Erityislainsäädännön perusteella rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

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

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää todeta, että rakennusjärjestysehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset ovat vähäisiä ja rakennusjärjestyksen uudelleen nähtävälle pano on niiden vuoksi tarpeetonta. Yhdyskuntalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy 15.9.2026 päivätyn rakennusjärjestysehdotuksen liitteineen Lempäälän kunnan uudeksi rakennusjärjestykseksi ja määrää rakennusjärjestyksen tulevaksi voimaan hyväksymisen jälkeen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Käsittely

Keskustelun kuluessa lautakunnan 2. varapuheenjohtaja Matti Kärki teki seuraavan muutosesityksen rakennusjärjestykseen:

”Esitän, että sivuasunnon ylärajaa nostetaan 80 neliöstä 120 neliöön.”

Lautakunnan varajäsen Marianne Niemi ja jäsen Veijo Niemi kannattivat Matti Kärjen muutosesitystä.

Keskustelun kuluessa lautakunnan 2. varapuheenjohtaja Matti Kärki teki seuraavan muutosesityksen rakennusjärjestykseen:

”Maa-asenteiset aurinkopaneelit lupavapaiksi 50 m² asti kaava-alueiden ulkopuolella.

Perustelut: Maa-asenteiset ratkaisut poikkeavat vaikutuksiltaan kattoasennuksista erityisesti maiseman, maankäytön ja naapuruussuhteiden osalta, minkä vuoksi niiden lupavapautta on rajattu rakennusjärjestyksessä.

Maa-asennusta ei voi verrata kattoasennukseen, vaan muuhun lupavapaaseen rakentamiseen. 50 m² katoksen saa tehdä ilman lupaa ja se on varmasti vähintään yhtä merkittävä edellä mainittuihin. Saa toki tehdä myös katoksen, jonka seinissä ja katossa on paneelit. Rakennus on pysyvä, paneelit vain sijoitettu laite jonkin toimintaiän verran.”

Lautakunnan jäsen Juho Palokangas ja varajäsen Marianne Niemi kannattivat Matti Kärjen muutosesitystä.

Keskustelun kuluessa lautakunnan varajäsen Marianne Niemi teki esityksen asian palauttamisesta valmisteluun:

”Esitän, että asia palautetaan valmisteluun seuraavin perustein: Toivotaan että muutettaisiin suunnittelutarvealueen rajausta siten, että lähtökohdaksi otetaan vain alueet, joihin todellisuudessa kohdistuu suurta rakentamispainetta ja/tai tarvetta yhteisen infrastruktuurin toteuttamiselle.”

Lautakunnan 2. varapuheenjohtaja Matti Kärki kannatti Marianne Niemen tekemää esitystä asian palauttamisesta valmisteluun.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että on tehty kolme kannatettua muutosesitystä, joista yksi koskee asian palauttamista valmisteluun. Asian palauttaminen valmisteluun lopettaisi asian käsittelyn, joten asiassa tulee äänestää ensin. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Marianne Niemen esitystä asian palauttamisesta valmisteluun äänestävät EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 8 JAA-ääntä (Jarmo Wallenius, Pirkko Harsia, Ari Miettinen, Anu Nevalainen, Virva-Mari Rask, Sampo Ropponen, Meeri Silen, Juho Palokangas) ja 3 EI-ääntä (Matti Kärki, Veijo Niemi, Marianne Niemi).

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi, että äänin 8-3 asian käsittelyä jatketaan. Puheenjohtaja totesi, että rakennusjärjestykseen on tehty kaksi kannatettua muutosesitystä, joten asioista on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi, että ensin äänestetään Matti Kärjen muutosesityksestä sivuasunnon ylärajan nostamisesta 80 neliöstä 120 neliöön. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Matti Kärjen muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 2 JAA-ääntä (Ari Miettinen, Anu Nevalainen) ja 9 EI-ääntä (Jarmo Wallenius, Matti Kärki, Pirkko Harsia, Veijo Niemi, Virva-Mari Rask, Sampo Ropponen, Meeri Silen, Marianne Niemi, Juho Palokangas).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 2-9 Matti Kärjen muutosesitys on tullut lautakunnan päätökseksi.

Puheenjohtaja totesi, että seuraavaksi äänestetään Matti Kärjen kannatetusta muutosesityksestä rakennusjärjestykseen: "Maa-asenteiset aurinkopaneelit lupavapaiksi 50 m2 asti kaava-alueiden ulkopuolella." Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Matti Kärjen muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 0 JAA-ääntä ja 11 EI-ääntä (Jarmo Wallenius, Matti Kärki, Pirkko Harsia, Anu Nevalainen, Veijo Niemi, Ari Miettinen, Virva-Mari Rask, Sampo Ropponen, Meeri Silen, Marianne Niemi, Juho Palokangas).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 0-11 Matti Kärjen muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen tämän pykälän käsittelyvaiheessa hyväksytyillä muutoksilla rakennusjärjestykseen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen saapui kokoukseen ennen tämän pykälän käsittelyä klo 18.39 ja oli asiantuntijana läsnä tämän pykälän käsittelyn ajan.

Merkittiin pöytäkirjaan, että johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 19.21.

Tiedoksi

johtava rakennustarkastaja

Kunnanhallitus 05.10.2026
90/10.03.00/2024

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy 15.9.2026 päivätyn rakennusjärjestysehdotuksen liitteineen Lempäälän kunnan uudeksi rakennusjärjestykseksi ja määrää rakennusjärjestyksen tulevaksi voimaan hyväksymisen jälkeen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Päätös

Tiedoksi

johtava rakennustarkastaja