Lempäälän kunnan rakennusjärjestys - hyväksyminen

Kunnanhallitus 5.10.2026

LEMPÄÄLÄ

Taustaa

- Lainsäädäntö edellyttää, että kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Lempäälän kunnan nykyinen rakennusjärjestys (ml. suunnittelutarvealueet) on tullut voimaan 19.6.2019
- **Rakentamislain (§ 28) perusteella Maankäyttö- ja rakennuslain aikaan laadittu rakennusjärjestys on uusittava viimeistään 1.1.2027 mennessä**. **Rakennusjärjestys on hyvä saattaa voimaan mahdollisimman nopeasti, jotta paikalliset rakentamismääräykset ovat yhdenmukaisia voimassa olevan lainsäädännön kanssa** → Päätösehdotus, että uudistettu rakennusjärjestys tulee voimaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta
- **Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä**, jotka eivät muuta, mitä rakentamislaissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.
- **Alueidenkäyttölain perusteella rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa suunnittelutarvealueita.** Määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakennusjärjestyksen käsittely

- Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kunnanhallituksen esityksestä
- Rakennusjärjestyksen päivitys käynnistettiin viranomaislautakunnan päätöksellä vuonna 2024 → käsittelyssä sovelletaan aiempaa Maankäyttö- ja rakennuslakia
- Lainsäädännön keskeneräisyys sekä valmisteluun käytettävissä olevat resurssit ovat viivästyttäneet rakennusjärjestyksen valmistelua. Hyväksyttyyn rakentamislakiin tehtiin ns. korjaussarja 19.12.2024, joka muutti myös rakennusjärjestystä koskevia pykäliä
- Yhdyskuntalautakunta on ohjannut rakennusjärjestyksen valmistelua lähetekeskusteluissa (2 kokousta) ja osana päätöksentekoa (3 kokousta).
- Rakennusjärjestyksen luonnos oli nähtävillä 12.2.-23.3.2026 ja rakennusjärjestyksen ehdotus 23.6.-14.8.2026. Kaikki saatu palaute (lausunnot ja muistutukset) on käsitelty ja myös huomioitu rakennusjärjestyksen laadinnassa perustelluilta osin. Palautteet ja vastaukset palautteisiin on koottu erillisiin liitteisiin.

Rakennusjärjestyksen uudistaminen – keskeisiä muutoksia

- Uudistetussa rakennusjärjestyksessä luvanvaraisuutta on helpotettu aiempaan rakennusjärjestykseen nähden.
  - Kunta voi rakennusjärjestyksessä vapauttaa luvanvaraisuudesta tietyt vähäisinä pidettävät rakentamishankkeet, joilla ei ole merkittävää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin eikä rakentamisen katsota edellyttävän viranomaisvalvontaa (RakL 42).
- Aiempaan rakennusjärjestykseen nähden suunnittelutarvealueiden rajauksia on muutettu ja muodostumisen perusteluita tarkennettu
- Asemakaava-alueiden ulkopuolisten alueiden (ei ranta-alueet) rakentamisen määrä on uudessa rakennusjärjestyksessä sallivampi (sallitaan kahden asunnon asunto, erillinen sivuasunto + korkeampi kerrosluku II)
- Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakennuspaikan kooksi on muutettu 5000 m^2 koko kunnassa (aiemmin tietyillä alueilla 20 000 m^2), pois lukien taajama-alueet, joilla rakennuspaikan minimikoko on 3500 m^2 ellei voimassa olevasta kaavasta muuta johdu.
- Viimeisimmässä kokouksessa 15.9.2026 yhdyskuntalautakunta päätti muutoksista vielä erillisen sivuasunnon kokoon (yli 3000 m^2 kiinteistöillä, ei ranta-alueilla) sekä maa-asenteisen aurinkosähköjärjestelmien luvanvaraisuudesta helpottamisesta asemakaava-alueiden ulkopuolella. Sivuasunnon kokoa kasvatettiin 80 m^2 → ja 120 m^2 ja maa-asenteisten aurinkosähköjärjestelmien luvanvaraisuutta helpotettiin 10 m^2 → 50 m^2. Muuten päätös oli esityksen mukainen.

Rakennusjärjestyksen uudistaminen – keskeisiä muutoksia

- Erilaisia ympäristöarvoja sekä haittoja/rajoitteita ja niiden huomioimista tuodaan esille kattavammin rakennusjärjestyksessä, sen liitteissä ja perusteluissa (tarve noussut esille mm. lausunnoissa)
  - Hankkeeseen ryhtyvän vastuu kasvanut, jolloin rakennusjärjestyksessä hyvä tuoda kattavammin esille rakentamisessa huomioitavia reunaehtoja
- Hallituksen esityksen (HE 139/2022) mukaan rakentamislailla parannetaan sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi sekä rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi.
  - Rakennusjärjestykseen lisätty/ täydennetty määräyksiä kasvillisuuden säilyttämisestä (§ 14.1 ja § 22.1), hulevesien hallinnasta (§ 17 ja § 48), luokiteltujen pohjavesialueiden veden määrän ja laadun turvaamisesta (§ 30) sekä akkuenergiavarastoista (§ 36.4)
  - Päivitetty Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen lausunnon perusteella ranta-alueilla alimpia suositeltavia rakentamiskorkeuksia (§ 28).

Rakennusjärjestyksessä osoitettavat suunnittelutarvealueet

- Alueidenkäyttölain perusteella rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa suunnittelutarvealueeksi **alue, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä.**

Maankäytön muutoksia vuoden 2019 jälkeen

- Säijän osayleiskaava tullut voimaan 11.8.2021, osayleiskaava-alue on kaavan yhteydessä vahvistettu suunnittelutarvealueeksi
- Strateginen yleiskaava tullut voimaan 18.8.2021
- Sääksjärven osayleiskaava hyväksytty 30.10.2024 (ei lainvoimainen)
- Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava tullut voimaan 6/2025
- Marjamäen eteläosan, Lastusten, Nurmen ja Maantie 130 vaiheosayleiskaava sisältyvät kaavoituskatsaukseen ja ovat myös pääosin laadinnassa
- Lempäälän strategisen yleiskaavan vaihekaavan laadinta käynnistyy

Rakennusjärjestyksessä osoitettavat suunnittelutarvealueet

Alue, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä – huomioitu:

- Vuoden 2019 jälkeen laaditut kaavat (yleis- ja maakuntakaavat) sekä kaavoituskatsaukseen sisältyvät ja pääosin jo laadinnassa olevat yleiskaavat
- Väyliin liittyvät kehittämissuunnitelmat (mm. raideliikenne ja logistiikka, VT3, Helsingintie, Pirkkalantie)

Alue, jolla erityisten ympäristöarvojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä – huomioitu:

- Merkittävät luonnon ja kulttuuriympäristöjen arvoalueet sekä maisema-alueet (mm. maakuntakaavassa osoitetut)
- Strategisen yleiskaavan luonnonrauhan ydinalueet sekä hiljaiset alueet
- Pohjavesialueet sekä arvokkaat harjualueet ja geologiset muodostumat
- Arkeologisen perinnön ydinalueet ja valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kokonaisuudet

Alue, jolla erityisten ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä –huomioitu:

- Puolustusvoimien toimintaan liittyvät suojavyöhykkeet ja melualueet
- Liikennemelu (rautatie, VT3)
- Ympäristöluvanvaraiset toiminnat (mm. kalliokiviainesten ottoalueet, ampumaradat, eläinsuojat, jätteen käsittelytoiminnat)
- Mustaliuske-esiintymät (GTK:n kartoitus 2024)

Rakennusjärjestyksessä osoitettavat suunnittelutarvealueet

- Suunnittelutarvealue ei tarkoita rakennuskieltoaluetta, vaan suunnittelutarvealueelle on mahdollista rakentaa, jos rakentamislain 46 §:ssä säädetyt rakentamisen sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät.
- Suunnittelutarvealueella kunta arvioi rakentamisen sopivuutta tavanmukaista rakentamislupamenettelyä laajemmin. Suunnittelutarveharkintaa tarvitaan, jotta voidaan estää sellainen maankäyttö, joka suunnittelemattomana aiheuttaisi yhdyskuntarakenteellisesti, taloudellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä.
  - esim. tiettyjen palvelujen järjestämisen tarve, kuten vesihuolto ja koulukuljetukset tai ympäristöhaittojen torjunta voivat vaikuttaa kunnan talouteen
- Rakentamislain (64 §) mukaan suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta on hakemuksen käsittelyssä kuultava naapurien ohella myös niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa. Laajempi kuulemismenettely voi olla tarpeen tiettyjen toimintojen (esim. puolustusvoimat, väylistä vastaavat tahot, ympäristöluvanvaraiset toiminnot) huomioimiseksi ja niiden toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Rakennusjärjestyksessä osoitettavat suunnittelutarvealueet

46 §
Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;

2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;

3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:

1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;

2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;

3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;

4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Yhteenveto

- Uudistetun rakennusjärjestyksen pohjana toimii aiempi vuoden 2019 rakennusjärjestys, johon on tehty tarvittavat muutokset.
- Uusi rakennusjärjestys tuo helpotuksia luvanvaraisuuteen ja sallii mm. kahden asunnon asuinrakennuksen ja erillisen sivuasunnon rakentamisen asemakaava-alueiden ulkopuolisten alueiden (ei ranta-alueet) osalta tietyin edellytyksin (§ 25) . Ranta-alueiden rakentamisoikeudet on pidetty ennallaan.
- Rakennusjärjestyksen määräyksissä huomioidaan kasvanut tarve ilmastonmuutokseen sopeutumiselle ja erilaisten arvojen huomioimiselle sekä turvaamiselle
- Suunnittelutarvealueiden päivittämisessä huomioitu maankäytön suunnittelutilanteessa tapahtuneet muutokset, strategiset ja suunnitelmiin / ohjelmiin perustuvat tavoitteet sekä päivittyneet tiedot ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen osalta.
- Määräysten ei katsota muuttavan sitä, mitä rakentamislaissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta eikä olevan kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Kiitos
mielenkiinnosta!

LÄMPÄÄLÄ