

LEMPÄÄLÄN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYSLUONNOS - saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet

LAUSUNNOT

1. Tampereen kaupunki

Lausunto:

Meillä ei ole lausuttavaa teidän uuteen rakennusjärjestykseen.

Vastine: *Lausunto ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen*

2. Vesilahden kunta rakennus- ja ympäristölautakunta

Lausunto:

Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen luonnos on laadittu rakentamislain edellytysten mukaiseksi ja siinä on huomioitu alueellisten erityispiirteiden määräykset lainsäädännön mahdollistamissa rajoissa.

Vesilahden ja Lempäälän kuntarajan Vesilahden puoleiset alueet ovat yleiskaavoitettuja ja kuntia yhdistää sama vesistöalue. Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen luonnoksessa osoitetut määräykset esimerkiksi rakennuspaikan vähimmäiskoosta ja rakentamisen määrästä poikkeavat osittain Vesilahden kunnan rakennusjärjestyksen valmistelun tavoitteista. Vesilahden puoleiset asemakaavoittamattomat alueet kuntarajalla on tarkoitus osoittaa suunnittelutarvealueeksi. Vesilahden kunnan rakennusjärjestyksen uudistaminen on kesken ja siinä olevia määräyksiä tarkastellaan vielä jatkovalmistelussa.

Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen luonnoksen määräyksillä ei katsota olevan haitallisia vaikutuksia Vesilahden kunnan maankäytön ohjaukseen, eikä lautakunnalla ole luonnoksesta huomautettavaa.

Vastine: *Lausunto ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen*

3. Pirkanmaan liitto

Lausunto:

Pirkanmaan liitto toteaa, että rakennusjärjestyksen uudistaminen rakentamislain mukaiseksi on tärkeää. Rakennusjärjestyksen rooli on myös jatkossa vahva ja sen merkitys kaava-alueiden ulkopuolisessa rakentamisessa erittäin merkittävä.

Pirkanmaan liitto katsoo, että rakennusjärjestyksessä tulisi ottaa huomioon Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 ja Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavassa alueen erityisominaisuuksina osoitettavat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät luonnon ja kulttuuriympäristöjen arvoalueet. Näiden arvoalueiden huomioiminen rakennusjärjestyksessä edistää myös maakuntakaavojen tavoitteiden toteutumista. Pirkanmaan liitto esittää, että arvoalueet yksilöidään ja listataan sekä osoitetaan numeroituna rakennusjärjestyksen liitekartoilla. Nyt nähtävillä olevan

rakennusjärjestysluonnoksen kartoilta puuttuvat mm. maakuntakaavassa osoitetut valtakunnalliset RKY 2009 -kohteet, Natura 2000-alueet (nat), suojelualueet (S) sekä arvokkaat perinnebiotoopit (Pb). Alueiden näkyvyys liitekartoilla parantaa niiden arvojen huomioon ottamista rakentamisen suunnittelussa.

Lisäksi Pirkanmaan liitto pyytää kiinnittämään huomiota Pirkanmaalla voimassa olevien maakuntakaavojen yleismääräyksiin.

Laadukkaan rakentamisen tueksi Pirkanmaan liitosta on myös mahdollista saada tarkempia lisätietoja maakunnallisista arvoalueista, jotka osoitetaan maakuntakaavoissa kehittämisperiaattemerkinnöillä. Näitä ovat esimerkiksi luonnon monimuotoisuuden ydinalueet ja sinivihherluonnon monimuotoisuuden ydinalueet.

Selostukseen kirjattua

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.3.2017 ja kaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Pirkanmaan kokonaismaakuntakaavaa täydentävä vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä, mutta kaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen.

Pirkanmaan liiton Aluetietopalvelussa <https://tieto.pirkanmaa.fi/> voi tutustua Pirkanmaan maakuntakaavojen sisältöön. Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 aineistot löytyvät nettisivulta <https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/hyvaksyminen>. Vaihemaakuntakaavojen sisällöstä on luettavissa lisätietoa nettisivulla <https://kaava.pirkanmaa.fi/>

Vastine:

*Pirkanmaan liiton lausunto huomioidaan ja **rakennusjärjestyksen liitteisiin lisätään liitekartta, jossa esityksen mukaan esitetään valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät luonnon ja kulttuuriympäristöjen arvoalueet. Arvoalueita (ympäristöarvot) sekä maakuntakaavan yleismääräyksiä on otettu huomioon suunnittelutarvealueiden osoittamisessa sekä niiden perusteluissa.***

4. Pirkanmaan maakuntamuseo

Lausunto:

Lempäälässä on rikas ja monipuolinen kulttuuriympäristö. Pitkää asutushistoriaa heijastava arkeologinen kulttuuriperintö, satoja vuosia jatkuneen maanviljelyksen muovaamat kulttuurimaisemat sekä monipuolinen, eri elämäntapoja ja asumisen tapoja kuvaava rakennettu ympäristö muodostavat perustan nykyisen ja tulevan elinympäristön identiteetille ja vetovoimaisuudelle. Rakennusjärjestyksessä onkin muiden rakentamiseen liittyvien ohjeiden ja velvoitteiden lisäksi tarpeen kiinnittää riittävästi huomiota kulttuuriympäristön arvojen säilymisen edistämiseen.

Kaikilla kunnan alueilla ei ole kulttuuriympäristön arvojen osalta ajantasaista asema- tai yleiskaavaa, joka ohjaisi arvojen huomioimista rakennushankkeissa. Rakennusjärjestyksen avulla onkin syytä varmistaa, että tunnistetuille kulttuuriympäristön arvoalueille/kohteille tai niiden lähiympäristöön sijoittuvia rakennushankkeita koskevat suunnitelmat ja päätökset perustuvat riittävään tietoon alueen arvoista. Rakennusjärjestyksestä tulisi käydä selkeästi

ilmi, mistä tietoa em. alueista tai kohteista on löydettävissä ja millä tavoin ne vaikuttavat rakennusjärjestyksen ohjaamiin hankkeisiin.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Kulttuuriympäristön arvot on huomioitu rakennusjärjestyksen 3 §:ssä, jossa määrätään: *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.* Pirkanmaan maakuntamuseo pitää erittäin myönteisenä sitä, että kulttuuriympäristön arvot huomioidaan heti rakennusjärjestyksen tehtävää ja tavoitetta määriteltäessä ja että 3 §:ssä mainitaan suojeltujen kohteiden lisäksi myös arvokkaat ympäristöt. Tämä vastaa siihen realiteettiin, että hyvinkin merkittäviä rakennuksia tai maisemakokonaisuuksia on vailla varsinaista suojelumerkintää, johtuen yleis- tai asemakaavojen puuttumisesta tai kaavojen vanhentuneisuudesta. Pykälän 3 lisäksi hankkeeseen ryhtyvän selvitysvelvollisuutta on käsitelty pykälässä 38.

Pirkanmaan maakuntamuseo esittää vielä mainintaa selvitysvelvollisuudesta lisättäväksi pykälään 24, joka käsittelee rakennuspaikalle asetettavia vaatimuksia. Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen mukaan pykälän sisältö kuuluu seuraavasti. *Selvitysvaatimukset: Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojellulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.*

Pykälässä 4 on käsitelty helpotuksia luvanvaraisuudesta. Osassa alapykälistä on rajoitettu luvanvaraisuudesta vapauttamista rakennetun ympäristön ja maiseman arvoihin liittyen. Aurinkosähköjärjestelmien asentamiselle tulee hakea rakentamislupa, mikäli järjestelmä asennetaan asemakaavan tai lain rakennusperinnön suojelusta tai muun lain nojalla suojeltuun rakennukseen, arvorakennukseen tai taajamakuvasuojelusta näkyvään paikkaan. Lämpöpumppujen osalta todetaan, että mikäli järjestelmä asennetaan asemakaavan tai lain rakennusperinnön suojelusta tai muun lain nojalla suojeltuun rakennukseen, arvorakennukseen tai taajamakuvasuojelusta näkyvään paikkaan, hankkeessa tulee noudattaa Pirkanmaan maakuntamuseon antamia rakennetun ympäristön ohjeita. Tässä ei kuitenkaan täsmennetä, mitä ohjeita tarkoitetaan, joten pykälää 4.7 (ja 36.3) tulee tältä osin täsmentää. Pykälän 36 kohdassa 36.3 on lisäksi määrätty, että ilmalämpöpumpun tai jäähdytyksen ulkoyksikkö tulee ensisijaisesti sijoittaa sisäpihan puolelle. Ulkoyksikön voi sijoittaa pihajulkisivuun tai katujulkisivun alaosaan istutuksin tai suojaritilöin peitettynä. Yleisellä tasolla 36 §:ssä määrätään, että energiasuojelut on suunniteltava rakennuksen luonteeseen ja taajamakuvaan soveltuviksi.

Kohdan 4.12 mukaan kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkailla alueilla muuntamon sijoittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arvoihin. Muuntamon sijoittamista avonaiselle alueelle tulee mahdollisuuksien mukaan välttää. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että määräys on tarpeellinen.

Julkisivujen ja katteiden värisävyn tai materiaalin muuttaminen (4.1) sekä ikkunoiden ja ovien vaihtaminen (4.18) on luonnoksessa vapautettu luvanvaraisuudesta, paitsi jos rakennus on asemakaavassa tai lain rakennusperinnön suojelusta nojalla suojeltu. Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa, että asemakaavoittamattomilla alueilla sijaitsevat, yleiskaavalla suojellut, tai muutoin esim. maakuntakaavan selvityksissä arvokkaiksi todetut kohteet jäävät pykälän nojalla vaille huomiota. Alkuperäiset tai niitä

vastaavat julkisivu- ja katemateriaalit sekä ikkunat ja ovet ovat erittäin tärkeitä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kertovuuden ja arkkitehtonisen / rakennushistoriallisen arvon säilymisen kannalta. Tästä syystä luvanvaraisuus tulisi ulottaa myös muihin arvokkaisiin rakennuksiin.

Pykälässä 5 on annettu hyvää ohjausta rakennuskohteen sopeutumisesta ympäristöönsä. *Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava siten, että paikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnon- ja maisema-arvot mahdollisuuksien mukaan säilyvät. Rakennuksen rakentamisen, muutos- ja korjaustöiden ja rakennuksen laajentamisen on sovelluttava 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 kulttuurialueet on huomioitava rakentamisessa ja maisemallisesti merkittävistä hankkeista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.* Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että pykälä on erittäin tarpeellinen uudisrakentamisen ohjauksessa.

Pykälässä 22 on annettu istutuksia koskevaa ohjausta. Tontti tulee tarvittaessa liittää ympäröivään maisemaan sopivin istutuksin. Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Luvussa 4 määrätään rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella. Pykälä 24 koskee rakennuspaikalle asetettavia vaatimuksia. Rakennuspaikan vähimmäispinta-ala vaihtelee kunnan eri osissa: nauhataajama-alueella ja sen lähialueella vähimmäispinta-ala on 3 500 m²; Lastusten, Kelhon, Lipon, Mattilan, Nurmen ja Säijän alueella vähintään 5 000 m² sekä yhtenäisillä metsävaltaisilla alueilla vähintään 20 000 m². Alueet on osoitettu liitekartalla 1a. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa 25 §:n mukaan olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Pirkanmaan maakuntamuseo ilmaisee huolensa siitä, että edellä mainitut pykälät mahdollistavat valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueilla ja maakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisemien alueilla huomattavan kookasta rakentamista, joka voi kaksikerroksisena näkyä esim. avoimessa maisematilassa kauas. Määräyksissä ei ole jaettu rakennusoikeutta asuinrakennukseen ja talousrakennuksiin, mikä periaatteessa mahdollistaa erittäin kookkaiden asuintalojen rakentamisen. Pykälässä 5 on määrätty, että rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan mm. koon suhteen. Koska kulttuuriympäristön arvoihin ei viitata 24–25 §:ssä, voivat rakennushankkeisiin ryhtyvät saada sen käsityksen, että kaikille rakennuspaikoille voi rakentaa tehokkuusluvun salliman maksimimäärän kerrosalaa. Maakuntamuseo esittää, että pykälään sisällytetään tieto kulttuuriympäristön mahdollisesti asettamista reunaehdoista ja viitataan pykäliin, joissa näin säädetään. Maakuntamuseo esittää, että maksimirakennusoikeuden määrää kohtuullistetaan kulttuuriympäristön arvoalueilla ja että se jaetaan asuinrakennukselle ja talousrakennuksille tarkoitettuun rakennusoikeuteen.

Luvussa 5 ohjataan rakentamista ranta-alueilla. Lempäälän rannoilla on pääsääntöisesti voimassa rantaosayleiskaava. Taajama-alueilla rannat on asemakaavoitettu, ja muilla rannoilla on osin ranta-asemakaavoja. Näiden alueiden ulkopuolella rakennuspaikan koon vaatimukset ovat samat kuin muuallakin asemakaava-alueen ulkopuolella. Kaavoitetulla alueella vapaa-ajan asunnon (RA) ja vakituisen asunnon (AP) rakennusoikeus, suurin sallittu kerrosluku ja rakennusten vähimmäisetäisyys rannasta on esitetty taulukkomuodossa vähintään 2000 m² ja 5000 m² suuruisille tonteille siten, että rakennusoikeus on ilmoitettu erikseen asuinrakennukselle, saunalle, vierasmajalle ja muille talousrakennuksille yhteensä. RA-alueilla rakentamisen määrä vaikuttaa kohtuulliselta. AP-alueella mahdollistetaan 500 k-m² rakennusoikeutta, sisältäen korkeintaan 300 k-m² suuruiset, kerrosluvultaan 1u³/₄ tai ³/₄k1, asuinrakennukset.

Luvussa 6 määrätään rakentamisesta erityis- ja ongelma-alueilla. Pykälä 29 koskee rakentamista alueilla, joilla on erityisiä rakennettuun ympäristöön, arkeologiseen kulttuuriperintöön tai maisemaan liittyviä arvoja. *Valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi, maakunnallisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi ja -maisema-alueiksi sekä paikallisesti arvokkaiksi alueiksi luokitelluilla alueilla on uudis-, lisä- tai uudestaan rakentamisen yhteydessä kiinnitettävä erityisesti huomiota siihen, ettei alueisiin liittyviä arvoja vaaranneta.* Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa, että lauseesta (samoin kuin liitekartan 2. nimestä) puuttuu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Lisäksi määrätään, että *kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydyttävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.* Kohdassa 29.1 määrätään: *kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen. Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.* Pykälässä annetut määräykset turvaavat hyvin kulttuuriympäristön arvoja.

Pykälässä 29 viitataan liitekarttaan numero 2 ja lisätietona mainitaan *Teiden varsilla ja vesireiteillä, Lempäälän kulttuuriympäristöohjelma (Teivas, 2006).* Pirkanmaan maakuntamuseo esittää, että aineistoon, esimerkiksi rakennusjärjestyksen liitteisiin, lisätään verkko-osoitelinkit valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä ja maisema-alueita koskeviin inventointeihin *RKY 2009 (Museovirasto)* ja *Pirkanmaa, valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021 (Ympäristöministeriö ja Syke, 2021).* Samoin esitetään lisättäväksi linkit maakuntakaavainventointeihin, joiden pohjalta arvoalueet ja kohteet on osoitettu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040: *Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016* (Pirkanmaan liitto) sekä *Kulttuurimaisemat 2016. Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet* (Pirkanmaan liitto). Inventoinneissa on määriteltä ne ominaispiirteet ja arvot, joihin arvoluokitus perustuu. Lisäksi olisi mahdollista linkittää myös Lempäälän kulttuuriympäristöohjelmaan Lempäälän kunnan internetsivustolla. Mikäli liitteisiin ei haluta sisällyttää linkkejä, tulisi edellä mainitut inventoinnit vähintään luetella nimellä.

Liitekartan 2. puutteena on, että tietoa paikallisesti arvokkaista rakennetun kulttuuriympäristön alueista tai kohteista ei ole sen pohjalta saatavissa. Pirkanmaan maakuntamuseo esittää, että aineistoon lisätään tieto siitä, että paikallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita ja alueita koskevaa tietoa löytyy kulttuuriympäristöohjelman lisäksi Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunasta Pirkanmaan maakuntamuseon ylläpitämiltä karttatasoilta *Pirkanmaan kulttuuriympäristön arvoalueet ja Pirkanmaan rakennetun ympäristön kohteet sekä Pirkanmaan tutkimus- ja selvityshankkeet*.

Luvussa 8 säädetään rakennuksen käytöstä, korjaamisesta ja purkamisesta. Pykälässä 37 määrätään mm., että *rakennus tulee pitää kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi*. Lisäksi määrätään, että *rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet ja mahdollinen kulttuurihistoriallinen arvo, eikä korjaaminen saa perusteetta johtaa tyypillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen*. Pirkanmaan maakuntamuseo olettaa, että sanan tyypillisesti tilalla tulisi olla sana tyyllisesti, kuten Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksessä on. Lisäksi suojeltua rakennusta ei saa käyttää tai muuttaa niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo vähenee.

Pykälässä 38 määrätään, että *Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hankkeeseen ryhtyvä toimittaa asiantuntijan laatiman selvityksen rakennuksen historiallisesta, taajamakuvalisesta ja rakennustaiteellisesta arvosta sekä rakennuksen kunnosta*. Vastaavan selvityksen toimittamista voidaan edellyttää myös purkamiseen johtavan rakentamislupahakemuksen yhteydessä. *Arvokkaita alueita tai arvokasta rakennusta koskevasta purkamishankkeesta tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto*. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että määräys on erittäin tarpeellinen.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa, että rakennusjärjestyksen luonnoksessa ei ole riittävällä tavalla tuotu esille kiinteisiin muinaisjäänneksiin ja muihin arkeologisiin kulttuuriperintökohteisiin liittyviä rajoituksia ja menettelyohjeita. Lempäälästä tunnetaan tällä hetkellä 95 kiinteää muinaisjäännettä, 19 mahdollista muinaisjäännettä ja 37 muuta kulttuuriperintökohdetta. Maankäyttäjän oikeusturvan ja arkeologisen perinnön suojelun kannalta on tärkeää täydentää rakennusjärjestyksen 29 §:ää *Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä rakennettuun ympäristöön, arkeologiseen kulttuuriperintöön tai maisemaan liittyviä arvoja* seuraavilla tiedoilla.

Kiinteän muinaisjäänneksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty. Kiinteään muinaisjäänneeseen kuuluu lisäksi suoja-alue, joka on tarpeen muinaisjäänneksen säilymiseksi sekä sen laadun ja merkityksen kannalta välttämättömän tilan varaamiseksi sen ympärille (Muinaismuistolaki 1 ja 4 §). Tarvittavan suoja-alueen laajuuden arvioi museoviranomainen. Myös arkeologisen kohteen ympäristö ja maisema on pyrittävä ottamaan rakennussuunnittelussa huomioon osana arkeologista kulttuuriperintöä. Lainvastaisesta muinaisjäänneeseen kajoamisesta on säädetty sanktioita. Muinaisjäänneet tulee ottaa huomioon myös silloin, kun lupaa rakentamiselle ei rakennusjärjestyksessä edellytetä.

Valtaosa kiinteistä muinaisjäänneksistä on tarkemmin rajaamattomia, joten maankäytön suunnittelu niiden läheisyydessä voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen

rakentamista. Rakennuspaikan ja suojelukohteen välisen etäisyyden riittävyttä arvioi tapauskohtaisesti alueellinen vastuumuseo (Pirkanmaan maakuntamuseo). Rakentamista tai muuta maankäyttöä suunniteltaessa kiinteään muinaisjäännöksen alueelle tai läheisyyteen tulee siten aina pyytää lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Myös muun arkeologisen kulttuuriperintökohteen ollessa kyseessä tulee neuvotella suunnitelmista alueellisen vastuumuseon kanssa.

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 §).

Rakennusjärjestyksessä tulee tuoda esille myös se, että 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.

Rakennusjärjestykseen olisi hyvä lisätä kartta ja luettelo kunnan alueella sijaitsevista kiinteistä muinaisjäännöksistä ja muista kulttuuriperintökohteista. Nyt luonnoksen liitteessä 2 on esitetty ainoastaan Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 Arkeologisen perinnön ydinalue. Rakennusjärjestyksessä on vähintäänkin syytä mainita, että ajantasaiset tiedot tunnettujen arkeologisten kohteiden sijainnista löytyvät Museoviraston karttapalvelusta <https://kartta.museoverkko.fi/> (useita tasoja) tai Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunan tasoista Muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet sekä Muinaisjäännösten ja muiden kulttuuriperintökohteiden aluerajaukset. Suojeltujen kohteiden paikkatiedot ovat lisäksi ladattavissa sivulta <https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/tietojarjestelmat/kulttuuriympariston-tietojarjestelmat/kulttuuriympaeristoen-paikkatietoaineistot>

Rakennusjärjestysehdotus liiteaineistoinen pyydetään lähettämään lausuntoa varten Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Vastine:

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto huomioidaan ja rakennusjärjestystä täydennetään seuraavasti:

- Pykälään 24 lisätään: *Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojellulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.*

- Pykälää 4.7 ja 36.3 muutetaan seuraavasti: *Mikäli järjestelmä asennetaan asemakaavan, yleiskaavan tai lain rakennusperinnön suojelusta tai muun lain nojalla suojeltuun rakennukseen, arvorakennukseen tai taajamakuvallisesti näkyvään paikkaan, hankkeesta tulee olla yhteydessä Pirkanmaan maakuntamuseoon ja noudattaa heidän antamia ohjeita.*

- Pykälään 4.1 ja 4.18 lisätään myös *yleiskaavalla suojellut*

- Maakuntamuseo on lausunnossaan ilmaissut huolensa liittyen asemakaava-alueen ulkopuoliseen rakentamiseen koskien sallittua kerrosalan määrää, joka on rakennuspaikan kokonaiskerrosala ja sallittuun kaksikerroksiseen rakentamiseen.

Vastineessa tuodaan esille, että haja-asutusalueen sallitulla kerrosalalla maksimissaan 500 m² on pitkä historia Lempäälän kunnassa, eikä sitä katsota tarpeelliseksi muuttaa yhdenvertaisuuden ja tasavertaisen kohtelun nimissä. Muutoksella olisi maanomistajia kohtaan laajoja epätasa-arvoisia vaikutuksia.

Rakennuksen sallittua kerroslukua on haluttu muuttaa, koska tosiasiallisesti muutos koetaan vähäiseksi, koska rakentamista on aiemminkin mahdollistettu kahteen kerrokseen, eikä rakennusjärjestyksessä ole kuitenkaan säädetty rakennuksen maksimikorkeudesta. Tämän päivän rakentamisessa suositetaan mieluummin täysi kaksikerroksisia ratkaisuja sen sijaan, että toinen kerros sijoittuisi vesikaton lappeiden väliin. Rakennusjärjestyksen päivityksen yhteydessä on myös noussut esille, että täyskaksikerroksinen rakentaminen on kuulunut aiemminkin maaseutumaiseen rakentamiseen eikä se hyvin suunniteltuna ole ympäristöön sopimatonta. Sijoittamisen edellytysten arvioinnissa tulee ottaa huomioon asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvassa rakentamisessa maisemallinen sopivuus ja se ettei rakentamisella vaikeuteta erityisten kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä (RakL 45 §).

Pykälään 25 lisätään, lausunto huomioiden, ehto, että: **Rakentamisessa tulee lisäksi huomioida pykälän 5 ”Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristöön” ehdot.**

-Pykälään 29 ja Liitteeseen 2 lisätään lausunnon mukaisesti maininta **valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.**

Pykälään 29 lisätään myös kappaleet:

Kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty. Kiinteään säilymiseksi sekä sen laadun ja merkityksen kannalta välttämättömän tilan varaamiseksi sen ympärille (Muinaismuistolaki 1 ja 4 §). Tarvittavan suoja-alueen laajuuden arvioi museoviranomainen. Myös arkeologisen kohteen ympäristö ja maisema on pyrittävä ottamaan rakennussuunnittelussa huomioon osana arkeologista kulttuuriperintöä. Lainvastaisesta muinaisjäännökseen kajoamisesta on säädetty sanktioita. Muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon myös silloin, kun lupaa rakentamiselle ei rakennusjärjestyksessä edellytetä.

Rakentamista tai muuta maankäyttöä suunniteltaessa kiinteän muinaisjäännöksen alueelle tai läheisyyteen tulee siten aina pyytää lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Myös muun arkeologisen kulttuuriperintökohteen ollessa kyseessä tulee neuvotella suunnitelmista alueellisen vastuumuseon kanssa.

Pykälään 29 lisätään lisätietona lausunnossa esille tuodut inventoinnit sekä hyödynnettävien paikkatietoaineistot ja niiden sijainti eri karttapalveluissa.

Rakennettuun ympäristöön, arkeologiseen kulttuuriperintöön, maisemaan tai kiinteisiin muinaisjäännöksiin liittyviä arvoja on otettu huomioon suunnittelutarvealueiden osoittamisessa sekä niiden perusteluissa.

Perusteluosiota täydennetään muutosten osalta ja ehdotusvaiheen rakennusjärjestyksestä liitteineen pyydetään Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

5. Ympäristöterveys Pirteva

Lausunto:

Säteilyturvakeskuksen mittaustietojen perusteella on Lempäälässä pientalojen radonpitoisuuden keskiarvo 259 Bq/m³. Pientalojen mittaustuloksista 44 % ylittää uusien rakennusten suunnitteluarvon (200 Bq/m³).

Luonnoksen kohtaan 31 § ehdotetaan seuraavaa tarkennusta:

Talousvesikaivon rakentamisessa on otettava huomioon erityisesti maaperän arseeni- ja radonpitoisuus.

Rakentamisessa on otettava huomioon maaperän radonpitoisuus. Asuntojen ja työtilojen huoneilman radonpitoisuuden alentamiseksi on rakennusten alapohjarakenteiden ja ilmanvaihtolaitteiden suunnittelu ja toteutus tehtävä siten, että sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen 1044/2018 mukaiset viitearvot eivät ylity.

Vastine:

*Ympäristöterveyden lausunto huomioidaan ja rakennusjärjestyksen pykälää 31 muutetaan lausunnon mukaisesti seuraavasti: **Talousvesikaivon rakentamisessa on otettava huomioon maa- ja kallioperän arseeni- ja radonpitoisuus.***

Rakentamisessa on otettava huomioon maaperän radonpitoisuus. Asuntojen ja työtilojen huoneilman radonpitoisuuden alentamiseksi on rakennusten alapohjarakenteiden ja ilmanvaihtolaitteiden suunnittelu ja toteutus tehtävä siten, että sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen 1044/2018 mukaiset viitearvot eivät ylity.

6. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Lausunto:

Tukes pyytää huomioimaan rakentamisen ohjaamisessa ja kaavoituksessa verkkosivuillamme olevan aineiston kemikaaliturvallisuuslainsäädännön (390/2005) näkökulmasta.

Suora linkki verkkosivuille aiheesta ”Rakennusjärjestyksessä huomioitavia asioita kemikaaliturvallisuuslainsäädännön (390/2005) näkökulmasta”: Tukesin näkemykset kaavoitukseen ja rakennusjärjestykseen | Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Lisähuomio akkuvarastoista:

Tiedoksi, että akkuvarastot/energiakontit eivät tarvitse Tukesin kemikaaliturvallisuuslupaa (Laki 390/2005). Akut luokitellaan REACH-asetuksen (EY 1907/2006) mukaisesti esineiksi, eikä niiden sisältämiä vaarallisia kemikaaleja huomioida kemikaaliturvallisuuslupan tarpeen arvioinnissa. Vaikka kemikaaliturvallisuuslupaa ei tarvita, akkuvarastoihin liittyy merkittäviä maankäytössä huomioitavia riskejä, kuten savukaasujen muodostuminen ja fluorivedyn vapautuminen. Sijoituspaikan arvioinnissa on suositeltavaa hyödyntää pelastusviranomaisen asiantuntemusta.

Mikäli teillä on erityiskysymyksiä Tukesille, toimittakaa Tukesille yksilöity lausuntopyyntö kirjaamoomme kirjaamo@tukes.fi. Muussa tapauksessa Tukes ei tule antamaan uutta lausuntoa asiasta.

Vastine:

*Rakennusjärjestyksen pykälään 3 koskien ennakkolausuntoja lisätään myös maininta **muista erityisistä ympäristöistä (mm. liikenneväylien ja teknisten verkostojen läheisyys, Tukesin konsultointivöhyke)**, joihin liittyen on hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittävä yhdessä rakennusvalvonnan (§ 53) kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät. Muilta osin lausunnossa kirjatun aineiston (nettisivujen linkki) perusteella ei ole tarvetta muuttaa tai täydentää Lempäälän kunnan rakennusjärjestystä.*

7. Puolustusvoimat

Lausunto:

Rakennusjärjestysluonnoksen liitteen 1b mukaan suunnittelutarvealueen 1a rajauksen perusteluihin sisältyy Puolustusvoimien sisempi suojavyöhyke. Puolustusvoimat esittää, että rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealue 1a laajennetaan kattamaan Säijän osayleiskaavassa osoitetun Puolustusvoimien ulomman suojavyöhykkeen (sv-2) alueet.

Puolustusvoimat toteaa, että myös ulomman suojavyöhykkeen alueella maankäytön ja rakentamisen toimenpiteillä voi olla olennaista haittaa Puolustusvoimien toiminnalle. Suojavyöhykkeiden alueella rakentamisen sijoittamisen edellytysten arvioinnissa on turvattava Puolustusvoimien toimintamahdollisuudet.

Lisäksi Puolustusvoimat esittää, että rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealueen 1a rajauksissa sekä perusteluissa huomioidaan Puolustusvoimien ampumaradan melualueet.

Vastine:

Rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealueita muutetaan luonnokseen nähden. Säijän osayleiskaavan hyväksymisen yhteydessä koko osayleiskaava-alue on osoitettu suunnittelutarvealueeksi. Tämä tuodaan esille informatiivisena rakennusjärjestyksessä (suunnittelutarvealueita koskeva liiteaineisto). Säijän osayleiskaavassa määrätty suunnittelutarvealue sekä alue 1b kattaa Puolustusvoimien esittämän ulomman suojavyöhykkeen (sv-2) alueet. Suunnittelutarvealueiden perusteluihin ja rakennusjärjestyksen liitekarttoihin lisätään Puolustusvoimien esityksen mukaisesti ampumaradan melualueet.

8. Väylävirasto

Lausunto:

Väylävirasto muistuttaa lausunnossaan, että raideliikenteen läheisyyteen rakentamisessa on huomioitava rautatien suoja-alue sekä mahdolliset junaliikenteen tärinä-, runkomelu- ja meluhaitat, sekä hulevesien johtaminen muualle kuin radan rakenteisiin.

Radan läheisyyteen rakentaminen

Sen lisäksi, että suoja-alueella on rakennuksen, rakennelman ja laitteenpitokielto, lähtökohtaisesti myös kaikki rakennustoimenpiteet tulee suorittaa kokonaisuudessaan rautatiealueen ulkopuolella, eikä myöskään rakennusmateriaaleja saa säilyttää

rautatiealueella. Mikäli rakennustöitä on välttämätöntä tehdä myös rautatiealueella, on niistä aina sovittava Väyläviraston kanssa ratalain (2.2.2007/110) 36 8:n mukaisesti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista.

Kun louhintatöitä tehdään rautatiealueen ulkopuolella mutta kuitenkin rautatiealueen läheisyydessä, on rakennuttajan syytä selvittää rakennushankkeen suunnittelu- ja valmisteluvaiheessa junaliikenteen ja rautatien läheisyyden vaikutukset louhintatyön toteuttamiselle. Louhintatyö rautatiealueen läheisyydessä voi aiheuttaa vaaraa junaliikenteelle tai radalle ja sen rakenteille. Louhintatöistä on siksi useimmiten syytä olla etukäteen yhteydessä kyseisen alueen Väyläviraston rataisännöitsijään.

Mikäli rakentamisen yhteydessä käytetään nostureita, telineitä taikka poistetaan sellaisia puita, jotka kaatuessaan voivat ulottua radalle sen rakenteita vaurioittaen, tulee ennen töiden aloittamista olla yhteydessä rataisännöitsijään.

Rautatien suoja-alue ja tasoristeyksen näkemäalue

Ratalain (110/2007) mukaan rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan raiteen tai, jos raiteita on useampia, uloimman raiteen keskilinjasta, jollei suoja-aluetta ratasuunnitelmassa erityisestä syystä supisteta tai laajenneta enintään 50 metriksi.

Suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Lisäksi kaikki rakennustoimenpiteet tulee suorittaa kokonaisuudessaan rautatiealueen ulkopuolella, eikä myöskään rakennusmateriaaleja saa säilyttää rautatiealueella.

Ratalain 38 8:n mukainen rautatien näkemäalue käsittää tasoristeyksessä olevan alueen, jolla näkemäalan vapaana pitäminen sitä rajoittavista esteistä on tarpeen liikenneturvallisuuden vuoksi. Rautatien näkemäalue määräytyy liikenne- ja viestintäministeriön 28.1.2011 antaman asetuksen mukaisesti (www.finlex.fi/fi/laki/kokoelma/2011/sk20110065.pdf).

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Radan läheisyyteen rakennettaessa on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun-, runkomelun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn. Tarvittavat melun- ja tärinätorjuntarakenteet on tehtävä tontille rakentavan tahon toimesta ja kustannuksella. Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja tärinätorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisu 2023:28, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049>).

Hulevedet

Uusilla katu- ja korttelialueilla muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei lähtökohtaisesti saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Mikäli lisääntyviä hulevesiä johdetaan radan sivuojaan tai rumpuihin, tulee niiden virtauskapasiteetin riittävyys varmistaa, jotta padottamisella ei vaaranneta radan stabiiliteettia ja kuivatusta.

Hulevesien johtamisesta rautatien sivuojaan ja rumpuihin sovitaan yleensä kirjallisesti Väyläviraston kanssa. Sopimuksessa huomioidaan, että mikäli radan kuivatusjärjestelmä ei laskelmista huolimatta kestä lisääntyvää hulevesien määrää, tulee hakijan toteuttaa tarvittavat korjaustoimenpiteet kustannuksellaan.

Vastine:

Väyläviraston lausunto huomioidaan ja rakennusjärjestyksen pykälää 8 muutetaan seuraavasti:

Ratalain (110/2007) mukaan rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan raiteen tai, jos raiteita on useampia, uloimman raiteen keskilinjasta, jollei suoja- aluetta ratasuunnitelmassa erityisestä syystä supisteta tai laajenneta enintään 50 metriksi. Suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Lisäksi kaikki rakennustoimenpiteet tulee suorittaa kokonaisuudessaan rautatiealueen ulkopuolella, eikä myöskään rakennusmateriaaleja saa säilyttää rautatiealueella. Radan läheisyyteen rakennettaessa on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melun-, runkomelun- ja värinäntorjunnassa tulee kiinnittää huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn.

Lisäksi pykälää 17 "Hulevesien johtaminen ja lumen varastointi" täydennetään seuraavasti: **Uusilla katu- ja korttelialueilla muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei lähtökohtaisesti saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Mikäli lisääntyviä hulevesiä johdetaan radan sivuojaan tai rumpuihin, tulee niiden virtauskapasiteetin riittävyys varmistaa, jotta padottamisella ei vaaranneta radan stabiliteettia ja kuivatusta. Hulevesien johtamisesta rautatien sivuojaan ja rumpuihin sovitaan yleensä kirjallisesti Väyläviraston kanssa.**

Lausunto on otettu huomioon myös suunnittelutarvealueiden osoittamisessa sekä niiden perusteluissa.

9. Pirkanmaan jätehuolto

Lausunto:

Pyrimme tulevaisuudessa olemaan enemmän mukana uusien asuinalueiden rakentumisessa, joten ehdottaisin, että rakennusjärjestyksessä kehoitettaisiin (tai mielellään jopa veloitettaisiin) rakentajia/arkkitehtejä hyväksyttämään jätepuoleen suunnitelmat meillä. Tämä koskee taloyhtiöitä, joissa jätehuolto toteutetaan syväkeräimillä tai jätehuoneella. Tällä tavoin pyrimme saamaan toimivan ja käytännöllisen jätepuoleen, niin asiakkaan kuin kuljetusurakoitsijan näkökulmasta.

Vastine:

Pirkanmaan jätehuollon lausunto huomioidaan ja rakennusjärjestyksen pykälää 35 "Jätehuolto" täydennetään seuraavasti:

Yhtiömuotoisessa uudisrakentamisessa, jossa jätehuolto toteutetaan syväkeräimillä tai jätehuoneella, toteutuksesta tulee olla yhteydessä Pirkanmaan jätehuoltoon ja noudattaa heidän antamia ohjeita.

10. Fingrid

Lausunto:

Rakennusjärjestyksen luonnoksessa ei ole otettu kantaa voimajohtoihin tai niihin liittyviin rajoituksiin. Voimajohtojen käsittelyn tarve ja laajuus rakennusjärjestyksessä ovat kunnan omassa harkinnassa.

Seuraavassa on yleisesti tiedoksi Fingridin näkökulmasta rakentamiseen liittyviä asioita:

- Voimajohtoalue on alue, johon voimajohdon omistaja on lunastanut käyttöoikeuden (käyttöoikeuden supistus). Voimajohdon johtoalue muodostuu johtoaukeasta ja reunavyöhykkeestä sekä rakennusrajoitusalueesta.
- Rakennusrajoitusalue on lunastusluvassa määritettyjen rakennusrajojen välinen alue, johon ei saa rakentaa rakennuksia tai kahta (2) metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita, tavallisia aitoja lukuun ottamatta. Rakennusrajoitusalue kattaa useimmissa tapauksissa koko voimajohtoalueen.
- Voimajohtoalueen osien kuitenkin leveydet vaihtelevat tapauskohtaisesti, joten voimajohtoaluetta koskevat tiedot pitää selvittää kunkin voimajohdon omistajalta.
- Lisätietoja voimajohtoalueen osista löytyy Fingridin verkkosivuilla www.fingrid.fi/kantaverkko/kunnossapito/voimajohdot/johtoalue.
- Voimajohtoalueella tai muualla voimajohdon ympäristössä tapahtuva toiminta saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Voimajohdon rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Erilaisten rakenteiden sijoittaminen voimajohtoalueelle / rakennusrajoitusalueelle edellyttää voimajohdon omistajan lupaa.
- Korkeiden rakenteiden rakentamista on tarpeen rajoittaa myös johtoalueen ulkopuolella, jos ne voivat kaatuessaan osua voimajohtoihin.
- Vaarajännitteet voivat levitä myös johtoalueen ulkopuolelle, joten on selvitettävä ja otettava huomioon, kun rakentamista sijoitetaan lähelle voimajohtoa.
- Fingridin lupaa vaativia rakenteita ja rakennelmia voimajohdon läheisyydessä ovat esimerkiksi pylväät, autokatokset, tiet, lipputangot, aidat, valaisimet, trampoliinit ja johdot.
- Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.
- Voimajohtoauealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.

Fingrid ohjeistaa omistamiensa voimajohtojen osalta rakentajia. Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä risteämälausunto.

Pyydämme toimittamaan risteämälausuntopyynnön verkkosivun kautta

www.fingrid.fi/risteamalausunnot.

Vastine:

Fingridin lausunto huomioidaan ja rakennusjärjestyksen pykälään 8 lisätään:

Voimajohtoalueelle ei saa sijoittaa rakennuskohteita ilman voimajohdon omistajan tai haltijan lupaa tai lausuntoa. Voimajohtoalueen läheisyyteen rakennettaessa on noudatettava voimajohdon omistajan tai haltijan antamia ohjeistuksia ja määräyksiä.

11. Nuorisovaltuusto

Lausunto:

Nuorisovaltuuston jäsenet tutustuivat rakennusjärjestysluonnokseen. Nuvalla ei ollut kommentoitavaa asiaan.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen

12. Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto:

Yleistä

Lupa- ja valvontavirasto kiittää Lempäälän kuntaa kattavasta aineistosta, joka sisältää perustelumuistion.

Suunnittelutarvealueet

Rakennusjärjestysluonnoksen kohdassa 23 § käsitellään loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta pysyvään asuinkäyttöön. Kyse lienee rakentamislain 18 § mukaisesta kevennetyn lupaprosessin mahdollistamisesta. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että kuten rakennusjärjestysluonnoksessakin todetaan, kyseinen kevennys ei ole mahdollista alueilla, jossa voimassa oleva kaava osoittaa paikalle muun käyttötarkoituksen kuin vakituisen asumisen. Lupa- ja valvontavirasto pyytää esim. perusteluosassa täsmentämään, millaisiin kohteisiin rakennusjärjestysluonnoksessa esitettyä linjausta olisi Lempäälässä tarkoitus soveltaa.

Rakennusoikeuden määrä

Rakennusjärjestys mahdollistaa ns. kuivan maan rakennuspaikoille jopa 500 m² rakennusoikeuden ja rakentamisen kahteen kerrokseen. Näin merkittävä rakentaminen voi herkässä maisemassa aiheuttaa kielteisiä ympäristövaikutuksia. On hyvä, että alueella A1 on päätetty käyttää lisäksi tapauskohtaista harkintaa. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa pohtimaan Herkkien ja arvokkaiden maisema-alueiden osalta vastaavaa linjausta ja/tai muita keinoja, joilla kielteisiä maisemavaikutuksia voidaan hillitä.

Rantarakentaminen

Rakennusjärjestysluonnoksessa oleva rantarakentamisen rakennusoikeuksia koskeva taulukko määrineen on sama kuin voimassa olevassa vuonna 2019 voimaan tulleessa rakennusjärjestyksessä. Vuoden 2019 päivitys nosti rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeuden määrää joissain tapauksissa jopa 280 m² suuruudella. Jo tuolloin ELY-keskus näki lausunnossaan, että rakennelmien salliminen esitetyssä määrin taulukon ohjeistuksen mukaisilla etäisyyksillä rantaviivaan nähden saattaa vaikuttaa rantamaisemaan liittyviin arvoihin kielteisellä tavalla. Lupa- ja valvontavirasto tuo tämän saman haasteen nyt uudelleen esiin ja pyytää tarkastelemaan rakennusoikeuden määrää rakennusjärjestyksen jatkotyöstössä kriittisesti. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa Lempäälän kuntaa aiempaan tapaan ranta-alueiden osayleiskaavan päivittämiseen (liite 1, ELY-keskuksen lausunto 19.3.2019).

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto kiinnittää huomiota rakennetun ympäristön vaikutuksista pintavesiin. Rantarakentamisessa rakentamattomat kaistat- ja vyöhykkeet rakennelmien ja vesistön välillä ovat välttämättömiä pintavesien vedenlaadun turvaamiseksi.

Hulevedet

Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä asiana, että hulevesien osalta määräyksiä on kehitetty ja että rakentamislupahakemuksen liitteenä tulisi selvittää hulevesiratkaisujen

järjestäminen. Maanpäälliset ja luontopohjaiset ratkaisut hulevesien viivyttämiseen ensisijaisena vaihtoehtona maanalaisiin verrattuna nähdään myönteisenä asiana.

Työmaavesien hallintaan, niiden käsittelyyn ja viivytykseen on tarpeen kiinnittää erityistä huomioita, sillä rakentamisen aikaiset hulevedet ovat poikkeuksetta laadultaan huonoja. Hulevedet huuhtovat mukaansa kiintoaineita, ravinteita (fosforia ja typpeä) ja haitallisia aineita. Varsinkin häiriintyneistä maakerroksista huuhtoutuu helposti vesistöjä kuormittavaa kiintoainetta ja siihen sitoutuneita ravinteita. Myös työmaanaikaiset onnettomuustilanteet ja -päästöt, kuten esim. öljyvudot tai sammutusvedet ja niiden hallinta tulee ottaa huomioon rakentamisen suunnittelussa. Hulevesikuormituksella voi olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia pintavesien laatuun, mikäli hulevesien hallintaan ei kiinnitetä riittävästi huomiota.

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa ilmastonmuutoksen aiheuttaman lisän huomioimisesta rankkasateisiin, kun hulevesien käsittelyä mitoitetaan.

Pohjavedet

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että pohjavesialueiden suojelu on huomioitu Lempäälän rakennusjärjestysluonnoksessa kattavasti. Rakennusjärjestyksessä olisi kuitenkin syytä huomioida vielä seuraavat asiat:

Termin "tärkeä pohjavesialue" tulkitaan useasti viittaavan vain 1- ja 1E-luokan pohjavesialueisiin. Suositeltavampaa on käyttää termiä "**pohjavesialue**" (tai "*tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue*"). Lähtökohtaisesti 1- ja 2-luokan pohjavesialueiden katsotaan lainsäädännössä olevan samanvertaisia ja rakennusjärjestyksessä annettujen ohjeiden tulisi koskettaa kaikkia pohjavesialueita.

Pohjavesialueiden luokitus voi myös muuttua esimerkiksi silloin, kun 2-luokan vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialueelle perustetaan uusi vedenottamo ja pohjavesialue päivitetään vedenhankintaa varten tärkeäksi 1-luokan pohjavesialueeksi. Mikäli jostain erityisestä syystä määräyksen halutaan koskettavan vain tiettyjä pohjavesialueita, se tulisi tuoda määräyksessä selkeästi esille ristiriitaisten tulkintojen välttämiseksi.

Lempäälän alueella sijaitsee kolme 1-luokan pohjavesialuetta Lempäälä-Mäyhjärvi A, Lempäälä-Mäyhjärvi B ja Leukamaa sekä yksi 2-luokan pohjavesialue Henneri. Lempäälä-Mäyhjärven A ja C pohjavesialueiden vedenottamoilla on lisäksi vesilain mukaiset suoja-alueet. Lempäälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma on päivitetty vuonna 2025 (Ramboll, 15.5.2025).

Pykälässä 30§ on annettuun määräykseen: "Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai muutoin vaikuttaa haitallisesti pohjaveden määrään." olisi tarpeen lisätä vielä laatu eli "Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai muutoin vaikuttaa haitallisesti pohjaveden määrään **tai laatuun.**"

Niin pysyvä, kuin rakentamisen aikainen tilapäinen pohjaveden alentaminen edellyttää asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallinta- ja tarkkailusuunnitelmaa sekä mahdollisen vesilain mukaisen lupatarpeen arviointia. Lupa- ja valvontavirasto arvioi tarvittaessa vesilain mukaisen lupatarpeen ja antaa siitä lausunnon.

Maalämpöjärjestelmät pohjavesialueella

Lempäälän rakennusjärjestysluonnoksessa luokitelluilla pohjavesialueilla ja vedenottamoiden suoja-alueilla ei maalämpöjärjestelmien (energiakaivon tai energiakeruupiirin) rakentaminen ole sallittua.

Lempäälä-Mäyhjärvi A pohjavesialueella vedenottamon suoja-alue sijoittuu osittain myös pohjavesialueen ulkopuolelle savikkoisille alueille. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että pohjavesialueen ulkopuolisilla alueille ei ole tarpeen kieltää maalämpöjärjestelmiä. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan maalämpökaivojen sijoittaminen Lempäälä-Mäyhjärvi A pohjavesialueen ulkopuolella sijaitseville savikkoalueille ei ole suoja-aluepäättöksen vastaista.

Energiavaraston sijoittaminen pohjavesialueelle

Akkuenergiavarastoja käsittelevässä määräyksessä todetaan ensin, että akkukontteja ei ensisijaisesti tule sijoittaa pohjavesialueelle, mutta myöhemmin kuvataan, millä edellytyksillä sijoittaminen kuitenkin on mahdollista. Määräystä olisi hyvä tiivistää siten, että todetaan suositus energian varastokonttien sijoittamisesta pohjavesialueen ulkopuolelle, sillä energiavaraston sijoittamisesta pohjavesialueelle voi aiheutua YSL 17 §:n mukaista pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Määräysten perusteluissa on hyvät tuoda esiin pohjavesiriskit tarkemmin.

Maa- ja kallioperän erityispiirteet

Lupa- ja valvontavirasto kiittää mustaliuskeiden huomioimisesta rakennusjärjestysluonnoksessa.

Rakennusjärjestyksessä tulisi myös huomioida maaperässä ja kallioperässä kohonnut arseenipitoisuus. Lempäälä sijoittuu kokonaisuudessaan Etelä-Pirkanmaan–Kanta-Hämeen arseeniprovinssin alueelle, jossa esiintyy koko Suomen keskiarvoa suurempia arseenipitoisuuksia maa- ja kallioperässä.

Geologisesti arvokkaat alueet

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että Lempäälään sijoittuvat geologisesti arvokkaat muodostumat tulisi mainita rakennusjärjestyksen luvussa Rakentaminen erityisalueilla. Kohteista maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat alueet on merkitty myös Pirkanmaan maakuntakaavan ge-alueiksi ja niille on asetettu suunnittelu- ja suojelumääräykset.

Pilaantuneet maat

Lupa- ja valvontavirasto esittää seuraavia täydennyksiä rakennusjärjestyksen kohtaan 32 §.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistustarve. Mikäli tontin maaperä on todettu pilaantuneeksi, alue on puhdistettava *rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla. Maaperän puhdistamisesta tulee tehdä ilmoitus Lupa- ja valvontavirastoon.*

Haitta-aineita sisältäviä maa-aineksia käsiteltäessä ja kuljetettaessa on noudatettava ympäristönsuojelulakia ja jätelakia sekä niiden nojalla annettuja säädöksiä ja määräyksiä.

Luonto

Rakennusjärjestyksessä on kokonaisuutena arvioiden huomioitu luontoarvoja hyvin. Määräykset luonnon monimuotoisuuden turvaamisesta, uhanalaisten lajien ja kasvupaikkojen selvittämiselvällisyydestä sekä puuston ja luonnontilaisten alueiden säilyttämisestä vastaavat luonnonsuojelulain tavoitteita.

Pykälässä 14.1 § Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa: neljännessä kappaleessa on kirjoitettu, että rakentamisessa pitää huomioida uhanalaiset eliölajit ja rauhoitetut kasvit. Luonnonsuojelulain velvoitteet ovat kuitenkin laajemmat. Lisäksi tulee selvittää, esiintyykö alueella yleensä rauhoitettuja lajeja - ei vain kasvilajeja, suojeltuja tai tiukasti suojeltuja luontotyyppisiä sekä EU:n tiukasti suojeltujen lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Pykälässä 22.1 § Kiinteistön puut ja niiden säilyttäminen: Puita kaadettaessa tulee huomioida myös samat luontoarvot.

Eläinsuojat

Lempäälän rakennusjärjestysluonnoksessa eläinsuojia käsitellään kohdassa 13 §. Lupa- ja valvontavirasto katsoo hevostallien ja niihin liittyvien toimintojen huomioimisen luonnoksessa sinällään hyväksi asiaksi. Toisaalta Lupa- ja valvontavirasto näkee luonnoksessa riskinä muiden kuin hevosten pitoon liittyvien eläinsuojarakenteiden vähäiselle huomiolle jäämisen.

Valtioneuvoston asetuksessa ilmoituksenvaraisista eläinsuojista (138/2019, ns. eläinsuoja-asetus) sekä valtioneuvoston asetuksessa eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta (1250/2014, ns. nitraattiasetus) säädetään eläinsuojilta ja lantavarastoilta edellytettävistä etäisyyksistä. Eläinsuojaksi katsotaan mm. tuotantorakennukset ja ulkotarhojen säänsuojat tai siihen rinnastettavat rakennelmat. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että nitraattiasetus (1250/2014) koskee kaikkia toimijoita kotieläinten määrään ja tilan pinta-alan katsomatta.

Nitraattiasetuksen 4 §:ssä määrätään varastointitilojen, jaloittelalueiden ja ruokinta- ja juottopaikkojen sijoittamisesta seuraavasti: Lannan ja pakkaamattomien orgaanisten lannoitevalmisteiden varastointitilaa, tuotantoeläinten jaloittelualueita ja ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkoja ei saa sijoittaa pohjavesialueelle, ellei maaperäselvitysten perusteella osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa, tulvanalaiselle alueelle, alle 50 metrin etäisyydelle vesistöstä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä, alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta.

Edellytettävät vähimmäisetäisyydet häiriintyviin kohteisiin määräytyvät lähtökohtaisesti eläinsuojatoiminnan laajuuden perusteella. Kuntien ympäristönsuojelumääräyksissä voidaan asettaa vaatimuksia sellaisten eläinsuojien sijoittamiseen, jotka eivät ole ympäristöluvan- tai ilmoituksenvaraisia (YSL 202 § 2 mom. 1 kohta).

Eläinsuojan luvan- tai ilmoituksenvaraisuus perustuu eläinten pitoon eläinsuojassa (YSL 27 §, 115a §, lain liitteet 1 ja 4). Ilmoitus- ja luvanvaraisuus määräytyy eläinlajin ja eläinmäärän tai kokonaiseläinlajimäärän perusteella.

Eläinsuoja-asetuksen (138/2019) liitteessä 1 määrätään ilmoituksenvaraisilta eläinsuojilta edellytettävistä vähimmäisetäisyyksistä häiriintyviin kohteisiin eläinlajin, - määrän ja lannan

käsittelyn sekä varastointimenetelmän perusteella. Ilmoitusmenettelyn vähimmäisetäisyydet eivät sido ympäristölupamenettelyä, mutta niiden tiedot perustuvat viimeisimpään tutkittuun tietoon ja niissä on myös huomioitu eläinsuojissa käytettäviä tekniikoita ja niiden vaikutuksia etäisyyteen. Ympäristölupamenettelyssä eläinsuojan sijoittaminen ratkaistaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

Lupa- ja valvontavirasto ehdottaa kohdan 13 § täydentämistä esimerkiksi seuraavilla huomioilla: Eläinsuojaa, lannan varastointitilaa tai ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkaa ei saa sijoittaa alle 50 metrin etäisyydelle vesistöstä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä, alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai norosta eikä pohjavesialueelle, ellei maaperäselvityksin osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa. Eläinsuojan, maneesin, lantalan, ulkotarhan ja ratsastuskentän vähimmäisetäisyyden naapurikiinteistön rajaan tulee olla vähintään 50 metriä ja laitumen 10 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Eläinsuojia koskevista etäisyys- ja sijoittamisvaatimuksista sekä lannan käsittelystä ja varastoinnista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksilla 1250/2014 ja 138/2019.

Muut valtion viranomaiset

Aluehallinnon uudistuksessa vuoden 2026 alussa valtion viranomaisten toimivalta on jakautunut uudella tavalla. Lupa- ja valvontavirasto suosittelee osallistamaan jatkotyöhön valtion viranomaisia seuraavasti:

Matalimpien rakentamiskorkeuden osalta rakennusjärjestysluonnoksessa ei ole esim. kerrottu, sisältävätkö annetut lukemat aaltoituvaraa. Lupa- ja valvontavirasto suosittelee kuulemaan rakennusjärjestyksestä Lounais-Suomen elinvoimakeskusta.

Maantien liittymäluvan osalta rakennusjärjestysluonnoksessa on nimetty viranomaiseksi Lupa- ja valvontavirasto. Oikea taho olisi Sisä-Suomen elinvoimakeskus. Lupa- ja valvontavirasto suosittelee kuulemaan rakennusjärjestyksestä Sisä-Suomen elinvoimakeskusta.

Mikäli vesihuollon järjestämiseen liittyvien kysymysten osalta (esim. kohta 4.9 §) halutaan kuulla valtion viranomaista, on oikea taho Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.

Vastine:

Lupa- ja valvontaviraston lausunto huomioidaan ja rakennusjärjestystä muutetaan tarvittavilta osin.

Suunnittelutarvealueet

Rakennusjärjestyksen pykälässä 23 kohdassa 7. todetaan, että "Rakentaminen ei ole yleiskaavan vastaista eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle."

Rakennusjärjestystä ei ole tarpeen muuttaa tämän osalta, mutta perusteluosaan lisätään, että ”Käyttötarkoituksen muutos ei saa olla kaavan käyttötarkoituksen vastainen.”

Rakennusosoikeuden määrä

Ei aiheuta toimenpiteitä.

Rantarakentaminen

Rakentamisen määrästä ja rakennusten etäisyydestä on säädetty taulukossa.

Rakentamislaki ei mahdollista säätämään etäisyyksistä luvanvaraisuudesta vapautettujen

rakennelmien tai rakennusten osalta. Rakentamisen määrä ja etäisyysvaatimukset ovat muutoin pysynyt ennallaan 2019 hyväksyttyyn rakennusjärjestykseen nähden. Yhdenvertaisuuden ja tasapuolisen kohtelun huomioimiseksi rakennusoikeuden määrää ei katsota perustelluksi muuttaa. Merkitään tiedoksi huomio rantaosayleiskaavan päivitystarpeesta.

Pykälään 28 2 mom. lisätään täydennyksenä: **Rantarakentamisessa rakentamattomat kaistat- ja vyöhykkeet rakennelmien ja vesistön välillä ovat välttämättömiä pintavesien vedenlaadun turvaamiseksi.**

Hulevedet

17 pykälän 4 momenttiin lisätään: **Hulevesien käsittelyn mitoituksessa tulee huomioida ilmastonmuutoksen tuoma lisä rankkasateisiin.**

Pohjavedet

Lausunto huomioidaan korjaamalla 30 §:n otsikkoa ja täsmentämällä luokiteltujen pohjavesialueiden merkitystä. 30 §:n tekstiosuutta täydennetään sanalla ”laatu” seuraavasti: ”Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai muutoin vaikuttaa haitallisesti pohjaveden määrään tai **laatuun**”.

Rakennusjärjestyksen perusteluosiota täydennetään lausunnon informatiivisella osuudella: ”Niin pysyvä, kuin rakentamisen aikainen tilapäinen pohjaveden alentaminen edellyttää asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallinta- ja tarkkailusuunnitelmaa sekä mahdollisen vesilain mukaisen lupatarpeen arviointia. Lupa- ja valvontavirasto arvioi tarvittaessa vesilain mukaisen lupatarpeen ja antaa siitä lausunnon.”

Maalämpöjärjestelmät pohjavesialueella

Määräystä muutetaan niin, että maalämpöjärjestelmien rakentamiskielto koskee vain luokiteltuja pohjavesialueita.

Energiavaraston sijoittaminen pohjavesialueelle

36.4 §:n määräystä tiivistetään siten, että todetaan suositus energian varastokonttien sijoittamisesta pohjavesialueen ulkopuolelle, johtuen energiavaraston sijoittamisesta pohjavesialueelle aiheutuvasta YSL 17 §:n mukaisesta pohjaveden pilaantumisen vaarasta. Määräyksen perusteluissa tuodaan esille pohjavesiriskit tarkemmin.

Maa- ja kallioperän erityispiirteet

Rakennusjärjestyksen määräyksessä 31 on tuotu esille, että talousvesikaivon rakentamisessa on otettava huomioon maa- ja kallioperän arseenipitoisuus. Lempäälän kunnan rakennusvalvonta on tutustunut valmistelun yhteydessä joidenkin Tampereen seudun kuntien uudistettaviin / uudistettuihin rakennusjärjestyksiin ja Lempäälän kunnan rakennusjärjestykseen tehty kirjaus arseenin huomioimisen osalta on saman sisältöinen. Mikäli Lupa- ja valvontavirastolla on esittää sellaisia määräysesimerkkejä, joilla maa- ja kallioperän arseenia voidaan muutoin huomioida rakentamisessa ja sen valvonnassa, niitä voidaan vielä harkita sisällytettäväksi rakennusjärjestykseen.

Geologisesti arvokkaat alueet

Lisätään tieto maakuntakaavan ge-alueista ja niiden huomioimisesta 29 §:n 1. momenttiin.

Pilaantuneet maat

Lisätään pykälään 32 lausunnon mukaisesti: **Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistustarve. Mikäli tontin maaperä on todettu pilaantuneeksi, alue on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla. Maaperän puhdistamisesta tulee tehdä ilmoitus Lupa- ja valvontavirastoon.**

Luonto

14.1 §:n neljättä ja viidettä kappaletta muutetaan lausunnon perusteella seuraavasti: **Rakennettaessa rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää uhanalaisten ja rauhoitettujen lajien, tiukasti suojeltujen luontotyyppien sekä EU:n tiukasti suojeltujen lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkojen esiintyminen ja esittää tarvittaessa suunnitelma näiden huomioon ottamisesta. Tarvittaessa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan / tai rakennushankkeen yhteydessä pyydetään toimivaltaisen viranomaisen lausunto. Myös pykälää 22.1 on täydennetty tältä osin.**

Eläinsuojat

Määräystä 13 täydennetään ja muutetaan lausunnon perusteella seuraavasti: **Ulkotarhojen, lantaloiden ja eläinsuojien vähimmäisetäisyyden naapurin pihapiiristä (asuin-, päiväkot- ja koulurakennus tai muu häiriintyvä kohde ja sen välitön oleskelualue) tulee olla vähintään 50 metriä, ratsastuskenttien ja maneesien vähintään 20 metriä ja laitumien vähintään 10 metriä.**

Lannan tai pakkaamattomien orgaanisten lannoitevalmisteiden varastointitilaa, tuotantoeläinten jaloittelualueita ja ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkoja ei saa sijoittaa tulvanalaiselle alueelle, alle 50 metrin etäisyydelle vesistöä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä, alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai norosta eikä pohjavesialueelle, ellei maaperäselvityksin osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa. Eläinsuojia koskevista etäisyys- ja sijoittamisvaatimuksista sekä lannan käsittelystä ja varastoinnista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksilla 1250/2014 ja 138/2019.

Mahdollisten ilmenevien haittojen osalta vähimmäisetäisyys katsotaan perustelluksi sitoa pihapiiriin (häiriöille alttiit rakennukset ja niihin liittyvä oleskelualue). Lausunnossa esitetty "rajan tuntumassa" on tulkinnanvarainen ja vähimmäisetäisyyden sitominen kiinteistön rajaan voi tarpeettomasti vaikeuttaa sijoittamista. Ratsastuskenttien ja maneesien osalta ei katsota perustelluksi kasvattaa etäisyyttä lausunnon mukaiseen 50 metriin, koska näissä ei katsota lannan osalta aiheutuvat vastaavaa riskiä. Lanta tulee ratsastuskenttien ja maneesien pohjankin hyvänä pysymisen kannalta kerätä säännöllisesti pois eikä lannan kertymistä aiheudu.

Muut valtion viranomaiset

Lausunto on pyydetty myös elinvoimakeskuksilta ja heidän antamat lausunnot on koostettu tähän dokumenttiin.

13. Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto

Lausunto:

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (jäljempänä LjMTL, <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2005/503>) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista niin asemakaava-alueella kuin asemakaava-alueen ulkopuolella. Etenkin LjMTL:n säädökset koskien kulkuyhteyksien järjestämistä maanteiltä, tiealueelle ja maantien suoja-alueelle sekä tien viereen rakentamista sekä tieltä luettavien mainoslaitteiden sijoittamista ovat merkittäviä sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden kannalta. LjMTL:n 3. luvussa annetaan maantiehen kohdistuvia toimenpiteitä koskevia määräyksiä ja 4. luvussa annetaan maantiealueen ulkopuolisia alueita koskevia maankäyttörajoituksia, joiden esittäminen rakennusjärjestyksissä on tarkoituksenmukaista, jotta voidaan varmistaa maantiealueen sekä liikenteen huomioiminen rakentamishankkeissa. Jossain määrin em. LjMTL:n mukaisia rakentamista koskevia määräyksiä / ohjeita lausunnolla olevassa rakennusjärjestysluonnoksessa onkin esitetty.

Lähtökohtaisesti maanteiden tiealueille nk. tiekiinteistöille ei saa sijoittaa muita kuin tienpitoon ja liikenteen ohjaukseen tarvittavia rakenteita ja laitteita (rakennusjärjestysluonnos 9 §). Joissain tapauksissa lupa voidaan kuitenkin myöntää, jos vaaraa eikä haittaa tienpidolle aiheudu (LjMTL 42§). Maantien varrella kiinteistöjen alueille ulottuville maantien suoja- ja näkemäalueella ei myöskään saa lähtökohtaisesti sijoittaa rakennusta, mutta elinvoimakeskus voi se sen poikkeustapauksissa hyväksyä (LjMTL 47 §).

Väyläviraston ohjeen mukaan maankäytön jäte- ja hulevesiä ei saa johtaa maanteiden kuivatusjärjestelmiin. Rakentamishankkeen suunnittelussa lähtökohtana oleva kielto on hyvä esittää rakennusjärjestyksessä. Sen sijaan tienpitoviranomaisen harkinnan perusteella poikkeustapauksessa hulevedet voidaan johtaa viivytettyinä ja puhdistettuina maantien sivuojaan, mutta tällöin tulee tehdä rakennusjärjestyksen kohdassa 17 § esitetty sopimus tienpitoviranomaisen / elinvoimakeskuksen liikenneosaston kanssa. Muilta osin hulevesien johtamista koskeva kohta on kirjoitettu rakennusjärjestykseen kattavasti ja selkeästi.

Rakennusjärjestyksen kohdassa "18.1 § Ajoneuvoliittymä" on virhe luvittavan viranomaisen osalta. Maanteiden liittymäluvista toimivaltainen viranomainen on elinvoimakeskus eikä Lupa- ja valvontavirasto. Muilta osin kohdan teksti on kattava. Liikenneosasto korostaa vielä, että tienpitoviranomaisella on aina harkintavalta maanteiden liittymien osalta. Joissain rakentamishankkeissa uuden liittymän rakentaminen maantielle ei ole liikenneturvallisuuden ja maantien sujuvuuden kannalta hyväksyttävää. Tällöin tienpitoviranomainen voi edellyttää uuden rakennuspaikan kulkuyhteyden toteuttamista maantiellä jo olemassa olevien liittymien kautta, koska etenkin liikenteellisesti merkittävimmillä maantiellä on tarve rajoittaa liittymien määrää.

Liikenneosasto korostaa vielä rakentamislain 36 § mukaisen rakentamishankkeeseen ryhtyvän selvitysvelvollisuuden lisäksi huolehtimis-/toteuttamisvastuuta liikennemelun torjunnassa mahdollisesti tarvittavien erillisten meluntorjuntarakenteiden osalta. Liikenteen aiheuttamat haitat tulee huomioida myös kohdan rakennusjärjestyksen "4.10 § Erilliset leikkialueet" sijoittumisessa, mikä olisi hyvä tuoda esiin myös rakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestyksen liitteessä esitettyjen suunnittelutarvealueiden rajauksia ja niille esitettyjen rakennuspaikkojen kokojen edellytyksiä liikenneosasto pitää perusteltuina. Etenkin maantien 130 (Helsingintie) varrella Marjamäestä etelään sekä maantien 3003 (Pirkkalantie) varrella asemakaava-alueiden ulkopuolella on ollut rakentamispaineita sekä

asutuksen että muiden maankäyttömuotojen osalta. Viime vuosina on ollut myös joitain asuinrakennushankkeita selkeästi valtatie 3, moottoritien liikennemelualueella. Näiden rakentamishankkeiden arviointi maantieverkon ja liikenteen haittojen suhteen on tärkeää sekä kunnan lupaharkinnassa että tienpitoviranomaisen lausuntomenettelyssä. Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto muistuttaakin, että maanteiden varteen rakennettaessa tai hankkeen synnyttäessä merkittäviä maantieverkollekin ulottuvia liikennevaikutuksia on eri rakentamista koskevista lupahakemuksista sekä myös rakentamishankkeissa, joissa rakentaminen ei edellytä lupaa kunnalta (rakennusjärjestys 4 § Helpotukset luvanvaraisuudesta), kuultava elinvoimakeskuksen liikenneosastoa naapurina (rakentamislaki luku 6). Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolellakin, jollei kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen taikka hankkeen sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta. Myös maanteiden varrelle sijoitettavien tienkäyttäjille suunnattujen mainoslaitteiden osalta tulee kuulla tienpitoviranomaista. Kuuleminen on hyvä suorittaa rakentamishankkeissa riittävän aikaisessa vaiheessa, jotta maanteiden ja maantieliikenteen mahdollisesti asettamat rajoitukset ja ohjeet mm. kulkuyhteyksien järjestelyjen ja liikennemelun osalta tulevat hankkeen suunnittelussa sekä myös kunnan lupaharkinnassa huomioiduksi.

Edellä esiin tuotujen maanteitä koskevien lupatarpeiden ja menettelyjen osalta ohjeistusta löytyy elinvoimakeskusten internetsivuilta <https://elinvoimakeskus.fi/liikenteen-luvat>.

Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto ottaa kantaa rakennusjärjestykseen niiden asioiden osalta, joilla on vaikutusta maantieverkkoon ja liikennejärjestelmään sekä myös maantieliikenteestä rakentamishankkeisiin kohdistuvien vaikutusten osalta.

Vastine:

*Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosaston lausunnon mukaan pykälään 17 lisätään 1 mom. seuraava lause: **Maankäytön jäte- ja hulevesiä ei saa lähtökohtaisesti johtaa maanteiden kuivatusjärjestelmiin.***

Pykälään "18.1 § Ajoneuvoliittymä" korjataan virhe luvittavan viranomaisen osalta.

*Maanteiden liittymäluissa toimivaltainen viranomainen on **Sisä-Suomen elinvoimakeskus** eikä Lupa- ja valvontavirasto.*

*Pykälään 4.10 lisätään ehto: **Liikennemelusta ei aiheudu haittaa leikkialueelle ja leikkialueella saavutetaan ohjearvojen mukaiset melutasot.***

Lausunnossa esitetty suunnittelutarvealueiden tarpeellisuus etenkin maantien 130 (Helsingintie) varrella Marjamäestä etelään, maantien 3003 (Pirkkalantie) varrella asemakaava-alueiden ulkopuolella sekä valtatie 3, moottoritien liikennemelualueella huomioidaan, kun suunnittelutarvealueita ja niiden perusteita selkeytetään rakennusjärjestyksen ehdotukseen. Rakennuspaikkojen kokovaatimuksia muutetaan tiettyjen alueiden osalta rakennusjärjestyksen ehdotukseen.

Lausunnossa on esille nostettu kuulemistarve niin lupahakemuksesta kuin luvanvaraisuudesta vapautetun rakentamisen osalta. Rakentamislain 6 luvussa käsitellään kuulemistarvetta eri pykälissä erilaisten lupahakemusten yhteydessä. Pykälissä määrätään kuulemisvelvollisuudesta rakentamisluvan tai muun luvan yhteydessä ei luvan varaisuudesta vapautetun rakentamisen yhteydessä.

14. Lounais-Suomen elinvoimakeskus

Lausunto:

Rakennusjärjestyksessä tulee selventää, että alin suositeltava rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kostuessa vaurioituvia rakenteita. Alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvä tulvakorkeus (HW 1/100) johon lisätään seuraavat harkinnanvaraset lisäkorkeudet:

- rakennustyyppistä johtuva lisäkorkeus
- ilmastomuutoksesta johtuva lisäkorkeus
- vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus

Rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmas.

Tekstissä tulee olla tieto siitä, onko lukemissa mukana aaltoiluvara. Lukeman voi ilmoittaa ilman aaltoiluvaraa, jolloin tulee mainita, että aaltoiluvara huomioidaan rakennuspaikkakohtaisesti. Toinen vaihtoehto on ilmoittaa suurimman mahdollisen aaltoiluvaran mukainen korkeuslukema. Aaltoiluvara riippuu mm. rannan muodosta ja jyrkkyydestä sekä tuulen pyyhkäisymatkasta, jotka vaihtelevat järvillä huomattavasti. Suurilla järvillä aaltoiluvara vaihtelee huomattavasti. Näin ollen yksittäisen aaltoiluvaran antaminen koko järvelle ei usein ole tarkoituksenmukaista. Aaltoiluvaran arviointiin voi käyttää esimerkiksi Tulviin varautuminen rakentamisessa - opasta (2014).

Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen määrittämät lukemat ilman aaltoiluvaraa N2000 korkeusjärjestelmässä ovat:

Vanajavesi, Ahtialanjärvi, Liponselkä + 80,75 m
Herralanvuolle + 79,80 m
Pyhäjärvi + 78,27 m

Elinvoimakeskus ei ota kantaa alimpiin sallittuihin rakentamiskorkeuksiin niiden järvien osalta, joissa tiedot eivät perustu luotettaviin pitkäaikaisiin vedenkorkeushavaintoihin. Järvien Tervajärvi, Höytämönjärvi, Iso-Arajärvi, Mäyhäjärvi ja Iso-Kausjärvi osalta aiemmin annetut tiedot sisältävät useita epävarmuustekijöitä, eikä näiden päivittämiselle ole riittävästi ajantasaista tietoa. Tämän vuoksi elinvoimakeskus ei suosittele näitä käytettäväksi sellaisinaan, vaan harkitsemaan rakentamiskorkeuden näiden järvien osalta tapauskohtaisesti kaavoihin ja rakentamislupiin.

Vastine:

Lausunto huomioidaan pykälään 28 lisätään, että **Alin suositeltava rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kostuessa vaurioituvia rakenteita. Alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvä tulvakorkeus (HW 1/100) johon lisätään seuraavat harkinnanvaraset lisäkorkeudet:**

- **rakennustyyppistä johtuva lisäkorkeus**
- **ilmastonmuutoksesta johtuva lisäkorkeus**
- **vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus**

Rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmas.

Lisäksi pykälässä mainittuja korkeuksia päivitetään lausunnon mukaisesti seuraavasti:
***Lounais-Suomen elinvoimakeskusten määrittämät lukemat ilman aaltoiluvaraa
N2000 korkeusjärjestelmässä ovat:
Vanajavesi, Ahtialanjärvi, Liponselkä + 80,75 m
Herralanvuolle + 79,80 m
Pyhäjärvi + 78,27 m***

15. Lempäälän Vammaisneuvosto

Lausunto:

Vammaisneuvosto toteaa seuraavat asiat:

1. Luku 3 Piha-alueen rakentaminen. Tässä luvun 14 §:ssä on tärkeänä asiana otettu huomioon, että esteettömyys on yksi tärkeä elementti, kun rakennetaan uutta tai parannetaan olemassa olevaa piha-aluetta.
2. Liikennejärjestelyjä koskevassa 18 §:ssä on mainittu riittävä, esteetön näkemäalue ajoneuvoliittymiin. Joillakin vanhoilla asuntoalueilla on havaittavissa puskien kasvua, joten liittymien hoitamiseen pitää kiinnittää erityistä huomiota.
3. Autopaikkoja koskevassa 19 §:ssä on kiinnitetty erityisesti huomiota myös esteettömyyteen. Ohjeistus ja määräykset ovat selkeitä, mutta Vammaisneuvosto esittää, että tekstiin lisätään ohje/määräys siitä, että ns. inva -pysäköintipaikat on merkittävä siten, että merkintä on havaittavissa myös lumiseen aikaan. Silloin tarvitaan joko erikseen pystytetty liikennemerkki tai vastaava. Mikäli esteetön pysäköintipaikka on sijoitettu esim. kiinteistön seinää vasten, niin seinään voi kiinnittää merkin liikkumis- tai toimimisesteisen pysäköintipaikasta.
4. Ehdotuksessa on mainittu 17 §:ssä lumen varastointi. Liian usein käytännössä on havaittu, että inva -pysäköintipaikkaa käytetään lumen varastointiin. Tämän pitäisi olla kiellettyä.

Vastine:

Vammaisneuvoston lausunnon 3. kohdan mukainen täydennys lisätään pykälään 19 seuraavasti:

*Liikkumis- ja toimimisesteisten autopaikat tulee sijoittaa rakennukseen pääsyn kannalta sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä erillisellä tunnuksella siten, **että merkintä on havaittavissa myös lumiseen aikaan.***

Lausunnon kohtien 2 ja 4 sisältö liittyy lähinnä kunnossapitoon ja nostaa esille tärkeitä huomioita, jotka pitäisivätkin olla itsestään selvyyksiä, eikä niistä sen vuoksi nähdä tarpeen erikseen säätää rakennusjärjestyksessä.

MUISTUTUKSET

1. Säijän Kyläyhdistys ry

Muistutus:

”Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden

haltijalle kohtuuttomia”. Näin on kirjoitettu asiakirjan selitysosassa.

Liitteessä 1 a suunnittelutarvealueet ja rakennuspaikkojen koot esitetään merkittävälle alueelle Pirkkalantien itäpuolella ja Säijän pohjoisrajalla 20.000 m²:n minimialaa rakennuspaikalle. Tämä esitys on täysin ristiriidassa vuonna 2021 valmistuneen Säijän osayleiskaavan kanssa. Sitä osayleiskaavaa valmisteltiin lähes 10 vuotta. Esimerkiksi Säijän koulun kohdalla ydinkylävyöhykkeen raja ulottuu satoja metrejä Pirkkalantien itäpuolelle, josta maaseutumainen vyöhyke jatkuu vielä kauas itään päin.

Urvantajärvestä pohjoiseen päin Pirkkalantien oikealla/itäpuolella maaseutumaisen vyöhykkeen raja ylittää n 1 km:n etäisyydelle Pirkkalantiestä. Matkaa Säijän kouluun on n 2 - 3 km.

Näin rakentamiseen edullisella alueella on täysin kohtuutonta vaatia 20.000 neliön alaa rakennuspaikoille.

Vastine:

Säijän osayleiskaava määräyksineen menee rakennusjärjestyksen edelle eli osayleiskaavan alueella sovelletaan osayleiskaavan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä myös rakennuspaikkojen koon osalta. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät rakentamisen ohjausta sekä toteutusta niiltä osin kuin määräykset eivät ole ristiriidassa osayleiskaavan kanssa. Koko Säijän osayleiskaava-alue on kaavan käsittelyn yhteydessä osoitettu suunnittelutarvealueeksi. Tämä tieto sisällytetään informatiivisena rakennusjärjestyksen ehdotuksen liitteisiin. Suunnittelutarvealueita koskevia rajauksia sekä perusteita on muutenkin muutettu ja täydennetty luonnosvaiheen jälkeen. Rakennusjärjestyksen ehdotuksessa muuttunut maankäytön tilanne huomioidaan suunnittelutarvealueiden osalta paremmin ja myös rakennusjärjestyksen rakennuspaikkojen kokoa koskevaa määräystä muutetaan.

2. Sarapiston-Kuokkalan asukasyhdistys ry

Muistutus:

Kiitos lausuntopyynnöstä! Sarapiston-Kuokkalan asukasyhdistys ry:n hallitus käsitteli 9.3.2026 asiaa. Piti luonnosta muutoin hyvänä, mutta haluaa, että rakennusjärjestyksessä määrättäisiin metsien aukkohakkuiden maksimikoosta asuntoalueiden lähellä.

Vastine:

Rakennusjärjestys on rakentamislain (751/2023) nojalla annettava kunnan normi, jonka tarkoituksena on ohjata rakentamista ja muita rakennustoimenpiteitä.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä vain niistä asioista, jotka kuuluvat rakentamislain mukaiseen kunnan toimivaltaan.

Metsien hakkuut ja muu metsätalous eivät ole rakentamislain tarkoittamaa rakentamista, vaan ne kuuluvat pääosin metsälain ja muun ympäristölainsäädännön soveltamisalaan. Kunnalla ei ole toimivaltaa määrätä rakennusjärjestyksessä metsätaloustoimenpiteiden, kuten aukkohakkuiden koosta tai toteuttamistavasta. Tällainen määräys ei kuulu rakennusjärjestyksellä säädettäviin asioihin.

Asuntoalueiden lähiympäristön viihtyisyyteen ja maisemaan liittyviä tavoitteita voidaan edistää tarkoituksenmukaisesti kaavoituksen keinoin, esimerkiksi osoittamalla suojaviheralueita, lähivirkistysalueita tai muita aluevarauksia, sekä huomioimalla viherrakenne osana maankäytön suunnittelua.

Edellä esitetyillä perusteilla mielipiteessä esitettyä aukkohakkuiden maksimikokoa koskevaa määräystä ei voida sisällyttää rakennusjärjestykseen.

3. Kuokkalan-Kuljun osakaskunta

Muistutus:

Olemme tutustuneet uuteen rakennusjärjestykseen, mikä on nyt luonnosvaiheessa. Meitä koskee erityisesti kohta 4.4 laiturit. Siinä sinänsä on hyvä uudistus, että laiturit tulevat sijoittamaan vähintään 4 m päähän rajasta. Samoin rajoitukset 10 m pituudesta ja 15 m² pinta-alasta ovat järvi-alueella ihan ok. Mutta jokialueella pituusrajoitus pitäisi olla 6 m; varsinkin jos koskikohdassa on selvää virtausta ja joko on kapea.

Kuokkalankoskien alueella on useita kohtia (koskipaikkoja), jossa voi tulla vaarallisia tilanteita, jos kapean kosken rantaan tehdään pitkät laiturit molemmin puolin. Tällöin vesiliikenne voi vaarantua.

Tällaisia tilanteita sattuu, kun kapeassa kohdassa (esim. Pappilankoski) melojat kohtaavat vastakkaiseen suuntaan tulevan moottoriveneen. Tai moottorivene kohtaa koskikellujat, jotka eivät voi väistää moottorivenettä.

Vastine:

Rakennusjärjestyksen kohdan 4.4 määräykset on laadittu yleisluonteisiksi ja koko kunnan alueelle soveltuviksi. Rakennusjärjestyksessä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi erottaa erillisiä laiturimittoja järvi- ja jokialueille tai yksittäisille koskikohdille, vaan laiturien soveltuvuus arvioidaan tapauskohtaisesti paikalliset olosuhteet huomioon ottaen. Rakennusjärjestyksessä on lisäksi määrätty, että vesilain mukaisen luvan tarve on selvitettävä erikseen Lupa- ja valvontavirastolta. Vesilain mukaisessa lupaharkinnassa arvioidaan muun muassa laiturin vaikutukset vesistön käyttöön, virtausolosuhteisiin ja vesiliikenteen turvallisuuteen. Näin ollen kapeiden ja virtaavien jokiosuuksien erityiset turvallisuuskysymykset tulevat käsitellyiksi luvanvaraisuuden ja viranomaisarvioinnin kautta.

Edellä esitetyillä perusteilla muistutus ei anna aihetta muuttaa rakennusjärjestyksen kohdan 4.4 määräyksiä.

4. Lempäälän Kylät ry

Muistutus:

Lempäälän kunta pyytää mielipiteitä nähtävillä olevasta rakennusjärjestysluonnoksesta. Lempäälän kylät ry kiittää mahdollisuudesta kommentointiin. Yhdistys haluaa kiittää valmistelutyöstä ja parannuksista nykyiseen voimassa olevaan rakennusjärjestykseen verrattuna. Erityisesti parannuksia ovat kaksikerroksisten ja kaksi asuntoisten rakennuspaikkojen mahdollistaminen.

Lempäälän kylät pyytää ottamaan huomioon seuraavat seikat:

- Suunnittelutarvealueen rajaaminen. Lempäälässä käytännössä kaikki asemakaavan ulkopuoliset alueet on asetettu myös tässä nähtävillä olevassa luonnoksessa suunnittelutarvealueiksi. Suunnittelutarvealueiden käyttö tulisi rajata vain alueille, joissa on merkittävää yhdyskuntakehityspainetta, tai alueille, joissa rakentaminen

edellyttää tavanomaista laajempaa harkintaa ympäristövaikutusten vuoksi. Lempäälässä eivät kaikki edellytykset täyty suunnittelutarvealueeksi nykyisellään luonnosteluilla alueilla. Ehdotamme, että Lempäälässä kokeiltaisiin suunnittelutarvealueen rajaamista tietyillä kyläalueilla. Tällöin nähtäisiin myös todellisen rakentamispaineen määrä, mikä on edellytys suunnittelutarvealueen määrittelyssä. Mikäli ongelmia ilmenisi tai tilanne muuttuisi, arviointi on mahdollista päivittää esim. vuoden tai kahden jälkeen.

- Tampereella on vastaava työ käynnissä ja Lempäälän houkuttelevuus kärsii, mikäli on merkittävästi tiukempaa kuin naapurissa.

- Liitteessä 1 a suunnittelutarvealueet ja rakennuspaikkojen koot esitetään määritettäväksi merkittävälle alueelle sekä Säijän, että Lastusten osalta vähintään 20 000 m² kokoisiksi. Tämä vaatimus on kohtuuttoman suuri kyläalueiden tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Mitään erityistä syytä näin isolle rakennuspaikkakoolle ei ole havaittavissa.

- Monessa kohdassa mainitaan tapauskohtaista harkintaa kielteisestä lähtökohdasta sallimisen suuntaan. Lähtökohtana pitäisi rakentaminen sallia, ellei kyseinen hanke itsessään sisällä erityisiä syitä poikkeavaan harkintaan ja rajoittamiseen.

- Lähtökohtaisesti tulisi olla sallittua myös muun muassa maatilán sukupolvenvaihdokeen liittyvä asuntorakentaminen sekä muun rakennuksen rakentaminen kiinteistölle tarpeen mukaan.

Vastine:

Suunnittelutarvealueita koskevia rajauksia sekä perusteita on selkeytetty ja täydennetty luonnosvaiheen jälkeen. Muuttunut maankäytön tilanne huomioidaan

suunnittelutarvealueiden osalta paremmin rakennusjärjestyksen ehdotuksessa ja myös rakennusjärjestyksen rakennuspaikkojen kokoa koskevaa määräystä muutetaan.

Rakennusjärjestysehdotuksessa on osoitettu ja perusteltu AKL 16.3. § mukaisesti sellaiset alueet, joilla on odotettavissa suunnittelua vaativaa yhdyskuntakehitystä (kuten kaavoituskatselmuksen mukaiset vireillä olevat yleiskaavat ja seudullisesti merkittävät infrahankkeet) taikka joissa on ympäristöarvojen (kuten erityiset luonto- ja maisema-arvot) tai ympäristöhäiriöiden (kuten liikennemelu) perusteella tarpeen suunnitella maankäyttöä. Samassa yhteydessä esitetään yleiskaavojen mukaiset suunnittelutarvealueet (kuten Säijän osayleiskaavan alue).

Alueidenkäyttölain nojalla määritetty suunnittelutarvealue tarkoittaa, että sijoittamisen edellytyksiä on tarve arvioida laajemmin. Suunnittelutarvealueella on rakentamislain 45 §:ssä säädetyn lisäksi edellytyksenä, että:

- 1) rakentaminen 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.

Mikäli todetaan, että sijoittamisen edellytykset täyttyvät lupa voidaan myöntää.

Rakentamislain (64 §) mukaan suunnittelutarvealueella sijoittuvan rakennuspaikan osalta on hakemuksen käsittelyssä kuultava naapurien ohella myös niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa. Laajempi kuulemismenettely on tarpeen tiettyjen toimintojen (esim. puolustusvoimat,

ympäristöluvanvaraiset toiminnot) huomioimiseksi ja niiden toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Jos kaavassa määrätään rakennuspaikan koosta, se ohittaa rakennusjärjestyksen ohjausvaikutuksen. Rakennusjärjestyksen rakennuspaikkojen kokoa koskevaa määräystä on tarkasteltu ja osittain muutettu. Rakennuspaikan kooksi on rakennusjärjestysehdotuksessa esitetty 5000 m² koko kunnassa, pois lukien taajama-alue ja sen lähialue, jolla rakennuspaikan minimikoko olisi 3500 m², koska 20 000 m² kokovaatimus ei ole rakennusjärjestyksen luonnosvaiheen jälkeen tehtyjen tarkastelun perusteella ohjannut rakentamista tarkoitetulla tavalla. Kuitenkin esimerkiksi vesihuoltoverkostojen ulkopuolisilla alueilla vedensaanti sekä jätevesien ja hulevesien hoitaminen ympäristölle haittaa aiheuttamatta edellyttää riittävän suurta rakennuspaikan kokoa johtuen mm. näiden järjestelmien sijoitteluun liittyvistä määräyksistä.

Alueet, joissa on merkittävää yhdyskuntakehityspainetta, tai joissa rakentaminen edellyttää tavanomaista laajempaa harkintaa ympäristövaikutusten vuoksi, edellyttävät suoraan alueidenkäyttölain 16 § 1. ja 2. momenttien mukaan suunnittelutarveharkintaa. Rakennusjärjestysehdotuksesta on poistettu maininta AKL 16.1-2 § ja 72 § mukaisista suunnittelutarvealueista. Näiden pykälien mukainen tulkinta tehdään hankekohtaisesti. Kyläalueet, joissa ei ole AKL 16.3 § mukaista syytä osoittaa suunnittelutarvealueeksi rakennusjärjestyksessä, saattavat kuitenkin olla suunnittelutarvealuetta saman pykälän 1. momentin mukaan. Näitä alueita ei ole merkitty rakennusjärjestykseen, vaan tulkinta tehdään lupakohtaisesti.

Yleiskaava määräyksineen menee rakennusjärjestyksen edelle eli yleiskaavan alueella sovelletaan yleiskaavan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä mm. rakennuspaikkojen koon osalta. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät rakentamisen ohjausta sekä toteutusta niiltä osin kuin määräykset eivät ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa.

Sivuasunnon mahdollistamisen myötä myös maatilan sukupolvenvaihdoksiin liittyen on mahdollista toteuttaa toinen asuinrakennus samalle kiinteistölle. Rakennusjärjestyksen määräykset on laadittu yleisluonteisiksi ja koko kunnan alueelle soveltuviksi. Rakennusjärjestykseen ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi sisällyttää sellaisia erityisiä perusteita (sukupolvenvaihdos, sukupolvien yhteinen asuminen), joiden selvittäminen ja valvonta eivät kuulu rakennusvalvonnalle.

5. Lastusten kyläyhdistys ry

Muistutus:

Lastusten kyläyhdistys kiittää mahdollisuudesta kommentoida Lempäälän valmisteilla olevan rakennusjärjestyksen päivityksen luonnosta. Kiitämme, että rakennusjärjestysluonnoksessa ei pyritä rajoittamaan uuden rakennuslain tuomia rakentamisen helpotuksia. Luonnokseen sisältyvä muutos, joka mahdollistaa maaseudulle myös kaksikerroksisten ja kaksiasuntoisten asuinrakennusten rakentamisen, on perusteltu. Tavanomaisten toimenpiteiden vapauttaminen lupavaatimuksesta helpottaa omakotiasujien elämää ja selkeyttää sääntelyn toimivuutta. Rakennusjärjestys kokonaisuudessaan tukee asukaslähtöistä ja hallinnollisesti kevyempää rakentamista.

Haluamme nostaa esille seuraavat huomiot:

- Rakennuspaikan minimivaatimuskoko 20 000m²

Helsingintie itäpuolella rakennuspaikan minimivaatimuskoko on 20 000 m². Se on kohtuuttoman suuri minimivaatimuksena. Tämä alue kuuluu myös olennaisena osana kyläalueeseen ja myös siellä rakentaminen tulisi mahdollistaa samoilla pinta-alavaatimuksilla kuin muuallakin kylässä.

Alueen määrittely metsävaltaiseksi A3-alueeksi (20 000 m²) sivuuttaa olemassa olevan asutushistorian, asukkaiden oman kylän rajauskäsitteiden sekä tunnistetun peltomaisemarakenteen, joka rinnastuu suurelta osin suoraan tien länsipuolisiin kyläalueisiin. Kyläkyselyssä asukkaat määrittivät kyläalueen ulottuvan noin 700 metrin päähän Helsingintien itäpuolelle, käsittäen muun muassa Kausjärventien, Pärinmaantien ja Kahamäentien alkupäät. Tämä osoittaa, että alue on asukkaiden mielikuvissa ja arjessa osa kylän ydintä, ei erillistä takamaata. Tämän perusteella alue tulisi luokitella A2-alueeksi.

Yhdenvertaisuuslain mukaan ketään ei saa syrjiä esimerkiksi asuinpaikan tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Jos asukkaat identifioituvat samaan kyläyhteisöön, mutta heitä kohdellaan maankäytössä nelinkertaisella pinta-alavaatimuksella, se voidaan nähdä epäsuotuisana kohteluna vertailukelpoisessa tilanteessa.

Kyläsuunnitelman tekemisen aikana on toistuvasti vaadittu maanomistajien tasapuolista kohtelua. Jos 130-tien länsipuolella 5 000 m² riittää säilyttämään maaseutumaisen ilmeen, samaa kriteeriä tulisi voida soveltaa myös itäpuolen asutuilla vyöhykkeillä.

- Suunnittelutarvealueet

Rakennusjärjestyksessä linjataan kaikki asemakaavan ulkopuoliset alueet suunnittelutarvealueiksi. Näin tiukka linjaus ei edusta lain henkeä ja tahtotilaa. Erityisesti verrattuna naapurikaupunki Tampereeseen, jossa rajataan suunnittelutarvealue vain alueidenkäyttölain 16 pykälän mukaisiin alueisiin, jolloin vaatimus kohdistetaan vain sinne missä on todellinen tarve eli rakentamispaineen, infran järjestämisen ja ympäristön vuoksi. Suunnittelutarvealue tulisi siis rajata vain ja ainoastaan tarkoituksen mukaisille alueille, ei koko kunnan asemakaavan ulkopuolisille alueille.

Kylille, kuten Lastusille, on elintärkeää saada maltillista kasvua ilman kohtuutonta byrokratiaa. Automaattinen suunnittelutarvealue-status tekee pienestäkin täydennysrakentamisesta hidasta ja epävarmaa, mikä voi johtaa kylien näivettymiseen ja on vastoin tavoitetta edistää elinvoimaisia kyliä.

Rakennusjärjestyksen tulisi kohdentaa suunnittelutarvealueet vain niille vyöhykkeille, joilla on osoitettavissa todellista kasvupainetta tai infrapuutteita. Muiden alueiden jättäminen yleisen rakennusluvan piiriin turvaisi maanomistajien yhdenvertaisuuden ja edustaisi paremmin lain henkeä.

Vastine:

Suunnittelutarvealueita koskevia rajauksia sekä perusteita on selkeytetty ja täydennetty luonnosvaiheen jälkeen. Rakennusjärjestyksen ehdotuksessa muuttunut maankäytön tilanne huomioidaan suunnittelutarvealueiden osalta paremmin ja myös

rakennusjärjestyksen rakennuspaikkojen kokoa koskevaa määräystä muutetaan. Rakennusjärjestysehdotuksessa on osoitettu ja perusteltu AKL 16.3. § mukaisesti sellaiset alueet, joilla on odotettavissa suunnittelua vaativaa yhdyskuntakehitystä (kuten kaavoituskatselmuksen mukaiset vireillä olevat yleiskaavat ja seudullisesti merkittävät infrahankkeet) taikka joissa on ympäristöarvojen (kuten erityiset luonto- ja maisema-arvot) tai ympäristöhäiriöiden (kuten liikennemelu) perusteella tarpeen suunnitella maankäyttöä. Samassa yhteydessä esitetään yleiskaavojen mukaiset suunnittelutarvealueet (kuten Säijän osayleiskaavan alue).

Jos kaavassa määrätään rakennuspaikan koosta, se ohittaa rakennusjärjestyksen ohjausvaikutuksen. Rakennusjärjestyksen rakennuspaikkojen kokoa koskevaa määräystä on tarkasteltu ja osittain muutettu. Rakennuspaikan kooksi on rakennusjärjestysehdotuksessa esitetty 5000 m² koko kunnassa, pois lukien taajama-alueet, joilla rakennuspaikan minimikoko olisi 3500 m², koska 20 000 m² kokovaatimus ei ole rakennusjärjestyksen luonnosvaiheen jälkeen tehtyjen tarkastelun perusteella ohjannut rakentamista tarkoitetulla tavalla. Kuitenkin esimerkiksi vesihuoltoverkostojen ulkopuolisilla alueilla vedensaanti sekä jätevesien ja hulevesien hoitaminen ympäristölle haittaa aiheuttamatta edellyttää riittävän suurta rakennuspaikan kokoa johtuen mm. näiden järjestelmien sijoitteluun liittyvistä määräyksistä.

Alueet, joissa on merkittävää yhdyskuntakehityspainetta, tai joissa rakentaminen edellyttää tavanomaista laajempaa harkintaa ympäristövaikutusten vuoksi, edellyttävät suoraan alueidenkäyttölain 16 § 1. ja 2. momenttien mukaan suunnittelutarveharkintaa. Rakennusjärjestysehdotuksesta on poistettu maininta AKL 16.1-2 § ja 72 § mukaisista suunnittelutarvealueista. Näiden pykälien mukainen tulkinta tehdään hankekohtaisesti. Kyläalueet, joissa ei ole AKL 16.3 § mukaista syytä osoittaa suunnittelutarvealueeksi rakennusjärjestyksessä, saattavat kuitenkin olla suunnittelutarvealuetta saman pykälän 1. momentin mukaan. Näitä alueita ei ole merkitty rakennusjärjestykseen, vaan tulkinta tehdään lupakohtaisesti.

Yleiskaava määräyksineen menee rakennusjärjestyksen edelle eli yleiskaavan alueella sovelletaan yleiskaavan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä mm. rakennuspaikkojen koon osalta. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät rakentamisen ohjausta sekä toteutusta niiltä osin kuin määräykset eivät ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa.

6. Mattilan kyläyhdistys ry

Muistutus:

Mattilan kyläyhdistys haluaa jättää muistutuksen nähtävillä olevaan Lempäälän uuteen rakennusjärjestyksen luonnokseen.

Haluamme kiittää valmistelutyöstä ja esitetyistä parannuksista.

Hyvänä uudistuksena voidaan pitää sitä, että rakentaminen kaksikerroksisiin ja kahden asunnon ratkaisuihin mahdollistuu.

Mattilan kyläyhdistys pyytää huomioimaan seuraavaa:

- Suunnittelutarvealuevaatimus tulisi poistaa alueilta, jolla ei ole rakennuspainetta, kuten Mattilassa.
- Lempäälässä asemakaava-alueiden ulkopuoliset alueet on tässä luonnosvaiheessa merkitty suunnittelutarvealueiksi. Suunnittelutarvealueiden käyttö tulisi kuitenkin rajata vain niille alueille, joilla on selkeää yhdyskuntarakenteen kehityspainetta tai joilla rakentamisen ympäristövaikutukset edellyttävät tavanomaista laajempaa arviointia.
- Nykyisessä luonnoksessa kaikki Lempäälään osoitetut alueet eivät täytä näitä suunnittelutarvealueen kriteerejä. Ehdotamme, että Lempäälässä kokeiltaisiin suunnittelutarvealueiden rajaamista Mattilassa.

Vastine:

Suunnittelutarvealueita koskevia rajauksia sekä perusteita on selkeytetty ja täydennetty luonnosvaiheen jälkeen. Rakennusjärjestyksen ehdotuksessa muuttunut maankäytön tilanne huomioidaan suunnittelutarvealueiden osalta paremmin ja myös rakennusjärjestyksen rakennuspaikkojen kokoa koskevaa määräystä muutetaan. Rakennusjärjestysehdotuksessa on tunnistettu ja perusteltu AKL 16.3. § mukaisesti sellaiset alueet, joilla on odotettavissa suunnittelua vaativaa yhdyskuntakehitystä (kuten kaavoituskatselmuksen mukaiset vireillä olevat yleiskaavat ja seudullisesti merkittävät infrahankkeet) taikka joissa on ympäristöarvojen (kuten erityiset luonto- ja maisema-arvot) tai ympäristöhäiriöiden (kuten liikennemelu) perusteella tarpeen suunnitella maankäyttöä. Samassa yhteydessä esitetään yleiskaavojen mukaiset suunnittelutarvealueet (kuten Säijän osayleiskaavan alue).

Rakennusjärjestysehdotuksesta on poistettu maininta AKL 16.1-2 § ja 72 § mukaisista suunnittelutarvealueista. Näiden pykälien mukainen tulkinta tehdään hankekohtaisesti. Alueet, joissa ei ole AKL 16.3 § mukaista syytä osoittaa suunnittelutarvealueeksi rakennusjärjestyksessä, saattavat kuitenkin olla suunnittelutarvealuetta saman pykälän 1. momentin mukaan. Suunnittelutarve tulee näillä alueilla suoraan laista eikä niitä ole mahdollista rajata pois rakennusjärjestyksessä.

7. MTK Lempäälä

Muistutus:

MTK-Lempäälä ry:n johtokunta kiittää mahdollisuudesta lausua rakennusjärjestysluonnoksesta, jossa on positiivisia muutoksia maaseuturakentamisen ehtoihin. Haluamme muistutuksessamme nostaa esiin hyviä ratkaisuja sekä muutostarpeita, jotka ovat merkittävä maa- ja metsätalouden harjoittajien elinkeinon sekä maaseudun elinvoiman kannalta.

1. Pidämme hyvänä sitä, että rakennusjärjestyksellä ei pyritä rajoittamaan uuden rakennuslain tuomia helpotuksia rakentamiseen.

2. Pidämme tärkeinä 2 luvun 4 §:n laajennettuja helpotuksia luvanvaraisuudesta erityisesti remonttien ja vähäisten muutosten osalta. Kannatamme harkitun lupavapauden lisäämistä edelleen oikeana suuntana uudistuksille.

3. Kohdan 4.11 § maataloutta palvelevien siilojen osalta esitämme kappalerajan nostoa esitetystä tai rajan poistamista huomioiden kappalekohtaisten kokorajojen olemassaolo.

Tilan tarve määrittää määrän eikä yksittäisen lisäsiilon pidä muodostua edellisiä vaikeammaksi investoida, koska se ei olennaisesti vaikuta eri tavalla ympäristöönsä.

4. Pidämme tärkeänä parannuksena luonnoksessa olevaa muutosta, jonka mukaan maaseudulle rakennettava talo voi olla myös kaksi kerroksinen sekä kaksi asuntoinen. Ns. sivuasunnon kokorajaa tulisi kasvattaa maltillisesti 120 m² tasoon.

5. Esitämme rakennusjärjestykseen lisättäväksi selvän erillisen kirjauksen siitä, että toimivan maatilan sukupolvenvaihdosten yhteydessä tilalla lähtökohtaisesti sallitaan siihen liittyvä asuinrakentaminen. Maatilojen määrä on laskenut voimakkaasti ja olemassa olevien tilojen toiminnan jatkuvuus on merkittävä haaste alalle sekä mm. huoltovarmuudelle. On erittäin tärkeää, että harvalukuisia sukupolvenvaihdoksia Lempäälässä voidaan mahdollistaa ja edistää kaikin käytettävissä olevin keinoin ja kannustimin nuorten saamiseksi pysymään alalle. Mahdollisuus asuinrakentamiseen tilalla tässä yhteydessä on merkittävä ja jopa ratkaiseva tekijä jatkajan tai luopujan päätöksenteossa. Sillä on myös taloudellinen merkitys sukupolvenvaihdoksen toteutuksessa ja sen ajoittamisessa. Yksittäisen tilan ja viljelijäperheen osalta asia voi olla erittäin merkittävä. Rakentamisen määrään kunnassa linjaus ei vaikuta merkityksellisesti, koska tilakohtaisesti kyse on yleensä mahdollisesti 25-40 vuoden välein ja koko kunnan laajuudessaakin satunnaisesti toistuvasta tilanteesta.

6. Huomautamme, että rakennusjärjestyksellä ei tule asettaa miltään osin lain vaatimaa minimiä suurempia rajoituksia tai vaatimuksia maatilojen toimintaa palvelevalle rakentamiselle, jonka suopea kohtelu on myös uudesta laista löytyvä tahtotila.

7. Huomautamme, että osalle Lempäälän maaseutualueita edellytetty 20000 m² rakennuspaikan minikoko on tarpeettoman suuri ja johtaa maanomistajien eriarvoiseen kohteluun. Koko Lempäälän alueella riittävä suurin vaadittu rakennuspaikan koko on 5000 m². Tarpeettoman suuri rakennuspaikkojen koko johtaa maa- ja metsätalouselämyksen pirstoutumiseen pois elinkeinokäytöstä tarpeettomiksi tontinosiksi, joita ei yleensä hyödynnetä mielekkäästi.

8. Huomautamme, että 4.6 §:ssa ilman lupaa asennettavien maa-asenteisten aurinkopaneelien pinta-alarajaa pitää nostaa olennaisesti lähemmäksi kattoasennusten rajaa tai vähintään suhteelliseksi rakennusten massaan kiinteistöllä. Pienten asennusten luvanvaraisuus nostaa niiden kustannuksia suhteessa kohtuuttomasti ja haittaa vihreää siirtymää. Vähintään 50 m² olisi jo kohtuullisempi, vaikka sekin vasta runsas 10 % kattoasennuksen rajasta. Maatilojen omaa toimintaa palvelevien aurinkopaneeliratkaisujen tilakeskuksissa tulisi olla samoin edellytyksin lupavapaita riippumatta toiminnalle tarkoituksenmukaisesta asennustavasta 100 kW kokoon asti.

9. Kohtaan 4.16 § Huomautamme, että rakennusluvasta tulisi vapauttaa myös maalämpöpiirin asentaminen maahan, esimerkiksi peltoon rakennuksen välittömässä yhteydessä ja samalla kiinteistöllä. Kustannuksia merkittävästi lisäävän rakennusluvan sijasta pitäisi riittää vaatimus piirin merkitsemisestä maastoon ja asemapiirrokseen, joka säilytetään kiinteistöllä.

Vastine:

Saadun muistutuksen kohdat 1 ja 2 eivät aiheuta toimenpiteitä rakennusjärjestykseen.

Muistutuksen kohdassa 3 esitetään, että rakennusjärjestyksessä ehdotettua maataloutta palvelevien siilojen kappalemääräraja tulisi nostaa tai poistaa kokonaan, koska tilan toiminnallinen tarve määrittää siilojen lukumäärän ja yksittäisen lisäsiilon ympäristövaikutukset eivät olennaisesti poikkeaa aiemmista, kun siilokohtaiset kokorajat ovat olemassa.

Rakennusjärjestyksen kohdan 4.11 määräyksen tavoitteena on ohjata maatalousrakentamista siten, että rakennuskokonaisuudet pysyvät mittakaavaltaan hallittuina ja ympäristöönsä soveltuvina, kuitenkin ilman tarpeetonta rajoittavuutta. Rakennusjärjestysehdotusta laadittaessa on otettu huomioon MTK:n esittämä muistutus rakentamisluvan tarpeen keventämisestä, erityisesti siilojen osalta, poistamalla niitä koskeva kappalemääräraja. Siilojen ja varastointisäiliöiden rakentamiseen liittyvien kysymysten osalta on myös konsultoitu kunnan maaseutuelinkeinoviranomaista. Pykälän 4.11 määräystä on tarkistettu edellä mainitun perusteella, ja muutettu rakennusjärjestysehdotukseen seuraavasti:

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön kokonaiskorkeus on enintään 15 metriä ja tilavuus on enintään 600 m³. Siilojen ja varastointisäiliöiden etäisyyden naapurikiinteistön rajaan on oltava vähintään 4,0 metriä. Siilojen ja varastosäiliöiden sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuuteen liittyvät määräykset.

Kohdat 4 ja 5: Jotta sivuasunto säilyttää sivuasunnon luonteen, niin sen koon tulee olla tavallista omakotitaloa pienempi. Sivuasunnon mahdollistamisen myötä myös maatilan sukupolvenvaihdoksiin liittyen on mahdollista toteuttaa toinen asuinrakennus samalle kiinteistölle. Rakennusjärjestyksen määräykset on laadittu yleisluonteisiksi ja koko kunnan alueelle soveltuviksi. Rakennusjärjestykseen ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi sisällyttää sellaisia erityisiä perusteita (sukupolvenvaihdos, sukupolvien yhteinen asuminen), joiden selvittäminen ja valvonta eivät kuulu rakennusvalvonnalle.

Kohtaan 6 todetaan, rakennusjärjestys laaditaan rakentamislain nojalla ja sen tarkoituksena on antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista ohjaavia määräyksiä lain sallimissa rajoissa, ei lakia tiukemmin.

Jos kaavassa määrätään rakennuspaikan koosta, se ohittaa rakennusjärjestyksen ohjausvaikutuksen. Rakennusjärjestyksen rakennuspaikkojen kokoa koskevaa määräystä on tarkasteltu ja osittain muutettu. Rakennuspaikan kooksi on rakennusjärjestysehdotuksessa esitetty 5000 m² koko kunnassa, pois lukien taajama-alueet, joilla rakennuspaikan minimikoko olisi 3500 m², koska 20 000 m² kokovaatimus ei ole rakennusjärjestyksen luonnosvaiheen jälkeen tehtyjen tarkastelun perusteella ohjannut rakentamista tarkoitettulla tavalla. Kuitenkin esimerkiksi vesihuoltoverkostojen ulkopuolisilla alueilla vedensaanti sekä jätevesien ja hulevesien hoitaminen ympäristölle haittaa aiheuttamatta edellyttää riittävän suurta rakennuspaikan kokoa johtuen mm. näiden järjestelmien sijoitteluun liittyvistä määräyksistä.

Kohta 8

Muistutuksessa esitetään, että ilman lupaa asennettavien maa-asenteisten aurinkopaneelien pinta-alarajaa tulisi nostaa tai sitoa rakennusten kokoon, ja että erityisesti

maatilojen omaa toimintaa palvelevat aurinkopaneeliratkaisut tulisi sallia lupavapaina laajemmassa mittakaavassa vihreän siirtymän edistämiseksi.

Rakennusjärjestyksen kohdan 4.6 § määräysten tarkoituksena on selkeyttää luvanvaraisuuden rajoja sekä varmistaa, että maa-asenteisten aurinkopaneelien vaikutukset ympäristöön, maisemaan ja maankäyttöön voidaan tarvittaessa arvioida kokonaisuutena. Maa-asenteiset ratkaisut poikkeavat vaikutuksiltaan kattoasennuksista erityisesti maiseman, maankäytön ja naapurussuhteiden osalta, minkä vuoksi niiden lupavapautta on rajattu rakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestyksessä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi sitoa lupavapautta rakennusten massa- tai toiminnan tehotasoon, koska tällainen sääntely olisi vaikeasti sovellettavaa ja voisi johtaa tulkintaepäselvyyksiin. Maatilojen oman toiminnan tarpeet sekä uusiutuvan energian ratkaisut voidaan edelleen huomioida tapauskohtaisesti lupamenettelyn yhteydessä, jossa voidaan arvioida hankkeen laajuus ja vaikutukset suhteessa tilan toimintaan.

Edellä esitetyillä perusteilla muistutus ei anna aihetta muuttaa rakennusjärjestyksen kohdan 4.6 § määräyksiä.

Kohta 9

Huomautuksessa on esitetty, että rakennusjärjestyksessä tulisi vapauttaa rakentamisluvan tarpeesta myös maalämpöpiirin asentaminen maahan.

Asiaa on tarkasteltu ja rakentamislakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 139/2022) todetaan 42 §:n valmistelun yhteydessä, että lähellä maan pintaa sijaitseva lämmönkeräin ei lupaa edellyttäisi.

Tämän perusteella huomautus voidaan ottaa huomioon ja rakennusjärjestykseen lisätään pykälä 4.19:

4.19 § Maalämmönkeruupiiri

Luvanvaraisuudesta on vapautettu maaperään tai vesistöön asennettava maalämmönkeruupiiri seuraavien ehtojen täytyessä:

- ***maalämpöputkiston (keruupiirin) etäisyys kiinteistön rajoista on oltava vähintään 4,0 metriä***
- ***vesialueelle sijoitettuna sille on vesialueen omistajan suostumus ja on tehty ilmoitus valtakunnalliselle Lupa- ja valvontavirastolle vesirakennustyöstä, jonka perusteella määräytyy, vaatiiko hanke vesilain mukaisen luvan.***

Maalämmönkeruupiirin sijoittamisesta maaperään ja vesistöön määrätään tarkemmin 36 §:ssä. Luokitelluilla pohjavesialueilla ei maalämpöjärjestelmien (energiakaivon tai energiakentän) rakentaminen ole sallittua. Energiakaivo edellyttää aina rakentamisluvan.

Pykälää 4.16 "Muut korjaus- ja muutostyöt" muutetaan siten, että maalämpöpiirin asentaminen poistetaan ehdosta.

8. Merunmetsän kyläyhdistys ry

Muistutus:

Merunmetsän kyläyhdistys ry. ehdottaa seuraavia lisäyksiä kunnan rakennusjärjestykseen:

4 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA
23 § Suunnittelutarvealueet

Yhdistys esittää lisättäväksi viidenteen momenttiin uuden 5. kohdan, jolloin nykyinen kohta 5 siirtyisi kohdaksi 6 jne.

Uusi lisättävä kohta: "5. Rakennuspaikka joko liitetään viemäriin tai selvityksin varmistetaan jäteveden asianmukainen käsittely".

6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA

31 § Maaperän luonnollisten haitallisten yhdisteiden huomioon ottaminen

Yhdistys esittää lisättäväksi lauseen "Talousvesikaivon rakentamisessa on otettava huomioon maa- ja kallioperän arseenipitoisuus" seuraavan lauseen: "Kunnan alueella ei suositella rakennettavaksi porakaivoa, sillä porakaivovedessä voi olla korkeita arseenipitoisuuksia".

Kyläyhdistys huomauttaa myös, että matkailupalvelut tulisi sijoittaa matkailupalvelujen alueelle (RM), sillä muutoin rakentaminen voi olla hallitsematonta. Matkailupalveluita käytetään usein kausiluonteisesti, jolloin niiden käymälä- ja kylpytynnyrien jätevesien määrä vaihtelee vuoden aikana. Kun rakennusjärjestysluonnoksessa esim. kylpytynnyrit, paljut ja uima-altaat vapautetaan luvanvaraisuudesta, on niiden käytön valvonta lähes mahdotonta. Matkailupalveluita on poikkeamisluvalla sijoitettu kaava-alueelle, jonka merkintä on V12 esim. Höytämöjärven Merunlahden rannalle. Matkailupalvelun kylpytynnyrin käyttö ja jäteveden johtaminen ei täyttäne 4.13 § säädöksiä, jolloin on vaarana, että Höytämöjärven vedenlaatu heikkenee.

Vastine:

*Muistutuksessa esitetty huomio jätevesihuollon asianmukaisesta järjestämisestä loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksessa pysyvään asuinkäyttöön huomioidaan ja lisätään osaksi kohtaa 4 seuraavasti: **Rakennuspaikka joko liitetään vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon tai selvityksin varmistetaan talousveden riittävä laatu ja saatavuus sekä jätevesien asianmukainen käsittely.***

*Rakennusjärjestysluonnoksesta on pyydetty ympäristöterveyden (Pirtevan) lausunto ja saatu lausunto huomioidaan ja rakennusjärjestyksen pykälää 31 muutetaan lausunnon mukaisesti seuraavasti: **Talousvesikaivon rakentamisessa on otettava huomioon erityisesti maaperän arseeni- ja radonpitoisuus.***

Rakentamisessa on otettava huomioon maaperän radonpitoisuus. Asuntojen ja työtilojen huoneilman radonpitoisuuden alentamiseksi on rakennusten alapohjarakenteiden ja ilmanvaihtolaitteiden suunnittelu ja toteutus tehtävä siten, että sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen 1044/2018 mukaiset viitearvot eivät ylitä.

Matkailupalvelujen ensisijainen sijoittuminen matkailupalvelujen alueille (RM) on lähtökohtaisesti tarkoituksenmukaista ja perustuu kaavoituksessa tehtyihin maankäytöllisiin ja ympäristöllisiin kokonaisratkaisuihin. Rakennusjärjestys ei kuitenkaan ole kaavaa korvaava ohjausväline, eikä sillä ratkaista matkailupalvelujen sallittavuutta eri kaavamerkinnoilla varatuilla alueilla. Matkailupalvelujen sijoittuminen muille alueille edellyttää aina rakentamislain mukaista lupamenettelyä, jossa arvioidaan hankkeen vaikutukset tapauskohtaisesti.

Rakentamislain voimaantullessa 1.1.2025 on lainsäädännöllä haluttu keventää tiettyjen rakennuskohteiden luvanvaraisuutta. Laissa säädetään, että kunta voi

rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä. Rakennusjärjestysluonnokseen on 4 pykälässä vapautettu tietyt, vähäisenä pidettäviä rakennuskohteita luvanvaraisuudesta tietyin edellytyksin ja ehdoin.

Rakennusjärjestysluonnoksessa esitetty kylpytynnyreitä, paljuja ja uima-altaita koskeva lupavapautus ei poista velvollisuutta noudattaa voimassa olevaa ympäristönsuojelulainsäädäntöä eikä rakennusjärjestyksen 4.13 §:n mukaisia jätevesiä koskevia määräyksiä. Lupavapautus koskee ainoastaan rakennuslupamenettelyä, eikä se mahdollista jätevesien johtamista ympäristöön vastoin annettuja säädöksiä tai määräyksiä. Jätevesien käsittelyn tulee aina täyttää ympäristönsuojelulain ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset, myös kausiluonteisessa käytössä.

9. Kuntalainen / yksityinen

Muistutus:

Huomasin teidän uuden rakennusjärjestys luonnoksen. Mikäli tulkitsen oikein, näyttää siltä että aiotte evätä kaiken rakentamisen Hervannanmaan alueella. Haluaisin kysyä, että millä perusteilla alueen asukkaita syrjitään?

Hervannanmaassa on kymmeniä, ellei jopa satoja kiinteistöjä, joten alueen paine koulukyyteihin ei ole katoamassa mihinkään. Alueen omakotitaloista osa on myös rakennettu vuonna 2005 ja uudempia. Käsittääkseni yksikään alueen asukas ei myöskään halua liittyä kaupungin vesijärjestelmiin, joita ei siis ole. Alueella on toimivia kaivoja ja huoltosopimuksia. Alueelle ei haluta kunnan palveluita, tai puistoja. Alueella on hienoa luontoa, jota tulee suojella, mutta se ei tarkoita, että alueelle ei saa rakentaa yhtään mihinkään.

Lempäälän kunta syrjivällä aluekehityksellä pahimmillaan ajaa alueella merkittäviä toimijoita pois kunnasta. Toivottavasti teidän ratkaisut ovat järkeviä ja järkevästi perusteltuja.

10. Kuntalainen / yksityinen

Muistutus:

Arvoisa yhdyskuntalautakunta, haluan sanoa sanasen meidän Hervannanmaan ja Matinlahtilaisten asukkaiden puolesta. Olemme olleet hiljaa täällä, kun ollaan totuttu olemaan melko omavaraisia. Meillä on omat kaivot, jätevesijärjestelmät ja oma tie, missä maksavia osakkaita 102 kpl. Tänne on vuosien varrella rakennettu nauhamaisesti Matinlahdentien/Vanhan Hervannantien varteen ja puhunkin nyt omakohtaisesti enemmän Matinlahden päädyistä, vaikkakin tämä hajarakentamisen ongelma koskee koko aluetta. Ei siis myönnetä rakennuslupia (poikkeamislupia) vaikka kyseessä ei ole ollut isoja rakennushankkeita mitkä haittaisivat myöhempää kaavoitusta tai luonnonsuojelualueita. Lupia on haettu jo olemassa olevien rakennusten ja hallien viereen. Tämä on siis ollut tilanne jo pitkään. Ennen oli toisin ja koimmekin, että olemme yhdenvertaisia asukkaita Lempäälän kunnassa. Nyt kunta on unohtanut meidät.

Me olemme perheemme kanssa asunut täällä Matilahdessa jo yli kaksikymmentä vuotta ja vuosina 2005-2007 rakensimme talon tänne. Silloin saimme rakennusluvan 5000 m² tontille omakotitalolle. Tämä talo on myyty, kun ostimme naapurista (v.2013) puolustusvoimien vanhan radioaseman maineen, yhteensä 18 hehtaaria. Näillä kiinteistöillä sijaitsee 1960-luvulla rakennettu paritalo, ulkorakennuksia ja yritystoiminnan tukemiseen rakennettu halli (v.2020) sekä puolustusvoimien 600m² luolasto. Meidän maat sijaitsee olemassa olevan asutuksen ympäröimänä. Meille ei tullut mieleenkään, että kunta ei myöntäisi meille tänne rakennuslupaa omakotitalolle jo kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten viereen. Maksoimme maista pitkän pennin ymmärtämättä, että tässä voisi käydä näin. Koemme olomme huijatuksi ja haaveemme elää täällä lapsiemme ja lapsenlapsien kanssa naapureina tuntuu murenevan.

Kunnan on pystyttävä parempaan ja olemaan tasapuolinen asukkaita kohtaan. Me emme katoa täältä ja asukkaita tulee joka tapauksessa lisää, kun vanhempien ihmisten tilalle muuttaa nuoria perheitä lapsineen. On tehtävä suunnitelma missä myös meidät olemassa olevat asukkaat otetaan huomioon, tulevaisuuden suunnitelmat huomioiden. Tätä menoa meillä ei riitä ihmisikä ja talo jää rakentamatta. Nyt nähtävillä oleva luonnos ei näytä tuovan muutosta tähän tilanteeseen.

Luonnosta lukiessa jo pelkästään suunnittelutarvealueella erikokoiset tontin minimikoot, saman kunnan alueella ei ole yhdenvertaista kunnassa eläville asukkaille. Vaikka tämä ei tähän asiaan kuulukaan, niin voimassa oleva rantaosayleiskaava on vuodelta 1993 ja ei oikein palvele enään tätä päivää. Meidän alueen entinen omistaja oli puolustusvoimat, jonka ei tarvinnut ilmoittaa kuntaan rakennelmistaan tai hakea alueelle rakennusoikeutta. Voimassa oleva kaava ei anna meille samanlaisia oikeuksia mitä muilla maan omistajilla on ollut tällä kaava-alueella johtuen puolustusvoimista.

Vastine kuntalaisten aloitteisiin 9 ja 10

Rakennusjärjestysluonnoksella ei ole tarkoitus evätä kaikkea rakentamista Hervannanmaan alueella eikä asettaa alueen asukkaita eriarvoiseen asemaan. Rakennusjärjestys on koko kuntaa koskeva yleinen ohjausväline, eikä sillä ratkaista yksittäisiä rakennushankkeita, jotka arvioidaan jatkossakin tapauskohtaisesti sovellettavan lainsäädännön perusteella.

Muistutuksessa otetaan ilmeisesti kantaa suunnittelutarvealueita koskevaan sääntelyyn. Suunnittelutarvealueita koskevia rajauksia sekä perusteita on selkeytetty ja täydennetty luonnosvaiheen jälkeen. Rakennusjärjestyksen ehdotuksessa muuttunut maankäytön tilanne huomioidaan suunnittelutarvealueiden osalta paremmin ja myös rakennusjärjestyksen rakennuspaikkojen kokoa koskevaa määräystä muutetaan.

Jos kaavassa määrätään rakennuspaikan koosta, se ohittaa rakennusjärjestyksen ohjausvaikutuksen. Rakennusjärjestyksen rakennuspaikkojen kokoa koskevaa määräystä on tarkasteltu ja osittain muutettu. Rakennuspaikan kooksi on rakennusjärjestysehdotuksessa esitetty 5000 m² koko kunnassa, pois lukien taajama-alueet, joilla rakennuspaikan minimikoko olisi 3500 m², koska 20 000 m² kokovaatimus ei ole rakennusjärjestyksen luonnosvaiheen jälkeen tehtyjen tarkastelun perusteella ohjannut rakentamista tarkoitettulla tavalla. Kuitenkin esimerkiksi vesihuoltoverkostojen ulkopuolisilla alueilla vedensaanti sekä jätevesien ja hulevesien hoitaminen ympäristölle haittaa aiheuttamatta edellyttää riittävän suurta rakennuspaikan kokoa johtuen mm. näiden järjestelmien sijoitteluun liittyvistä määräyksistä.

Rakentamisen edellytyksiin vaikuttaa ennen kaikkea alueidenkäyttölain 16.3 §:n mukaisesti vaikutukset kaavoitukseen ja kaavan toteuttamiseen sekä huomioon otavat erityyppiset ympäristön arvot ja toisaalta ympäristöhaitat. Nämä periaatteet koskevat kaikkia alueidenkäyttölain 16.3 mukaisia suunnittelutarvealueita kunnassa. Hervannanmaan alueella tunnistetut luonto- ja ympäristöarvot edellyttävät harkintaa, mutta ne eivät lähtökohtaisesti merkitse rakentamisen kategorista estämistä. Rakentamista tarkastellaan jatkossakin tapauskohtaisesti kokonaisarviointin perusteella huomioiden alueen olemassa oleva asutus ja olosuhteet. Lupahakemuksesta ratkaistaan rakentamislain mukaisesti sijoittamisen edellytykset 45 ja 46 pykälien mukaisesti.