

Paimion kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen

Ympäristölautakunta 19.08.2025 § 5

Tiivistelmä: Rakennusjärjestysehdotus on valmisteltu nähtäville asetettavaksi

Valmistelija/lisätietoja antaa:

Rakennustarkastaja Petri Vastamäki puh. 02 474 5340

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Maankäyttö- ja rakennuslaki jakautui kahdeksi eri laiksi, rakentamislaksi ja alueidenkäyttölaiksi.

Rakennusjärjestys on rakentamislakia, asetuksia ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Sen tehtävänä on antaa paikallisista oloista johtuvia määräyksiä, jotka toimivat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen ohjeena. Rakennusjärjestys osoittaa kaupungin tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle sekä antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille.

Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen rakentamislain mukaiseksi. Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.11.2020 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen uusimiselle on varattu lainsäädännössä aikaa kaksi vuotta, eli rakennusjärjestys tulee uusia 1.1.2027 mennessä.

Rakennusjärjestyksen uudistamista on tehty vuorovaikutteisesti teknisellä toimialalla kevään 2025 aikana. Kuntaliiton laatimaa mallirakennusjärjestystä on käytetty valmistelussa pohjana. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen periaatteita on mahdollisuuksien mukaan käytetty valmistelussa.

Rakentamislaki 19 §:

”Rakennusjärjestyksen hyväksyminen, kuuleminen ja julkaiseminen. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan ilmoitusten julkaisemisesta säädetään kuntalain (410/2015) 108 §:ssä. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävänä oloajan päättymistä. Ehdotuksesta rakennusjärjestykseksi on pyydetty lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Jos kunta on olennaisesti muuttanut rakennusjärjestystä sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Ehdotusta rakennusjärjestykseksi ei kuitenkaan tarvitse asettaa uudelleen nähtäville, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja kunta kuulee erikseen niitä osallisia, joita muutokset koskevat.”

”Jos kunta haluaa, se voi hyödyntää rakennusjärjestyksen valmistelussa alueidenkäyttölain 63 §:n mukaista, kaavoitukseen tarkoitettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Mikään ei kuitenkaan edellytä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimista. Rakennusjärjestyksen valmistelun aloittamisesta kunta voi halutessaan ilmoittaa vaikkapa kaavoituskatsauksen yhteydessä, mutta velvollisuutta tähänkään ei ole.”

Liite: rakennusjärjestysehdotus

Esittelijä: Paikkatietopäällikkö Lindvall Virpi

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta hyväksyy ehdotuksen Paimion uudeksi rakennusjärjestykseksi ja asettaa sen nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana rakennusjärjestysehdotuksesta on osallisten mahdollista tehdä huomautus. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot ELY -keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, pelastuslaitokselta sekä alueelliselta vastuumuseolta. Naapurikunnille ja kaupungin muille toimielimille varataan myös mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Päätös: Asiasta käydyn keskustelun perusteella esittelijä totesi, että rakennusjärjestys on tarpeen käydä läpi erikseen järjestettävässä työpajassa.

Muutettu päätösehdotus:

Paimion rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymistä siirretään eteenpäin ja järjestetään työpaja, johon kutsutaan ympäristölautakunnan jäsenet, varajäsenet sekä kaupunginhallituksen jäsenet. Asian käsittelyä jatketaan työpajan jälkeen.

Ympäristölautakunta 04.11.2025
420/10.03.00/2025

Valmistelija/lisätietoja antaa:

Rakennustarkastaja Petri Vastamäki puh. 02 474 5340
Paikkatietopäällikkö Virpi Lindvall puh. 02 474 5305

Rakennusjärjestystyöpaja järjestettiin 8.9.2025. Tilaisuuteen oli kutsuttu kaupunginhallituksen ja ympäristölautakunnan jäsenet.

Työpajassa rakennusjärjestysuudistuksen perusteita käytiin läpi, jonka jälkeen ryhmätyönä tutkittiin eri osa-alueiden täsmennystarpeita, huolenaiheita ja hyötyjä.

Ryhmätöiden yhteenvedossa nousi esiin useita täsmennystarpeita, huolenaiheita ja hyötyjä liittyen rakentamisen ohjeistukseen ja lupakäytäntöihin sekä erityisesti rantarakentamiseen.

Keskusteluissa korostui tarve selkeyttää pienten rakennusten tulkintaa sekä antaa suosituksia rakennusten väriyksestä ja kaupunkikuvallisista ratkaisuista. Lisäksi esitettiin täsmennyksiä piharakennusten käyttöön ja määrittelyyn, viherpeitteisyyden arviointiin sekä purkamiseen ja rakennusosien uudelleenkäyttöön liittyviin ohjeisiin.

Osallistujat toivat esiin epäselvyydet erityisesti alle 30 m² rakennelmien tulkinnassa ja paloturvallisuusvaatimuksissa. Huolta aiheuttivat myös materiaalien ja sijoittumisen hallinta, luvituksen rajojen määrittely, valvonnan riittävyys ja vastuun siirtyminen rakentajille. Lisäksi mainittiin tarve kehittää selkokielistä ja vuorovaikutteista viestintää, selittää ammattitermejä sekä seurata tonttien täyttymistä ja viheralueiden säilymistä. Maiseman muuttuminen, luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen sekä huonokuntoisten rakennusten purku- ja kunnostuskäytännöt nähtiin myös keskeisinä kysymyksinä.

Ehdotetuilla linjauksilla ja ohjeistuksen kehittämisellä nähtiin olevan useita myönteisiä vaikutuksia. Rakentaminen pienissä kohteissa helpottuisi ja prosessit selkeytyisivät, mikä mahdollistaisi joustavamman ja kevyemmän lupakäytännön sekä vähentäisi byrokratiaa. Selkeämmät ohjeet voisivat edistää tonttien myyntiä ja rakentamismahdollisuuksien kasvua. Lisäksi ympäristönäkökulmien ja kiertotalouden vahvistuminen, vanhojen materiaalien hyödyntäminen sekä virkistysarvojen ja maiseman säilyttäminen nähtiin tärkeinä tavoitteina.

Rantarakentamisen osalta esille nousivat erityiset huolenaiheet, kuten tulvariskit, maaperän kantavuus, maiseman muokkaus, lisärakentamisen vaikutukset ja vesistöjen kuormitus. Täsmennystarpeina mainittiin muun muassa etäisyysmääräysten tarkentaminen, esimerkiksi saunarakennusten sijoittaminen vähintään 30 metrin etäisyydelle rannasta. Rantarakentamisen hyötyinä nähtiin prosessin selkeytyminen, nopeampi käsittely sekä haja-asutusalueiden rakentamisen hallitumpi ohjaaminen.

Työpajan koosteen perusteella on rakennusjärjestysehdotukseen täsmennetty:

Alle 30 m² rantasaunojen etäisyysvaatimus rannasta 15 m, joka on vastaa voisaasolevan rakennusjärjestyksen määräystä (21.1 §).

Työpajan koosteen muihin asiakohtiin liittyen:

Rakennusjärjestyksen ohjeet koskevat kaikkia alueita. Asemakaava-alueella rakentamisessa tulee huomoida lisäksi asemakaavamääräykset sekä alueelliset rakennustapaohjeet.

Rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella etäisyysvaatimusten osalta säätelee lisäksi Rakentamislaki ja Yma rakennusten paloturvallisuudesta.

Rantarakentamista ohjaa etäisyysvaatimusten lisäksi alin mahdollinen rakentamisen korkeusasema (20.2 §). Ranta-alueella rakennuskohteen rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti poikkeamispäätöstä, ellei oikeusvautteisessa kaavassa ole rityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämistä rakentamisluvan myöntämisen perusteena (15.3 §).

Piharakennukset (alle 30 m²) joita ei käytetä asumiseen, ovat lupavapaita RakL 42 § mukaan. Asumisen määritelmä on lainsäädännön perusteella rajana lieden asentaminen rakennuskohteeseen.

Maiseman ja ympäristön huomioimisen osalta viherpeitteisyyden lisääminen on huomioitu suosituksena lisätä viherpeitettä säilyttämällä rakentamattomat rakennuspaikan osat mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Purkamiseen liittyvät toimenpiteet on eri lainsäädännöissä määritelty huomioiden mahdolliset haitta-aineet ja kierrätyksen mahdollisuus suunnitelmallisuuteen perustuen. Rakennuspaikan pinta-alavaatimuksen laskeminen lain mahdollistamalle vähintään 1000 m² rakennuspaikalle alueilla, joilla on mahdollisuus liittyä vesihuollon verkostoihin, säästävät ympäristön luontoa ja puustoa.

Esittelijä: Paikkatietopäällikkö Lindvall Virpi

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta hyväksyy ehdotuksen Paimion uudeksi rakennusjärjestykseksi ja asettaa sen nähtäville 30 päivän ajaksi, jonka aikana rakennusjärjestysehdotuksesta on osallisten mahdollista tehdä huomautus. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot ELY -keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, pelastuslaitokselta sekä alueelliselta vastuumuseolta. Naapurikunnille ja kaupungin muille toimielimille varataan myös mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Päätös: