

Paimion kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen

Tiivistelmä: Rakennusjärjestysehdotus on ollut nähtävillä 18.11.2025 -19.12.2025 välisenä aikana. Nähtävillä ollut ehdotus esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi pienin muutoksin. Rakennusjärjestys tulisi voimaan 1.5.2026.

Ympäristölautakunta 19.08.2025 § 5

Valmistelija/lisätietoja antaa:

Rakennustarkastaja Petri Vastamäki puh. 02 474 5340

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Maankäyttö- ja rakennuslaki jakautui kahdeksi eri laiksi, rakentamislaki 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 pyydyttävä lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, 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 § 75

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 väriykestä 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: Asiasta käydyn keskustelun perusteella esittelijä muutti päätösehdotusta. Rakennusjärjestysehdotuksen kohta 15.4 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset: 5000 m², uusirakennuspaikka, muutetaan: 4000 m², uusi rakennuspaikka 5000 m² ranta-alueet, lisäksi rantaviivan vähimmäispituus 50 m, muutetaan: 4000 m² ranta-alueet, lisäksi rantaviivan vähimmäispituus 50 m. Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija/lisätietoja antaa:

Rakennustarkastaja Petri Vastamäki puh. 02 474 5340

Ympäristölautakunta hyväksyi 4.11.2025 ehdotuksen uudeksi rakennusjärjestykseksi ja asetti sen nähtäväksi 30 päivän ajaksi. Kuulutus ehdotuksen nähtävilläolosta oli Kunnallislehdessä 18.11.2025. Ehdotus oli nähtävillä myös 18.11.2025 -19.12.2025 välisenä aikana kunnan verkkosivulla.

Lausuntoa rakennusjärjestysehdotuksesta pyydettiin seuraavilta tahoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
Museopalvelut, Turku
Kaarinan kaupunki
Liedon kaupunki
Marttilan kunta
Sauvon kunta
Salon kaupunki
Liedon kunta, ympäristöterveys
Varsinais-Suomen pelastuslaitos
Paimion kaupungin lautakunnat
Paimion yrittäjät ry
Paimion Lämpökeskus Oy
Paimion Vesihuoto Oy

Varsinais-Suomen liitto on päätöksessään § 14 todennut, ettei ole aihetta antaa lausuntoa ehdotuksesta.

Seuraavat tahot jättivät lausuntoja:

Liedon ympäristöterveyspalvelut
Koulutuslautakunta
Hyvinvointilautakunta
Turun kaupungin museo
Varsinais-Suomen ELY-keskus

Nähtävillä olleeseen rakennusjärjestysehdotukseen esitetään palautteen perusteella seuraavia vähäisiä muutoksia, jotka eivät edellytä rakennusjärjestyksen asettamista uudelleen nähtäville:

3§ täydennetään: Maantien läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset.

8§ täydennetään: Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tarvittaessa haettava tienpitäjältä luvat ja kuultava tienpitoviranomaisia naapurina.

13§, kohtaan 13.1 muutetaan kappale kuulumaan: Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen koon, muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön. Laitte on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja

kunnossapitoa. Maantien käyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee kuulla tienpitöviranomaisista naapurina.

16§ kohta 16.2 ja 16.3 täydennetään toisen kappaleen tekstiä: joka harkitaan aina tapauskohtaisesti. 16.4 muutetaan: Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus.

19§, kolmas kappale täydennetään: Rakennuslupaa edellyttävän rakennuksen tulee olla värisävyiltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia korkeusasema, muoto ja ulkomateriaalit huomioon ottaen.

24.1§, yleismääräys kohtaan lisätään: Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tarvittaessa haettava tienpitäjältä luvat ja kuultava tieviranomaisia naapurina.

24.1§, vapautus luvanvaraisuudesta ei koske luetteloon lisätään: suojeltuja kohteita eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja -kohteita (katso 26.1 kohta).

25§, kohtaan 25.2 täydennetään: Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja kohteita eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja -kohteita.

26.1, kohtaan täydennetään: valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK); erityislainsäädännön nojalla suojellut kohteet ympäristöineen; kohde, jonka museoviranomainen on inventoinnin yhteydessä todennut kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi

45§, lisätään: Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, hulevesien hallinta tulee kiinteistöllä suunnitella siten, ettei hulevesiä johdeta maanteiden sivuosiin tai kuivatusjärjestelmään.

49§, lisätään: Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tarvittaessa haettava tienpitäjältä luvat ja kuultava tieviranomaisia naapurina.

Rakennusjärjestyksen hyväksymisen jälkeen tehtävät toimenpiteet:

Rakentamislain 26 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen tiedonantoon kunnan jäsenten lisäksi myös asianosaisille ja muille valitukseen oikeutetuille sovelletaan, mitä kuntalain 140 §:ssä säädetään.

Rakennusjärjestys lähetetään tiedoksi Maanmittauslaitokselle ja muille viranomaisille. Elinvoimakeskukseen on lähetettävä ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

Rakentamislain 24 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. Rakentamislain 23.2 §:n mukaan rakennusjärjestyksen voimaantulosta on tiedotettava noudattaen, mitä kuntalain 108 §:ssä säädetään.

Lausunnoissa on tuotu esiin muutoksia rakennusoikeuksiin rakennuspaikoilla. Ehdotuksen rakennusoikeudet ovat yhtenevät naapurikaupungin hyväksytyyn rakennusjärjestykseen verraten.

- Esittelijä: Paikkatietopäällikkö Lindvall Virpi
- Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että liitteenä oleva rakennusjärjestys hyväksytään ja uusi rakennusjärjestys tulee voimaan 1.5.2026 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.
- Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.
- Liitteet: Paimion kaupungin uusi rakennusjärjestysehdotus liitteineen. (rakennusjärjestyksen pykäliin tehdyt muutokset näkyvissä *kursivoituna tekstinä*)
- Oheismateriaali: Saapuneet lausunnot.

Kaupunginhallitus 04.03.2026
420/10.03.00/2025

- Esittelijä: vt. kaupunginjohtaja Turpela Nina-Mari
- Päätösehdotus: Kaupunginhallituksen esitys kaupunginvaltuustolle:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Paimion uuden rakennusjärjestyksen 1.5.2026 alkaen.
- Päätös: