

10.6.2026

Seinäjoen kaupunki,
lupa-asiaintautakunta
Kirkkokatu 6
60100 Seinäjoki

LAUSUNTO SEINÄJOEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYSEHDOTUKSESTA

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi ehdotuksesta Seinäjoen kaupungin rakennusjärjestykseksi ja lausuu ehdotuksesta lukukohtaisesti seuraavaa:

LUKU 1 Yleistä

Luonnoksen 1 §:ssä on mainittu lasten ja ikäihmisten sekä erityisryhmien tarpeiden huomioon ottaminen. Erityisryhmien niputtaminen yhteen saattaa johtaa siihen, että suunnittelussa näiden tarpeet koetaan yhteisiksi, vaikka esimerkiksi näkö- ja kuulovammaisten tarpeet poikkeavat huomattavasti liikkumisesteisten ryhmien tarpeista. Erilaisia erityisryhmiä olisi tarkoituksenmukaista avata tässä kohdassa laajemmin.

3 §: ”Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän selvittää, hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä, yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausunnotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.”

Tällä määräyksellä ilmeisesti viitataan rakennusjärjestyksen ehdotettuun 5 luvun 17.1 §:ään. Onko listaus tyhjentävä ja voiko rakennushankkeeseen ryhtyvä luottaa, että pelkää selvitys siitä, kuuluuko kohde 17.1 §:n listaukseen on riittävä vai voiko suojeltuja kohteita olla myös listan ulkopuolella?

LUKU 2 Rakennuskohteen rakentaminen

Ei lausuttavaa.

LUKU 3 Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle

Ei lausuttavaa.

LUKU 4 Rakentamisen luvanvaraisuus

Vähäisinä ja luvanvaraisuudesta vapautettuja kohteita ovat tietysti edellytyksin **omakotitalon tai paritalon** katolle lappeen mukaisesti asennetut aurinkopaneelit ja -keräimet. Rivitaloissa ja kerrostalojen kohdalla luvanvaraisuudesta ei siis ilmeisesti ole vapautusta tehty, vaikka monissa muissa kunnissa ja kaupungeissa vapautus koskee kaikkia rakennuksia, kun paneeli tai keräin asennetaan katolle lappeen suuntaisesti. Tasakatoilla esimerkiksi Tampereella voidaan sallia jopa pieni asennuskulman optimointi ilman luvitusta, ja vapautus koskee myös asemakaavalla suojeltuja tai muutoin kulttuurihistoriallisesti arvokkaita pientalojakin. Luvanvaraisuudesta vapauttaminen myös rivi- ja kerrostalojen kohdalla parantaisi uusiutuvan energian hyödyntämismahdollisuuksia ja lisäisi energiayhteisöjen syntymistä myös Seinäjoen alueella.

Ilmalämpöpumppujen asentamisen, parvekkeen ja terassin lasittamisen ja rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset ilman rakentamislupaa ovat kannatettavia määräyksiä.

”ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne näy katualueelle”

Kirjaus on selkeä sen suhteen, että kiinteään parvekekaiteen alapuolelle asennettavat ilmalämpöpumpun ulkoyksiköt ovat luvanvaraisuudesta vapautettuja, mutta epäselvyyttä syntyy kokonaan lasitettujen parvekkeiden osalta. Katsotaanko lasituksen läpi katualueelle näkyvä yksikkö luvanvaraiseksi? Tätä seikkaa voitaisiin tarkentaa esim. rakennusjärjestyksen liitteenä olevassa rakentamistapaohjeessa.

Asunto-osakeyhtiöissä syntyy ajoittain ristiriitoja taloyhtiön alueen käyttämisestä esim. matkailuautojen, -vaunujen sekä veneiden säilyttämiseen. Rakennusjärjestysluonnoksessa tilapäisten liikuteltavien laitteiden luvanvaraisuudesta vapaa säilyttäminen tontilla on rajattu enintään 6 kuukauteen. Kuitenkin *”tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen”* on vapautettu luvanvaraisuudesta. Tällä viitataan ilmeisesti juuri matkailuautoihin ja -vaunuihin. Kerros- ja rivitalotonteilla tällaisten laitteiden jatkuva paikallaan pysyttäminen on omiaan aiheuttamaan ristiriitoja rajallisen tilan vuoksi. Selkeyden vuoksi Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan näkemyksen mukaan myöskään matkailuautojen ja -vaunujen tontilla pysyttämistä ei tulisi ympärivuotisesti vapauttaa luvanvaraisuudesta.

LUKU 5 Rakentaminen erityisalueilla

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry pitää hyvänä, että rakennusjärjestyksessä ei aseteta täyskieltoja lämpökaivoille pohjavesialueillakaan, vaan kiinteistönomistajille jää mahdollisuus oman harkintansa mukaan arvioida lämmitysratkaisujaan ja niiden mahdollisuuksia. Vesilain mukainen lupatarve katsotaan riittäväksi ohjamaan lämpökaivohankkeiden asianmukaisuutta.

LUKU 6 Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa

Painotus esim. viherpinta-alamääräyksissä ja tontin käsittelyä koskevissa määräyksissä on nyt selvästi suurempi kuin vuoden 2009 määräyksissä. Rajallinen tila, erityisesti kaupunkikeskustassa, ei monissakaan tapauksissa mahdollista kiinteistönomistajan tahtotilasta ja määräyksistä huolimatta riittävää polkupyörä- ja autopysäköintiä, jätteiden lajitteluastioiden lisääntyvää määrää ja samanaikaisesti viherpinta-alan lisäämistä.

LUKU 7 Piha-alueen rakentaminen

28.1 § *”Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, yli kolmen asunnon tontille tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden ja joista vähintään 10 % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi”*

Rajallinen tila, erityisesti kaupunkikeskustassa, ei monissakaan tapauksissa mahdollista kiinteistönomistajan tahtotilasta ja määräyksistä huolimatta riittävää polkupyörä- ja autopysäköintiä, jätteiden lajitteluastioiden lisääntyvää määrää ja samanaikaisesti viherpinta-alan lisäämistä. Sinänsä vieraspaikkamääräys helpottaa esimerkiksi kotihoidon toimintaa ikääntyvissä kaupunkikeskuksissa.

”Esteettömyys

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 paikkaa kohden liikumis- ja toimimisesteisille käyttäjille ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin.”

Selkeyden vuoksi rakennusjärjestyksessä olisi näkemyksemme mukaan tarkoituksenmukaista viitata suoraan esteettömyysasetuksen 2 §:n 3 momenttiin, jossa määritellään tällaisen autopaikan koko (leveys vähintään 3,6m ja pituus vähintään 5m) sekä RT 98-11235 ohjekorttiin sen osalta, miten autopaikka tulee merkitä.

LUKU 8 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Ei lausuttavaa.

LUKU 9 Rakennustyön aikaiset järjestelyt

33.1 §: *”Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.”*

Määräys ottaa suoraan kantaa ainoastaan kevyeen liikenteeseen. Määräys myös selkeän ja esteettömän autokiertoliittymän järjestämisestä kohteella olisi tarkoituksenmukainen.

LUKU 10 Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito

Ei lausuttavaa

LUKU 11 Erinäiset määräykset, liitteet

Ei lausuttavaa

Kunnioitavasti,

KIINTEISTÖLIITTO ETELÄ-POHJANMAA RY

Jesse Niemi
juristi

Jorma Koutonen
toiminnanjohtaja