

SEINÄJOEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

SISÄLLYSLUETTELO

- 1 Soveltamisala
- 2 Rakennusvalvontaviranomainen
- 3 Talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus
- 4 Suunnittelutarvealue
- 5 Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus
- 6 Toimenpideluvan hakeminen ja toimenpiteestä ilmoittaminen
- 7 Rakennuspaikka
- 8 Rakentamisen määrä
- 9 Rakennuksen sijoittaminen
- 10 Veden hankinta ja jätevesien käsittely
- 11 Rakennusten sopeutuminen ympäristöön
- 12 Piha-alue
- 13 Aitaaminen
- 14 Ympäristön hoito ja valvonta
- 15 Jätehuolto
- 16 Osoitemerkintä
- 17 Tontin rajan ylittäminen
- 18 Myynti-, tiedotus ja mainoslaitteet
- 19 Rakennustyön aikaiset järjestelyt
- 20 Julkisivujen katselustoimikunta
- 21 Määräyksistä poikkeaminen
- 22 Voimaantulo

Seinäjoen kaupungin rakennusjärjestys

Hyväksytty valtuuston kokouksessa 15.12.2008
Voimaantulo 19.1.2009

1 §

Soveltamisala

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Seinäjoen kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

2 §

Rakennusvalvontaviranomainen

Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvontatoimisto.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään tekniikkakeskuksen johtosäännössä. Ympäristölautakunnan rakennustarkastajalle, apulaisrakennustarkastajalle ja lupainsinööreille ratkaistavaksi siirtämät asiat ilmenevät tekniikkakeskuksen toimintasäännöstä.

3 §

Talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan vakituiseen asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen varaston rakentamiseen asemakaava-alueen ja suunnittelutarvealueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

4 §

Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueet määritellään maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä tai yleiskaavassa. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisedellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään. Rakennusluvan mukaiset erityiset edellytykset ratkaisee kaupunginhallitus.

5 §

Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kaupungin osa-alueilla seuraavasti:

Toimenpidelupa haettava X 1 = asemakaava-alue
Ilmoitus tehtävä O 2 = suunnittelutarvealue
Ei lupaa eikä ilmoitusta - 3 = muu alue

Kunnan osa-alue 1 2 3

Toimenpide

1) Rakennelma (rakentaminen)

Vaja tai katos < 10 m² Asemakaava-alueella on sijoituksesta sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa 1)

- - -

Vaja tai katos > 10 m² mutta < 20 m² Asemakaava-alueella on sijoituksesta sovittava

rakennusvalvontaviranomaisen kanssa 1) X X O

Kioski X X X

Käymälä X X O

Esiintymislava (pysyvä) X X X

Maakellari X O -

Muu vastaava rakennelma O O O

2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)

Urheilupaikka X O O

Kokoontumispaikka - - -

Asuntovaunualue tai vastaava O O O

Katsomo (pysyvä) O O O

Yleisöteltta tai vastaava - - -

3) Liikuteltava laite

Asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista X X X käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn (pysyvä)

4) Erillislaitte (rakentaminen)

Masto < 40 m 2) X X X

Piippu O O O

Varastointisäiliö O O O

Hiihtohissi O O O

Muistomerkki O O O

Suurehko antenni O O O

Tuulivoimala X X X

Suurehko valaisinpylväs tai vastaava > 10 m O O O

Puistomuuntamo X X X

Lantala, lietesäiliö ja kompostointilaatta X X X

5) Vesirajalaite (rakentaminen)

Suurehko laituri O O O

Muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kana-va, aallonmurtaja tai vastaava O O O

6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)

Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällai- seen alueeseen verrattava alue X X X

7) Julkisivutoimenpide

Rakennuksen julkisivun muuttaminen O O O

Kattomuodon muuttaminen X X X

Katteen tai sen värityksen muuttaminen O O -

Ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen O O -

Ulkoverhouksen värityksen muuttaminen O O -

Katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen O - -

Ikkunajaon muuttaminen O - -

8) Mainostoimenpide

Muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa O O -

taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen.

9) Aitaaminen (rakentaminen)

Rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri X O -

10) Kaupunkikuvajärjestely

Muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset O O O

11) Huoneistojärjestely

Asuinhuoneistojen yhdistäminen tai jakaminen X X X

1) muulla alueella > 20 m² (vrt. § 3)

2) yli 40 m korkean maston rakentaminen vaatii yleensä rakennusluvan.

Kohdissa 1-10 tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaa-vaan.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

6 §

Toimenpideluvan hakeminen ja toimenpiteestä ilmoittaminen

Toimenpidelupa haetaan kirjallisesti noudattaen soveltuvin osin rakennusluvan hakemisesta annettuja määräyksiä.

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 mom).

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom).

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

7 §

Rakennuspaikka

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan tarkoitukseensa sovelias ja pinta-alaltaan suunnittelutarvealueella vähintään 4 000 m² ja muulla alueella vähintään 2 000 m², ellei muualla toisin mainita.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä 1-momentissa on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

8 §

Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla yhteensä enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa rakentaa käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

9 §

Rakennuksen sijoittaminen

Ellei vahvistetussa yleis-, asema-, tai rantakaavassa ole toisin määrätty, noudatetaan rakennuksen sijoittamisessa seuraavia määräyksiä.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta tulee olla yhtä suuri kuin

rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä.

Rakennuksen etäisyyden yksityisen tien keskiviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.

Rakennuksen etäisyyden tulee olla maantien keskiviivasta vähintään 20 metriä.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

Kerrosaltaan enintään 25 m²:n sauna- tai lomarakennuksen saa kuitenkin sijoittaa 12 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, milloin se jätevesien käsittelyn osalta on mahdollista ja rakennus liittyy yhtenäiseen rakennusryhmään tai muutoin sopeutuu ympäristökuvaan.

Rakennuksen alimman lattiatason tulee pääsääntöisesti olla vähintään yksi (1) metri ylävesirajaa korkeammalla ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, ettei rantaluiskan mahdollinen sortuminen aiheuta vaaraa rakennuksille.

Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

10 §

Veden hankinta ja jätevesien käsittely

Mikäli kiinteistöä ei voida liittää vesihuoltoverkkoon, tulee rakentajan rakennuslupavaiheessa antaa selvitys talousveden saamisesta ja laadusta.

Mikäli kiinteistöä ei voida liittää viemäriverkkoon, tulee rakentajan liittää rakennuslupahakemuksen suunnitelma jätevesien käsittelystä.

Pohjavesialueita koskevat rajoitukset selviävät ympäristönsuojelumääräyksistä.

11 §

Rakennusten sopeutuminen ympäristöön

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovellettava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa sopeutunut kokonaisuus.

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita jne.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennuspaikalle tulee tarvittaessa istuttaa puita ja pensaita näkösuojaksi tai ympäröivään maisemaan sopeuttamiseksi.

12 §

Piha-alue

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Rakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumis-tontin rajan yli naapurin puolelle.

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

Rakennuspaikan sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä.

Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

13 §

Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija. Aidasta ei saa aiheutua tarpeettomasti haittaa naapurikiinteistön käytölle. Aita tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

Asuntotonteilla tonttien välisten raja-aitojen korkeus saa olla enintään 1,5 metriä maasta mitattuna.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvon-taviranomainen.

Milloin aitana käytetään puita tai pensaita, ne on istutettava siten, että niiden oksisto ja juuristo täysikasvuisenakin pysyy kiinteistöllä, ellei rajanaapurin kanssa ole toisin sovittu. Pensasaidasta ei saa muodostua näkemäestettä liikenteelle eikä istutuksin saa sulkea rajojaa.

14 §

Ympäristön hoito ja valvonta

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (MRL 167 § 1 mom.).

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen tai kompostointisäiliöiden ympärille on tarvit-taessa istutettava näkösuojia tai rakennettava aita.

Rakennukset, niiden julkisivut ja ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennel-mat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kun-nossa ja niin, etteivät ne rumenna ympäristöä.

Rakennelmat ja laitteet, kuten leikkimökit, koirankopit, kompostit tai vastaavat, on sijoitettava kiin-teistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

Ympäristölautakunnan valitsevat katselmuksen pitäjät valvovat ympäristönhoitoa pitämällä katselmuksia kulloinkin erikseen päätettävillä alueilla ja ajankohtina.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava asianosaisille ympäristölautakunnan päätämällä tavalla.

Havaitut puutteet on poistettava ympäristölautakunnan asettamassa määräajassa. Toimenpiteistä voi päättää myös johtosäännössä määrätty viranhaltija.

15 § Jätehuolto

Kiinteistön jätehuoltoa palvelevat jätessäiliöt on sijoitettava tontille siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapureille tai kiinteistössä asuville eivätkä rumenna ympäristöä. Sijoittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon kuljetuksen edellyttämät vaatimukset.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien jätessäiliöiden ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Jätehuoltomääräysten mukaan jätteiden lajitteluun velvoitettujen kiinteistöjen jätessäiliöt tulee sijoittaa näkösuojan antavaan katokseen.

16 § Osoitumerkintä

Rakennuksen omistajan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikenne-alueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva valaistu numero tai kirjain (MRA 84 §). Kaava-alueen ulkopuolella voidaan erityisistä syistä sallia heijastavalla pohjalla oleva osoitenumero.

Milloin rakennus ei ulotu kadun tai muun liikenneväylän välittömään läheisyyteen, heijastavalla pohjalla oleva osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen osittaisessa loppukatselmuksessa (käyttöönotto).

17 § Tontin rajan ylittäminen

Mikäli rakennus saadaan rakentaa tontin kadun puoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1. Rakennuksen perustusrakenteet tarpeellisine routasuojauksineen maanpinnan alapuolella siten, ettei ylityksestä aiheudu haittaa johtoverkostolle, eikä alueen rakentamiselle, rakenteille ja istutuksille.
2. Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat yhden (1) metrin verran. Julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.
3. Tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle eikä kunnossa- ja puhtaanapidolle. Kadun pinnan ja rakennusosan alapinnan välillä on oltava vähintään 2,7 m vapaata tilaa jalkakäytävän valmiista pinnasta ja vähintään 4,6 m ajoradan valmiista pinnasta.

18 §

Myynti-, tiedotus ja mainoslaitteet

Katu- tai muulle yleiselle alueelle näkyvän myynti-, tiedotus-, mainos- tai muun vastaavan laitteen asettamisessa on noudatettava seuraavaa:

1. mikäli laite kiinnitetään 2,7 m ylemmäksi maan pinnasta ja 4,6 m ylemmäksi ajotien pinnasta, saa se ulottua enintään 90 cm sekä muussa tapauksessa 15 cm julkisivun pinnasta,
2. laite on kiinnitettävä niin, ettei siitä ole vaaraa henkilö- ja liikenneturvallisuukselle,
3. laite ei saa olla liikennettä, liikenteen ohjausta, katuvalaistusta eikä muutoinkaan häiritsevä,
4. laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön,
5. laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

19 §

Rakennustyön aikaiset järjestelyt

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa liikenteelle tai naapurin kiinteistön käytölle.

Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henki-lö- tai omaisuusvahinkoja.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti.

Maanrakennustöiden yhteydessä ajoneuvojen pyörät on tarvittaessa puhdistettava ennen yleiselle liikenneväylälle ajoa.

Rakentajalle voidaan hakemuksesta myöntää määräajaksi oikeus käyttää kaupungin katu- tai muu-ta yleistä aluetta työmaata tai sen huoltotiloja varten.

Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat alueen aitaamisesta sekä ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä.

Hakijan on suoritettava käyttöoikeudesta kaupungin määräämä maksu.

20 §

Julkisivujen katselmustoimikunta

Rakennustarkastajan tulee tarvittaessa hankkia rakennuksen julkisivuista ja rakennuksen ympäristöön soveltuvuudesta julkisivujen katselmusmiesten lausunto, ellei ympäristölautakunta ole määrättyjen rakennusten osalta toisin päättänyt. Julkisivujen katselmusmiehinä toimii kaupunginhallituksen nimeämä toimikunta. Julkisivujen katselmusmiesten sihteerinä toimii rakennustarkastaja.

21 §

Määräyksistä poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian

ratkaisemista on hankittava kaupunginhallituksen tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, tämän lausunto.

22 §

Voimaantulo

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Seinäjoen kaupungin lokakuun 1. päivänä 2001 hyväksytty rakennusjärjestys. Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 19.1.2009.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Nurmon kunnan elokuun 19. päivänä 2002 hyväksytty rakennusjärjestys.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Ylistaron kunnan toukokuun 22. päivänä 2006 hyväksytty rakennusjärjestys.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Peräseinäjoen kunnan joulukuun 17. päivänä 2001 hyväksytty rakennusjärjestys.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Ilmajoen kunnan toukokuun 14. päivänä 2002 hyväksytty rakennusjärjestys niiden Ilmajoen kunnan alueiden osalta, jotka on liitetty Seinäjoen kaupunkiin vuoden 2005 kuntaliitoksen yhteydessä. Samoin kumotaan tuolloin voimaan jääneet joulukuun 13. päivänä 1961 vahvistetun rakennusjärjestyksen 6. luvun seuraavat kohdat, joissa määrätään rakennusoikeuden määrästä: §:t 27, 28, 29, 32 ja 33.