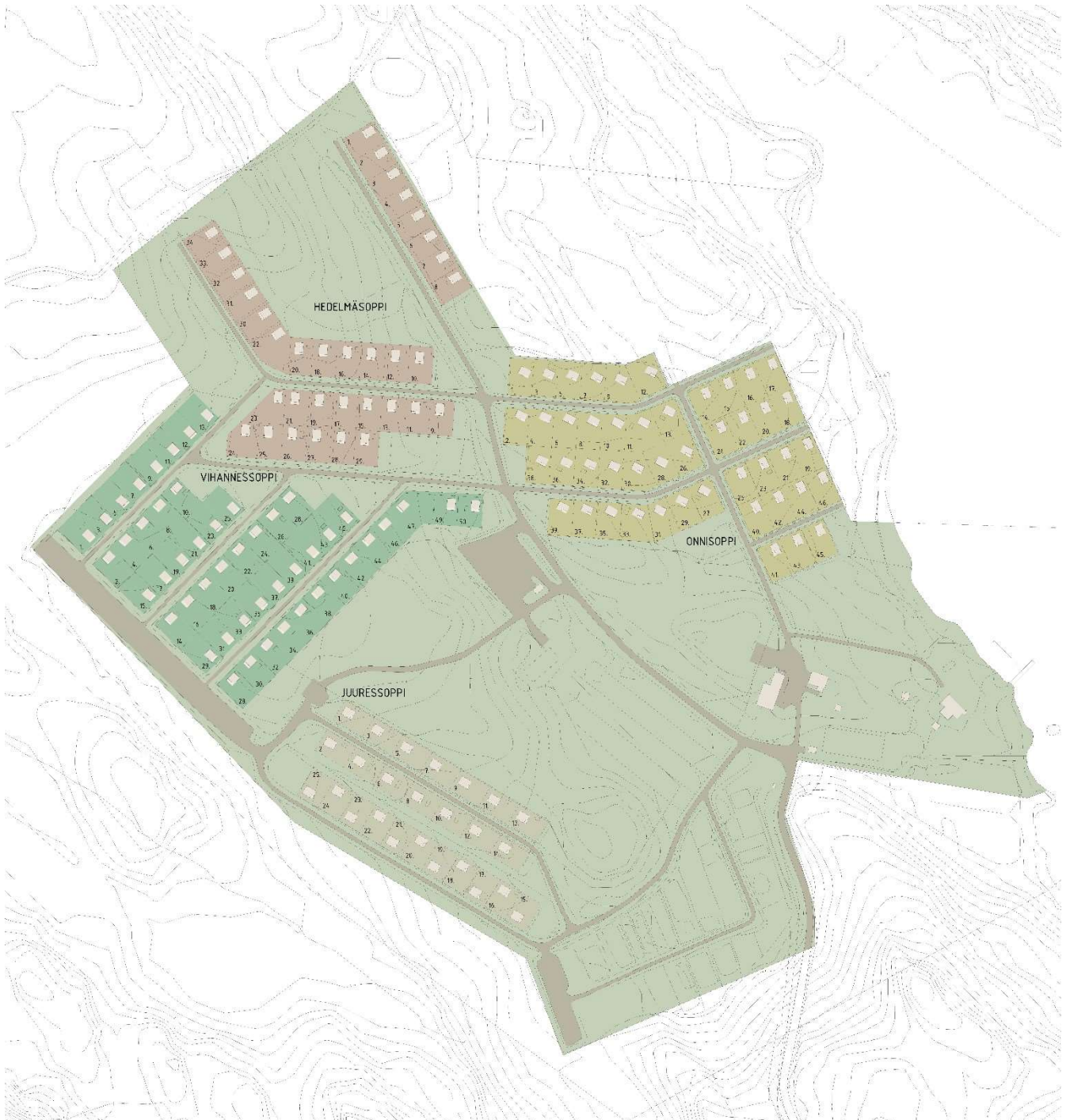


KOLMISOPEN RYHMÄPUUTARHA

Rakentamistapaohjeet
1.4.2025



Sisällys

Rakentamistapaohjeen tarkoitus.....	3
Taustaa	3
Yleistä	3
Palstalla rakentaminen	3
Mökki.....	4
Varasto	4
Vesikatto	4
Aidat ja näkösuojat	5
Terassit, patiot, katokset ja kuistit	5
Leikkimökki.....	5
Kasvihuone	5
Päävärit ja tehostevärit	5
Talotekniikka.....	6
Tulisija	6
Hulevedet.....	6
Palstan havainnekuva	6

Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on ohjata rakentamista sekä muutostöitä Kolmisopen ryhmäpuutarha-alueella. Ohjeiden noudattamisen myötä alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Ohje toimii yhdessä maakuntakaavan, asemakaavan ja Kuopion kaupungin rakennusjärjestyksen kanssa.

Tämä ohje koskee uusia / uudelleen rakennettavia rakennuksia (mökkit, varastot, huussit) ja rakennelmia (terassit, patiot, kuistit, puuaidat). Nykyisiä, vanhoilla ohjeilla rakennettuja rakennuksia ja rakennelmia ei tarvitse muuttaa eikä siirtää. Jos vanha rakennus / rakennelma puretaan ja tilalle halutaan rakentaa uusi, niin se tulee rakentaa voimassa olevien rakentamistapaohjeiden mukaisesti. Purettavan / palaneen mökin tilalle tulee rakentaa alueen tyyppikuvan mukainen mökki.

Taustaa

Kolmisopen ryhmäpuutarha on perustettu vuonna 1979 ja se sijaitsee Kolmisoppilammen rannalla.

Alueen voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 9.6.1978. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 40 kem² / palsta (päärakennus 35 kem², varasto 5 kem²). Onni- Vihannes- ja Hedelmäsoppeen on laadittu 25.6.1991 täydentävä rakentamis- ja suunnitteluohje, mikä mahdollistaa enimmillään 42,5 kem² rakennusoikeuden. Kerrosalaan lasketaan rakennusten pohjapinta-alat rakennusten ulkomittojen mukaan niistä tiloista, joiden huonekorkeus on vähintään 1600 mm.

Rakennustarkastaja on ohjeistanut v. 2013, että palstoille saa rakentaa katoksia enimmillään 20 m². Edellyttäen, että palstan enimmäisrakennusoikeus ei ylitä.

Yleistä

Kaikessa rakentamisessa tulee noudattaa alueelle laadittua asemakaavaa ja sen määräyksiä, Kuopion kaupungin rakennusjärjestystä ja rakentamistapaohjeita.

Alueen käyttötarkoitus on ryhmäpuutarha ja tavoitteena on, että puutarhaviljely pysyy jatkossakin alueen pääasiallisena tarkoituksena. On muistettava, että ympärivuotista asumista ei sallita. Tämän myötä talviasuttavien mökkien rakentaminen ei ole tarpeellista eikä suositeltavaa. Lämpöeristäessä huomioon on otettava mökin mittasuhteiden säilyminen.

Palstalla rakentaminen

Kuopion kaupungin rakennuslupaa tarvitaan aina mökin rakentamiselle tai laajentamiselle sekä poikkeamiselle voimassa olevista säännöksistä. Muille tässä rakentamistapaohjeessa mainituille pienemmille rakennuksille, rakennelmille ja muutoksille ei tarvita kaupungin rakennuslupaa, mutta niistä täytyy hakea rakennuslupa yhdistyksen hallitukselta.

Kaupungilta haettavan rakennuslupan allekirjoittajana tulee olla yhdistyksen edustaja, esim. puheenjohtaja.

Palstalla saa enintään olla mökki ja varasto, kasvihuone sekä huussi. Kaikkien palstan rakennusten ja rakennelmien täytyy noudattaa keskenään samaa tyyliä ja värimaailmaa. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla puupintaisia ja / tai maalattuja.

Mökit on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän naapuripalstan mökistä ja vähintään metrin päähän naapuripalstan rajasta.

Varastot ja erilliset huussit on sijoitettava vähintään kahden metrin päähän omasta mökistä ja naapuripalstan varastosta sekä vähintään metrin päähän naapuripalstan rajasta.

Grillien suhteen noudatettava Kuopion kaupungin rakennusjärjestystä. Grillien sijoittelussa huomioitava naapurit ja paloturvallisuus.

Maaston merkittävää muokkaamista, pengertämistä ja täyttöä ei sallita. Muutettu maasto tulee liittää koskemattomaan maastoon luontevasti ilman jyrkkää luiskaamista tai porrastuksia. Piha-alueiden pinnat muotoillaan siten, että pintavedet ohjataan rakennuksesta poispäin palstojen välisiin painanteisiin.

Piha-aluetta ei tule myöskään laatoittaa tai peittää muulla vettä läpäisemättömällä materiaalilla kokonaan, vaan tilaa täytyy jättää myös nurmikolle ja istutuksille. Kasvillisuuspeitteistä tai vettä läpäisevää pinta-alaa on oltava palstasta vähintään 2/3.

Asfalttia ja valettuja pinnoitteita ei tule käyttää. Betoniset pihalaatat ja luonnonkivet ovat sallittuja.

Palstalle ei tule sijoittaa kiinteää suihkua eikä saunaa, vaan palstalaisten käytettävissä ovat yhteiset pesu- ja saunatilat. Kiinteät uima-altaat ja paljut ovat kiellettyjä. Mökkipalstat ovat niin pieniä, ettei jätevesiä voi käsitellä ilman naapureille ja Kolmisopenlammelle aiheutuvaa haittaa.

Kuivakäymälän voi sijoittaa mökkiin, varastoon tai huussirakennukseen. Palstan vuokraajan tulee huolehtia, että käymälä on määräysten mukainen. Yhdistys suosittelee kompostoivaa kuivikekäymälää, jossa suotoneste kerätään erilliseen säiliöön.

Rakennusten katolle saa sijoittaa aurinkopaneeleja.

Rakentaminen ja tavaroiden varastointi palstojen ulkopuolelle on kielletty.

Vanhoja luvallisia rakennuksia, rakennelmia ja rakenteita ei tarvitse purkaa.

Mökki

Palstan mökin rakentaminen tai laajentaminen sekä poikkeaminen näistä säännöksistä edellyttävät rakennusluvan.

Olemaan mökkiin ei saa rakentaa uusia varastolaajennuksia. Nykyiset laajennukset saa säilyttää korkeintaan alkuperäisen kokoisina.

Palstan vuokraaja vastaa siitä, että rakennukset ja rakennelmat ovat ohjeiden mukaiset.

Pelastusviranomaisten ohjeistuksen mukaan, mökit tulee olla selkeästi numeroitu. Mökkiläisen tulee huolehtia, ettei kasvillisuus tms. peitä numerointia. Mökkiläisen vastuulla on huolehtia, että mökissä on riittävä varustelu tulipalon varalle (palovaroitin, sammutuspeite yms.).

Varasto

Palstalle saa sijoittaa yhden varaston, joka tulee rakentaa ja sijoittaa olemassa olevien rakentamistapaohjeiden mukaisesti.

Vesikatto

Mökin vesikaton tulee olla tyypiltään ja kattokaltevuudeltaan tyyppikuvien mukainen harja- / pulpettikatto.

Varaston vesikatto voi olla harja- / pulpettikatto ja kattokaltevuus voi olla mökin kattoa loivempi, jos varaston julkisivu ja käytettävyys on parempi.

Katemateriaali on vapaa, mutta katteen väri tulee olla tumman sävyinen.

Aidat ja näkösuojat

Rakentamistapaohjeen mukaisesti vain pensasaidat ovat sallittuja kulkuväylien raja-aidoiksi. Puuaitoja voi käyttää palstojen välillä ja niiden korkeus saa olla enintään 1,6 m.

Aidan lisäksi palstalle saa rakentaa istutussäleikön tai näkösuojan siten, että se ei varjosta naapuria. Säleikön materiaali tulee olla puu. Säleikön korkeus saa olla enintään 1,6 m ja pituus 2 m. Säleikön tehtävä on toimia rajaavana elementtinä kasvillisuuden tueksi.

Terassit, patiot, katokset ja kuistit

Mökkiin liitetyt katetut tai kattamattomat terassit ja kuistit tulee tehdä olemassa olevan rakentamis- ja suunnitteluohjeen mukaisesti. Sijainnin tulee olla asemapiirustuksen mukainen ja sen korkeusasema on suhteutettava ympäröivään maastoon. Katemateriaali voi olla valokate tai lasi.

Erillään olevan terassin / pation tulee olla kattamaton ja kooltaan enintään 30 m². Sijainti on oltava asemapiirustuksen mukainen ja terassin / pation korkeusasema on suhteutettava ympäröivään maastoon. Osa terassista / patiosta voi olla pergolaa, joka sisältyy terassin enimmäiskokoon.

Palstalle saa sijoittaa myös erillisen pergolan, jonka enimmäispinta-ala on 9 m². Pergolan korkeus saa olla enintään 2,8 m. Pergolaan saa rakentaa lattian. Pergolassa ei saa olla katetta. Istuttamalla pergolan yhteyteen köynnöskasveja, jotka voivat kiinnittyä pergolan kattorakenteeseen, ne muodostavat varjostavan viherverkon. Muunlaiset erilliskatokset eivät ole sallittuja.

Leikkimökki

Palstalle saa sijoittaa yhden mökin tyyliin sopivan leikkimökin. Leikkimökistä ei saa aiheutua haittaa rajanaapureille. Leikkimökki saa olla pinta-alaltaan enintään 4 m² ja harjakorkeudeltaan enintään 2,5 m.

Kasvihuone

Palstalle saa sijoittaa yhden maisemaan sopivan kasvihuoneen. Kasvihuone on sijoitettava vähintään kahden metrin päähän muista rakennuksista ja metrin päähän palstan rajasta. Kasvihuone ei saa peittää mökkiä näkymästä yleisille kulkuväylille. Kasvihuoneen sijainnin on oltava sellainen, että siitä ei aiheudu haittaa naapureille. Kasvihuone on tarkoitettu ainoastaan kasvien viljelyyn, eikä sitä saa käyttää esimerkiksi varastona.

Kasvihuoneen rungon on oltava puuta tai metallia. Katto ja seinät tulee olla kirkasta lasia tai muuta läpinäkyvää materiaalia. Kasvihuone saa olla enintään 5 m² ja korkeudeltaan enintään 2,5 m.

Päävärit ja tehostevärit

Huomioon on otettava olemassa oleva jako värialueisiin. Mökissä ja muissa rakennuksissa tulee olla sama värimaailma.

Mökin alkuperäistä / nykyistä värimaailmaa tulee kunnioittaa. Huoltomaalauksissa tulee säilyttää mökin alkuperäinen / nykyinen väri, mutta värisävyä voi muuttaa (esim. tummankeltaisen saa vaihtaa vaaleammaksi).

Puuaitoihin suositellaan ympäristöön sopivia värejä esim. käsittelemätön harmaantunut puu, harmaa, valkoinen, vihreä, ruskea.

Talotekniikka

Ilmalämpöpumpun asennuksessa ulkoyksiköt tulee peittää rakennuksen tyyliin ja väriin sopivalla suojakotelolla.

Ulkoyksikön sijainti tulee olla sellainen, että siitä ei aiheudu haittaa naapureille. Ilmalämpöpumpun sijoittamista niin, että sen ulkoyksikkö näkyy yleisille kulkuväylille, ei suositella.

Myös muu mahdollinen tekniikka tulee asentaa niin, että siitä ei aiheudu haittaa naapureille, ja asennukset on tehtävä mahdollisimman huomaamattomasti ja ympäristöä sekä luontoa kunnioittavasti.

Tulisija

Mökkiin saa asentaa tulisijan. Palstan vuokraajan tulee huolehtia tarvittavista luvista sekä siitä, että asennus on valmistajan ohjeiden ja säädösten mukainen. Nuohous on suoritettava säädösten mukaisesti.

Hulevedet

Siirtolapuutarha-alueen luonteeseen sopii luonnonmukainen hulevesien käsittely.

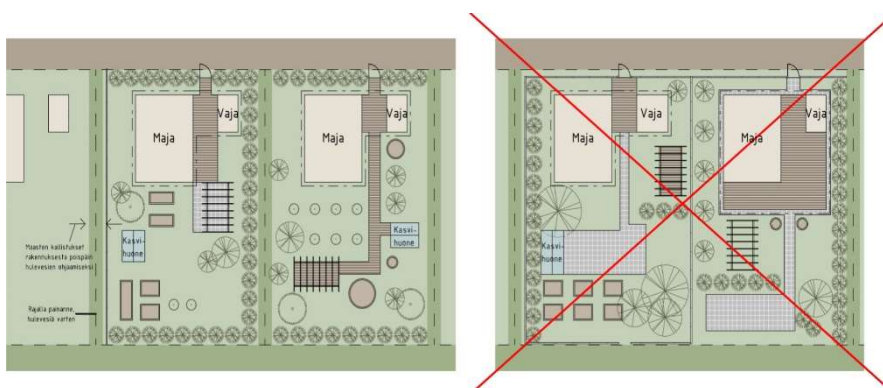
Mökin omistaja vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Hulevedet viivytetään, hyödynnetään tai käsitellään ensisijaisesti mökkipalstoilla.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla ja ehkäistä hulevesistä aiheutuvia haittoja ja vahinkoja. Hulevedet on hallittava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa omalle tai naapurikiinteistöille, kadulle tai yleiselle alueelle tai ympäristölle.

Hulevedet on aina ohjattava rakennuksesta poispäin riittävien kallistusten avulla. Hulevesiä voi myös hyödyntää puutarhan kastelussa tai maisemallisena elementtinä.

Hulevesien muodostumista voidaan vähentää käyttämällä vettä läpäiseviä päällysteitä. Monipuolinen kasvillisuus on tehokas keino hulevesien hallintaa.

Palstan havainnekuva



Vasemmalla esimerkkikuva hyvästä ja oikealla huonosta palstatilankäytöstä. Palstan pinta-alan tulee olla suurimmalta osin vihreää siirtolapuutarhakäytön mukaisesti ja päällystetyn materiaalin pinta-ala suhteessa koko palstaan tulee olla maltillinen. Kasvihuonetta ei saa sijoittaa mökin (majan) eteen siten, että se peittää näkyvyyden. Kuvassa maja = mökki ja vaja = varasto.